



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)

2020年面向专业投资者 公开发行公司债券（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)

联席主承销商



(深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路1777号海信南方
大厦21层、22层)

签署日期：2020年9月7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（<http://www.sse.com.cn/>）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中的“风险因素”有关章节。

一、根据《公司法》、《证券法》和《管理办法》的有关规定，发行人符合面向专业投资者公开发行公司债券的条件。

二、经中诚信国际综合评定，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 2020 年 3 月 31 日未经审计的净资产（含少数股东权益）为人民币 1,548,844.69 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 36,053.70 万元（2017 年、2018 年与 2019 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 2020 年 3 月 31 日，发行人合并口径资产负债率为 73.38%，母公司资产负债率为 69.82%。本次债券发行及上市安排参见发行公告。

三、根据《证券法》及相关法律法规的规定，本次债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本次债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

四、受国民经济总体运行状况、财政货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，债券市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率债券，且期限较长，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。

五、发行人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。

六、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。截至 2019

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 2,683.48 亿元，未使用境内银行授信额度为 3,167.90 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。碧桂园控股为境外注册公司，针对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、本次债券发行结束后，公司将积极申请在上海证券交易所上市流通。由于具体上市事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海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。此外，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，公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

八、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，对于所有债券持有人（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，以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等效力和约束力。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。债券持有人认购、购买或以其他方式取得本次债券均视作同意并接受发行人为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

九、发行人关联交易金额较大。2017 年、2018 年及 2019 年，发行人出售商品和提供劳务的关联交易发生额分别为 1,847,355.06 万元、2,734,007.92 万元和 3,783,906.77 万元，占同类业务比例分别为 96.82%、93.36%和 91.16%，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。

十、发行人存在单一客户重大依赖风险。最近三年，发行人出售商品和提供劳务的关联交易发生额分别为 1,847,355.06 万元、2,734,007.92 万元和 3,783,906.77 万元，占同类业务比例分别为 96.82%、93.36%和 91.16%。尽管 2015 年以来，发行人已开始对外承接建筑施工项目；但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。

十一、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 9.33%、9.11%、8.97%和 8.88%，发行人经营活动现金流量净额分别为-880,391.82 万元、22,257.85 万元、-116,269.97 万元和-174,124.07 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。

十二、截至 2020 年 3 月 31 日，发行人受限资产账面价值合计 124,609.30 万元，占期末资产总额的 2.14%。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。

十三、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。

十四、经中诚信国际评定，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，中诚信国际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国际网站（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。

十五、投资者购买本次债券，应当认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。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。

十六、发行人本期债券募集说明书摘要引用的最近一期财务报表截止日期为 2020 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 2020 年半年度财务报告（<http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/2020-08-31/2840021997402579116997348.pdf>）。截至 2020 年 6 月 30 日，发行人合并口径总资产为 570.50 亿元，净资产规模为 155.49 亿元；2020 年 1-6 月发行人合并口径营业总收入为 174.36 亿元，净利润为 0.73 亿元。

截至目前，发行人业务已经恢复正常，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。截至本募集说明书摘要签署日，发行人仍符合公开发行公司债券的条件。

目录

声 明	2
重大事项提示	3
释 义	11
第一节 发行概况	13
一、发行人基本情况	13
二、本次债券的审核及注册情况	13
三、本次债券发行的基本情况及发行条款	14
四、本期公司债券发行上市安排	16
五、本次债券发行的有关机构	17
六、认购人承诺	20
七、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	21
第二节 发行人及本次债券的资信状况	22
一、本次债券的信用评级情况	22
二、信用评级报告的主要事项	22
三、跟踪评级安排	23
四、发行人资信情况	24
第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	27
一、增信机制	27
二、偿债计划	32
三、偿债资金来源	33
四、应急偿债保障措施	33
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	33
六、偿债保障措施	34
七、违约责任及解决机制	35
第四节 发行人基本情况	38
一、发行人概况	38
二、设立及重大资产重组情况	38
三、股权结构、控股股东及实际控制人情况	49

四、发行人权益投资情况.....	52
五、现任董事、监事、高级管理人员的基本情况.....	53
六、发行人所处行业现状.....	56
七、发行人主营业务情况.....	64
八、发行人治理结构和组织结构情况.....	77
九、相关机构、人员违法违规情况.....	84
十、发行人独立经营情况.....	85
十一、关联方及关联交易.....	86
十二、发行人的经营目标及战略.....	108
十三、公司内部控制制度建立和运行情况.....	108
十四、信息披露工作安排及投资者关系管理.....	114
第五节 财务会计信息.....	115
一、最近三年财务报告审计情况.....	115
二、最近三年及一期财务会计资料.....	115
三、最近三年及一期公司财务报表合并范围变化情况.....	123
四、发行人会计政策变更情况.....	128
五、发行人最近三年及一期主要财务指标.....	129
六、管理层讨论与分析.....	131
七、发行人有息债务情况.....	158
八、本次公司债券发行后资产负债结构的变化.....	159
九、发行人受限制资产情况.....	159
十、对外担保情况.....	160
十一、其他重大事项.....	160
第六节 募集资金运用.....	161
一、募集资金规模.....	161
二、募集资金用途及使用计划.....	161
三、募集资金的现金管理.....	162
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	162
五、募集资金专项账户管理安排.....	163
六、发行人前次发行公司债券募集资金使用情况.....	164

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	165
第七节 备查文件.....	166
一、备查文件目录.....	166
二、查阅时间.....	166
三、查阅地点.....	166

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
碧桂园地产	指	碧桂园地产集团有限公司
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，发行人间接控股股东
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
本次发行	指	本次公司债券的发行
本次债券、本期债券	指	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
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 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
法律意见书	指	《广东广信君达律师事务所关于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 2020 年面向专业投资者公开发行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
主承销商/中山证券	指	中山证券有限责任公司
原审计机构/瑞华	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构/大信	指	大信会计师事务所（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/中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
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
专业投资者	指	相关法律法规规定的专业投资者
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 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之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 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
报告期、最近三年及一期	指	2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月
最近三年	指	2017 年、2018 年、2019 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（2019 年修订）》
《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

企业名称：广东腾越建筑工程有限公司

法定代表人：杨宝坚

注册资本：520,000 万元人民币

成立日期：1997 年 3 月 25 日

统一社会信用代码：91440606231927946T

注册地址：佛山市顺德区北滘镇工业大道 18 号

邮政编码：528300

电话：0757-26601115

传真：0757-26663360

所属行业：建筑业

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、本次债券的审核及注册情况

（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。

本次债券将分期发行，自中国证监会同意本次债券注册之日起十二个月内完成首期债券的发行，剩余数量将根据发行人的发展状况和资金需求，自中国证监会同意本次债券注册之日起二十四个月内发行完毕。

三、本期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 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

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 9 月 15 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，均有权就所持本次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 9 月 15 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 9 月 15 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 9 月 15 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 9 月 15 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 9 月 15 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 9 月 15 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，本期债券的信用等级为 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：757900533710719

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、本期公司债券发行上市安排

（一）本期债券发行时间安排

1、上市地点：上海证券交易所

2、发行公告刊登日期：2020 年 9 月 10 日

- 3、簿记建档日：2020 年 9 月 11 日
- 4、发行首日：2020 年 9 月 14 日
- 5、网下发行期限：2020 年 9 月 14 日至 2020 年 9 月 15 日

（二）本期债券上市安排

本次发行结束后，发行人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。具体上市时间将另行公告。

五、本次债券发行的有关机构

（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：周斓

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、簿记管理人：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：贺青

项目负责人：王文庭、白羽

项目组成员：魏鹏、丁寒玉

联系地址：北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心 16 层

电话：010-83939184

传真：010-66162609

邮政编码：100033

（三）联席主承销商：中山证券有限责任公司

注册地址：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层

法定代表人：林炳城

项目负责人：李宏伟

项目组成员：魏璠、李宏伟、范鹿菁

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 210 号二十一世纪大厦 10 层

电话：021-50801138

传真：021-50801139

邮政编码：200120

（四）发行人律师事务所：广东广信君达律师事务所

注册地址：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

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

（五）会计师事务所

1、大信会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

负责人：胡咏华

联系人：夏玲

联系地址：广州市天河区珠江西路 17 号广晟国际大厦 1106

电话：020-87599362

传真：020-87590376

邮政编码：510623

2、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：刘贵彬

联系人：何晓娟

联系地址：广州市天河区珠江新城华穗路 406 号之一保利克洛维中景 B 座
31 楼 3103

电话：020-85591077

传真：020-85591700

邮政编码：510620

（六）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

注册地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 601

法定代表人：闫衍

联系人：石焱、林灿鸿

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100031

（七）本次债券担保人：碧桂园控股有限公司

注册地址：Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-
1111 Cayman Islands

董事会（联席）主席：杨国强、杨惠妍

联系人：欧嘉颖

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：0757-26601115

传真：0757-26663360

邮编：510030

（八）募集资金专项账户开户银行：招商银行股份有限公司佛山分行顺德支行

办公地址：佛山市南海区桂城街道灯湖东路 12 号

负责人：钱曦

联系人：李芳

联系电话：0757-81999632

传真：0757-81999174

邮政编码：528200

（九）本次债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所

注册地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

理事长：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

（十）本次债券登记、托管、结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

注册地址：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

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

六、认购人承诺

认购、购买或以其他合法方式取得本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，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；

（三）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，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（四）投资者认购本次债券视作同意国泰君安作为本次债券的债券受托管理人，并视作同意《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（五）投资者认购本次债券视作同意发行人与债券受托管理人为本次债券共同制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

七、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 发行人及本次债券的资信状况

一、本次债券的信用评级情况

根据中诚信国际出具的《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、信用评级报告的主要事项

中诚信国际对公司本次拟发行的不超过 60 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

中诚信国际评定发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；评定碧桂园控股主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；评定“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”的债项信用等级为 AAA；上述债项级别充分考虑了碧桂园控股提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保。中诚信国际肯定了腾越建筑稳定的业务来源和较为充足的项目储备等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到房建市场竞争激烈、公司盈利能力有待提升、财务杠杆水平持续上升以及施工安全及工程质量难度增大等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

（二）正面

1、业务来源稳定。腾越建筑所承接业务主要来源于控股股东碧桂园控股下属项目公司的房地产开发项目，其中来自于碧桂园控股的营业收入占比达 90%以上，受益于碧桂园控股城镇化业务稳步推进，腾越建筑业务规模保持稳定增长。

2、项目储备较为充足。依托碧桂园控股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，截至 2019 年末，腾越建筑在手合同总额 698.79 亿元，较为充足的项目储备对其稳定经营提供了重要支撑。。

3、控股股东实力雄厚，具有很强的担保实力。碧桂园控股是全国领先的城镇化住宅开发商，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。

（三）关注

1、房地产行业政策。在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业竞争加剧，利润空间不断收窄，环境及政策的变化或将对碧桂园控股及腾越建筑经营战略的实施提出更高要求。

2、腾越建筑盈利能力有待提升。受房建行业进入门槛较低的影响，在高度分散的行业结构下，房建业务盈利水平较低，同时腾越建筑期间费用较高，加之应收账款保理产生了一定规模的贴现损失，对利润产生较大程度的侵蚀，其盈利能力有待提升。

3、碧桂园控股对外担保金额较大。截至 2019 年末，碧桂园控股为合营企业、联营公司及第三方借款提供担保余额为人民币 732.39 亿元，占净资产的比重为 33.50%，面临一定的或有负债风险。

三、跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际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，中诚信国际将于本次债券发行主体及担保主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体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国际并提供相关资料，中诚信国际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。

中诚信国际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中诚信国际网站（www.ccxi.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、担保主体未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际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、发行人资信情况

（一）获得主要贷款银行的授信情况、使用情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人获得银行授信总额为 76.20 亿元，已使用授信 35.47 亿元，未使用授信额度 40.73 亿元。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
顺德农商行	8.00	0.66	7.34
中国建设银行	10.00	4.51	5.49
广东南粤银行	7.00	0.82	6.18
福建海峡银行	1.00	0.56	0.44
渤海银行	9.00	2.06	6.94
浙商银行	16.00	14.28	1.72
中国银行	8.00	1.12	6.88
广州银行	5.00	3.11	1.89
九江银行	5.20	5.20	0
广发银行	4.50	2.50	2.00
兴业银行	2.50	0.64	1.86
合计	76.20	35.47	40.73

（二）与主要客户往来情况

发行人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）	债券余额	是否已兑付
16腾越01	2016-10-20	10	4（2+2）	8.01	否
16腾越02	2016-10-20	20	7（5+2）	20	否
17腾越建筑CP001	2017-02-16	10	1	-	是
17腾越建筑MTN001	2017-08-24	15	3	15	否
17腾越建筑MTN002	2017-10-18	15	3	15	否
17腾越01	2017-10-20	38	4（2+1+1）	38	否
17腾越02	2017-11-08	12	4（2+1+1）	12	否
18腾越01	2018-10-24	30	1+1+1	30	否
18腾越03	2018-12-17	21	1+1+1	21	否
19腾越01	2019-04-26	29	1+1	17.65	否
20腾越建筑(疫情防控债) SCP001	2020-04-22	2	270D	2	否
20腾越建筑SCP002	2020-7-28	20	270D	20	否
20腾越建筑SCP003	2020-8-19	8	270D	8	否
合计	-	230	-	206.66	-

截至本募集说明书摘要签署之日，16腾越01、16腾越02、17腾越01、17腾越02、17腾越建筑MTN001、17腾越建筑MTN002、18腾越01、18腾越03和19腾越01均已按期完成利息兑付，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）本次发行后公开发行债券累计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20亿元，本次发行完成后发行人公开发行债券累计余额为 78.01 亿元。截至 2020 年 3 月 31 日，发行人未经审计的净资产为 154.88 亿元，公开发行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50.37%。

（五）发行人报告期内合并口径主要偿债指标

项目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产负债率（%）	73.38	73.88	69.48	62.94
流动比率	2.08	2.04	2.66	2.78
速动比率	1.28	1.34	1.77	2.09
项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBITDA 利息保障倍数	1.07	1.49	1.55	2.24
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、增信机制

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

中文名称：碧桂园控股有限公司

英文名称：Country Garden Holdings Company Limited

董事会主席：杨国强

董事会联席主席：杨惠妍

成立日期：2006 年 11 月 10 日

法定股本：1,000,000.00 万港元

截至 2019 年 12 月 31 日已发行股本：21,844,661,996 股

注册地址：Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands

中国主要经营地址：中国广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号碧桂园中心

经营活动：碧桂园控股为一家投资控股公司，其附属公司主要从事房地产开发、建筑、物业投资、酒店经营、机器人及农业等业务。

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：亿元

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
资产总额	19,071.52
负债总额	16,885.44
权益总额	2,186.08
其中：本公司股东应占权益	1,519.39
收入	4,859.08
本年度利润	612.02
其中：本公司股东应占利润	395.50

注：担保人碧桂园控股 2019 年财务数据系根据《香港财务报告准则》编制，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	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
资产负债率（%）	88.54
流动比率（倍）	1.17
速动比率（倍）	0.55
贷款偿还率（%）	100.00
利息偿还率（%）	100.00

注 1、担保人碧桂园控股 2019 年财务数据系根据《香港财务报告准则》编制，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）流动比率=流动资产/流动负债
- （3）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）/流动负债

3、资信状况

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。

4、累计对外担保余额

截至 2019 年 12 月 31 日，碧桂园控股累计对外担保余额为 4,213.93 亿元，其中为商品房承购人提供的阶段性连带担保余额为 3,481.54 亿元；为联营公司及合营企业等关联方提供的担保余额为 732.39 亿元。

5、偿债能力分析

截至 2019 年 12 月 31 日，碧桂园控股流动比率和速动比率分别为 1.17 和 0.55，资产的流动性较好，短期偿债能力良好；截至 2019 年 12 月 31 日，碧桂园控股合并口径资产负债率为 88.54%，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 2,489.85 亿元，现金储备充足，另有未使用授信额度为 3,167.90 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

截至 2019 年 12 月 31 日，碧桂园控股拥有 2,536 个处于不同发展阶段的房地产开发项目，其中 2,512 个位于中国，24 个位于中国大陆以外。国内项目分布在全国 31 个省/自治区/直辖市的 282 个城市，总计覆盖 1,299 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 2019 年 12 月 31 日，碧桂园控股归属于母公司所有者权益约为 1,519.39 亿元，发行人归属于母公司所有者权益约为 154.77 亿元，约占碧桂园控股的 10.19%。

截至 2019 年 12 月 31 日，碧桂园控股受限制资产合计 1,197.03 亿元，占资产总额 6.28%，具体情况如下：

单位：亿元

受限制资产类别	账面价值	占资产总额比例
受限制资金	193.63	1.02%
在建物业	867.36	4.55%
固定资产	33.38	0.18%
投资性房地产	0.43	0.00%
使用权资产	16.11	0.08%

受限制资产类别	账面价值	占资产总额比例
于合营企业之投资	54.48	0.29%
于联营公司之投资	31.64	0.17%
合计	1,197.03	6.28%

截至 2019 年 12 月 31 日，碧桂园控股有 137 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

被担保的债券为经发行人董事会 2020 年批准，并在中国证券监督管理委员会履行注册程序后，发行人在注册有效期内公开发行的总额不超过人民币 60 亿元（含 60 亿元）的公司债券。

第二条 担保方式

保证人提供保证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 60 亿元（含 60 亿元）公司债券的本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的全部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 60 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

本担保函自签署之日起生效。如本次公司债券的发行未能在中国证券监督管理委员会注册成功或因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。如协商不成，任何一方可向华南国际经济贸易仲裁委员会提交仲裁。仲裁地点在中国深圳。由华南国际经济贸易仲裁委员会根据该委员会的仲裁规则或程序进行仲裁。上述仲裁裁决是终局的，对双方均有法律约束力。仲裁费用由败诉方承担。

（三）担保的履约

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，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。

《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。”

二、偿债计划

本次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。本期债券的付息日为 2021 年至 2024 年每年的 9 月 15 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）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 9 月 15 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）。利息登记日为付息日之前的第 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。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。2024 年 9 月 15 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。若债券持有人行使回售选择权，2022 年 9 月 15 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。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。

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。发行人合并口径 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月分别实现营业收入 1,908,089.09 万元、2,928,334.70 万元、4,151,006.18 万元和 846,876.13 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 35,329.06 万元、28,813.30 万元、44,018.75 万元和 1,377.90 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

发行人财务政策稳健，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 2020 年 3 月 31 日，发行人合并财务报表口径下流动资产为 5,765,815.87 万元，占总资产的比例为 99.11%，其中货币资金为 1,164,465.84 万元，应收账款为 1,542,845.11 万元，其他应收款为 233,884.21 万元，存货为 2,217,877.93 万元，不含存货的流动资产为 3,547,937.94 万元。

发行人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 2019 年 12 月 31 日，银行类金融机构对发行人合并口径授信总额为 76.20 亿元，其中，尚未使用的授信额度为 40.73 亿元。即使发生极端情形，导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人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，发行人将采取一系列具体、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

发行人按照《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》

发行人已按照《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

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、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。发行人将按《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《债券受托管理协议》及其他法律、法规和规范性文件的有关规定进行重大事项信息披露。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

（五）其他偿债保障措施

根据发行人于 2020 年 5 月 15 日董事会决议及发行人股东于 2020 年 5 月 18 日出具的股东决定，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付息日届满后的利息；
- 3、发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利，或者发行人对外提供保证担保，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、法规和规则发生变更，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
成立日期	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	周澜
信息披露负责人	吕晓继
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、设立及重大资产重组情况

(一) 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	1,780	100
----	-------	-----

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
苏汝波	249.6	12

股东名称	出资额	比例（%）
杨貳珠	249.6	12
区学铭	249.6	12
张耀垣	249.6	12
合计	2,080	100

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
合计	2,080	100

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、杨贰珠、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89.856万元转让给杨贰珠；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、杨贰珠以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
杨贰珠	159.744	7.68
区学铭	159.744	7.68
张耀垣	159.744	7.68

股东名称	出资额	比例（%）
合计	2,080	100

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
合计	2,080	100

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
合计	2,080	100

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
合计	2,080	100

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	2,080	100

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，发行人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，发行人唯一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。

发行人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，发行人未实施比照《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、股权结构、控股股东及实际控制人情况

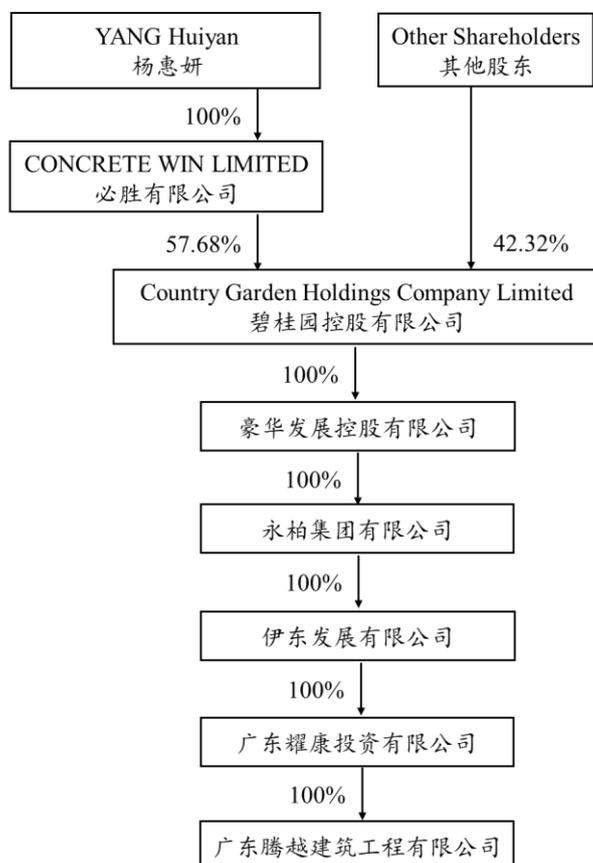
（一）发行人股东情况

截至2019年12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 2019 年 12 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）控股股东

1、直接控股股东

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 2019 年 12 月 31 日，广东耀康投资有限公司持有发行人 100% 股权。

根据广东耀康 2019 年母公司财务报表，广东耀康最近一年主要数据如下：

单位：万元

项目	2019 年末/2019 年度
总资产	584,521.15
总负债	404,974.55

项目	2019 年末/2019 年度
净资产	179,546.60
营业收入	0.00
净利润	-0.77

注：以上数据未经审计

截至本募集说明书摘要签署之日，广东耀康投资有限公司持有发行人的股份不存在质押、司法冻结或存在争议的情形。

2、间接控股股东

碧桂园控股通过持有 SMART WORLD DEVELOPMENT HOLDINGS LTD 豪华发展控股有限公司、IMPENZA GROUP LTD 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，间接持有发行人 100%股权，为发行人的间接控股股东。

碧桂园控股成立于 2006 年 11 月 10 日，注册地址为 Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands，法定股本 1,000,000 万港元，经营范围为房地产开发、建筑、物业投资、酒店经营、机器人及农业等业务。

根据碧桂园控股经审计的财务报告，截至 2019 年末，碧桂园控股资产总额 19,071.52 亿元，负债总额 16,885.44 亿元，净资产 2,186.08 亿元。2019 年实现收入 4,859.08 亿元，净利润 612.02 亿元。

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 IMPENZA GROUP LTD 永柏集团有限公司的股权及 IMPENZA GROUP LTD 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。

（四）实际控制人

截至2019年12月31日，发行人实际控制人为杨惠妍女士，杨惠妍女士间接持有发行人57.68%的股权。

截至 2019 年 12 月 31 日，杨惠妍女士通过 CONCRETE WIN LIMITED 必胜有限公司间接持有碧桂园控股 57.68% 股份，碧桂园控股间接持有发行人 100% 股份。

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	必胜有限公司	投资控股	100%

四、发行人权益投资情况

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的子公司共 27 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	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
5	安徽腾越建筑工程有限公司	100	6,000	全资子公司	建筑工程施工
6	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
7	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
8	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
9	广东优泓家居设计有限公司	100	3,000	全资三级公司	室内装饰、装修
10	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
11	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
12	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
13	佛山市顺德区碧晶电子科技有限公司	100	1000	全资三级公司	电子产品生产销售
14	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

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
15	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
16	佛山市顺德区龙顺建筑项目管理有限公司	100	3465.91	全资四级公司	基础设施、公用建筑 工程项目管理、 建设、运营
17	安徽省恒创建设工程有限公司	100	10,000	全资三级公司	房屋建筑
18	武汉贺思特橙家装饰工程有限公司	100	1,000	全资四级公司	室内装饰、装修
19	成都市橙家装饰工程有限公司	100	1,000	全资四级公司	室内装饰、装修
20	赣州名登装饰工程有限公司	100	300	全资四级公司	室内装饰、装修
21	苏州岑峰企业管理咨询有限公司	100	2,000.00	全资三级公司	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
22	海阳市聚创建筑劳务分包有限公司	100	500.00	全资三级公司	建筑劳务分包
23	海阳碧越创新创业园发展有限公司	100	200.00	全资三级公司	企业管理咨询服务
24	广东匠格装饰设计工程有限公司	100	5,000.00	全资三级公司	房屋建筑工程施工；房屋建筑工程设计服务
25	佛山市碧冉安防工程有限公司	100	800.00	全资三级公司	建筑工程施工
26	广东碧兴建设有限责任公司	100	1,000.00	全资三级公司	建筑工程施工
27	广东碧越建筑工程有限公司	100	10,000	全资四级公司	建筑工程施工

五、现任董事、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，发行人现任董事、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	2019 年末持股比例	2019 年末持有公司债券情况
董 事 会	杨惠妍	女	2006.05 至今	董事长	57.68%	无
	张进锐	男	2017.04 至今	董事	0.00%	无
	吕晓继	男	2020.04 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	2019 年末持股比例	2019 年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
	曹义凡	男	2020.04 至今	副总经理	0.00%	无
	马守琛	男	2020.04 至今	副总经理	0.00%	无
	蒙立军	男	2020.04 至今	副总经理	0.00%	无
	田岳龙	男	2020.04 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，并于 2019 年获清华大学高级管理工商管理硕士(EMBA)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，于 2017 年 2 月及 4 月获委任为博实乐教育控股有限公司（该公司已在纽约证券交易所上市）董事及主席，于 2018 年 3 月获委任为碧桂园服务（该公司已在香港联交所上市）主席及非执行董事，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，并于 2018 年 12 月由副主席调任为联席主席。

张进锐，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。

吕晓继，现任公司董事、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、碧桂园沪苏区域财务总监、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，2020 年 4 月起任公司董事。

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。

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 月入职广东腾越建筑工程有限公司。

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。

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。

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。

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 月入职广东腾越建筑工程有限公司。

曹义凡，现任公司副总经理，2007 年 7 月曾入职中建五局河南分公司，任中

建五局郑州美景鸿城一期项目部长、营销部副经理，2013 年 11 月入职广东腾越建筑工程有限公司。

马守琛，现任公司副总经理，1996 年 7 月曾入职中建七局一公司上海分公司，办公室主任、总助、部门经理、副总经理，2018 年 5 月入职广东腾越建筑工程有限公司。

蒙立军，现任公司副总经理，2003 年 8 月入职东莞滨海新区管委会，历任总工程师，2018 年 6 月入职广东腾越建筑工程有限公司。

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。

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。

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。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至 2020 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。

六、发行人所处行业现状

发行人所处行业为建筑业，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m²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m²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m²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。近年来，我国政府颁布了一系列针对建筑用地优化发展、地下空间开发利用的规范性、鼓励性政策文件，为本行业的发展营造了良好的监管环境。

2016年2月，中共中央、国务院印发《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，提出要完善工程质量安全管理制度，落实建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位和工程监理单位等五方主体质量安全责任。深化建设项目组织实施方式改革，推广工程总承包制，加强建筑市场监管，严厉查处转包和违法分包等行为，推进建筑市场诚信体系建设。

2017年1月，国务院印发《全国国土规划纲要（2016-2030年）》，其中明确，要实现到2020年，空间规划体系不断完善，最严格的土地管理制度、水资源管理制度和环保制度得到落实，生态保护红线全面划定，国土空间开发、资源节约、生态环境保护的体制机制更加健全，资源环境承载能力监测预警水平得到提升；到2030年，国土空间开发保护制度更加完善，由空间规划、用途管制、差异化绩效考核构成的空间治理体系更加健全，基本实现国土空间治理能力现代化。

2017年2月，国务院召开常务会议，提出要深化建筑业“放管服”改革，加快产业升级。建立统一开放的建筑市场，打破区域壁垒，取消各地区、各行业在法

法律法规和国务院规定外对建筑业企业设置的不合理准入限制。加强承包履约、劳动用工等管理，严防拖欠工程款。实行工程质量安全终身责任制。打造“中国建造”品牌。

2017年4月，住建部在《建筑业发展“十三五”规划》设立市场规模目标：以完成全社会固定资产投资建设任务为基础，全国建筑业总产值年均增长7%，建筑业增加值年均增长5.5%；全国工程勘察设计企业营业收入年均增长7%，进一步巩固建筑业在国民经济中的支柱地位。

2017年5月，住建部在《工程勘察设计行业发展“十三五”规划》中表示，要完善工程设计资质标准，加强资质动态监管，严格市场准入清出，实现优胜劣汰，加强对跨区域、跨行业承揽业务企业的事中事后监督管理，消除地方保护和行业壁垒。

2018年3月，发改委颁布《必须招标的工程项目规定》。与2000年《工程建设项目招标范围和规模标准规定》相比：取消“省、自治区、直辖市人民政府根据实际情况，可以规定本地区必须进行招标的具体范围和规模标准，但不得缩小本规定确定的必须进行招标的范围”的规定，明确全国适用统一规则，各地不得另行调整；将必须招标项目的规模标准提高了一倍；取消“单项合同估算价低于上述规定的标准，但项目总投资在3,000万元人民币以上”的规定。

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

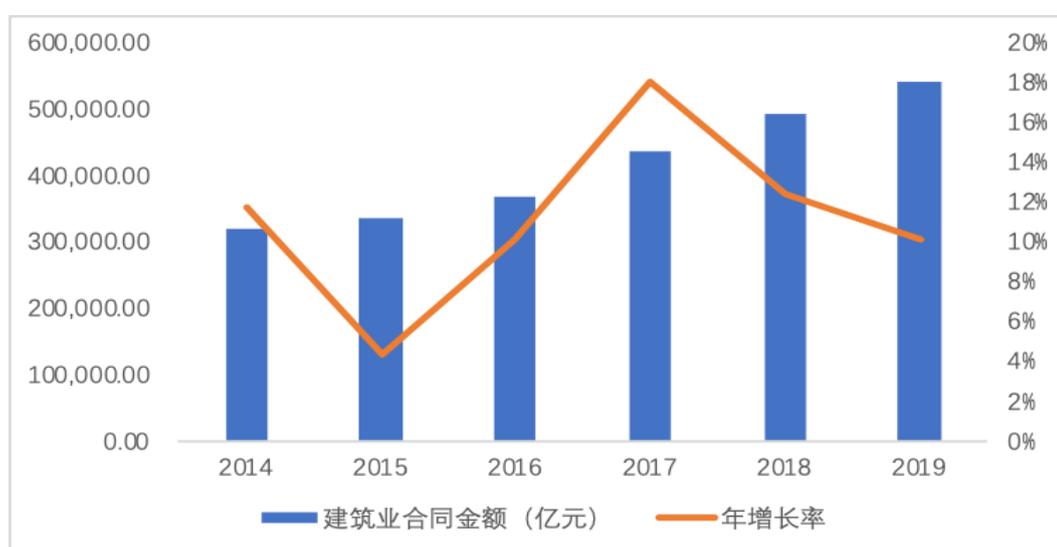
建筑业是专门从事土木工程、房屋建设和设备安装以及工程勘察设计等工作的生产部门。建筑业可涵盖与建筑生产相关的所有服务内容，包括勘察设计、建材物资、工程施工、设备安装、装饰装潢、运营维护以及相关的咨询和中介服务。根据《（GB/T 4754-2011）国民经济行业分类》，建筑业门类下面细分为房屋和土木工程建筑业、建筑安装业、建筑装饰业和其他建筑业四个大类行业。

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。2014年至2019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2019年末，国内建筑业为国

内生产总值贡献70,904亿元，增加值占国内生产总值的比重达7.16%的近十年最高点，建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。

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。2019年，全国房屋建筑企业签订合同金额达545,038.89亿元，同比增长10.24%。

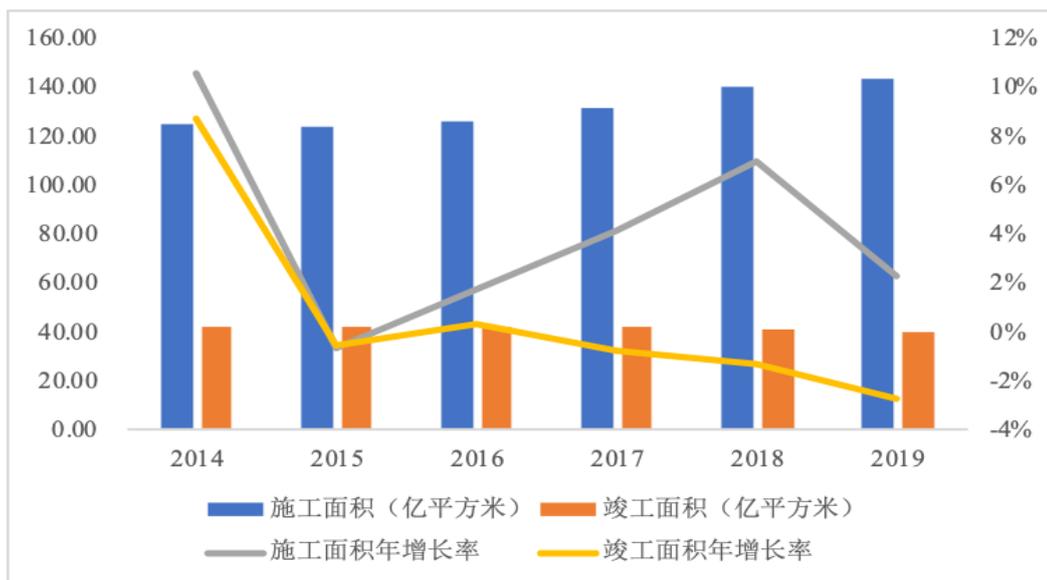
2014-2019 房屋建筑业合同总额（年）



数据来源：Wind 资讯

2018年与2019年，国内建筑业房屋建筑施工面积分别为140.89亿平方米和144.16亿平方米，呈逐年上升趋势。竣工面积分别为41.35亿平方米和40.24亿平方米，受宏观经济增速减缓的影响，较2017年度有一定程度的下降。

2014-2019 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2019年末，我国建筑业企业数量为103,814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、细分市场竞争不均衡

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。

七、发行人主营业务情况

（一）主营业务范围

发行人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、发行人主营业务收入及构成情况

2017年、2018年、2019年及2020年1-3月，发行人主营业务收入分别为1,889,069.72万元、2,900,523.53万元、4,116,064.17万元和842,761.94万元。发行人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85.99%、84.03%、85.00%和90.39%，主营业务突出。

单位：万元、%

项目	2020年1-3月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建筑施工	761,811.22	90.39	3,498,557.75	85.00	2,437,288.07	84.03	1,624,456.07	85.99
装修装饰	45,437.42	5.39	234,597.47	5.70	187,030.35	6.45	130,466.69	6.91
机电安装	28,859.84	3.42	330,207.34	8.02	241,109.84	8.31	109,003.37	5.77
安防设备安装	4,689.45	0.56	37,678.87	0.92	22,338.13	0.77	16,786.79	0.89
其它	1,964.02	0.23	15,022.73	0.36	12,757.15	0.44	8,356.80	0.44
合计	842,761.94	100.00	4,116,064.17	100.00	2,900,523.53	100.00	1,889,069.72	100.00

最近三年，发行人业务规模得到扩展，主营业务收入连续增长，主要原因一方面碧桂园控股房地产板块业务发展较快，对建筑工程的需求增长较快；另一方面发行人 2015 年后主动对外承接业务，2017 年后对外新签合同金额继续增长，带动发行人整体主营业务收入增长，2017 年度-2019 年度，发行人主营业务收入入年均复合增长率达 47.61%。

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。最近三年一期，发行人来自华南地区的主营业务收入分别为 1,049,039.09 万元、1,492,375.20 万元、1,889,405.77 万元和 334,452.58 万元，占同期主营业务收入比例分别为 55.53%、51.45%、45.90%和 39.69%，华南地区主营业务收入占比呈现波动下降趋势，发行人收入按地区划分情况逐步趋于合理。发行人主营业务收入分地区情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年1-3月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南地区	334,452.58	39.69	1,889,405.77	45.90	1,492,375.20	51.45	1,049,039.09	55.53
华东地区	119,601.45	14.19	805,396.94	19.57	381,080.62	13.14	246,190.08	13.03

华中地区	202,749.07	24.06	351,444.91	8.54	541,572.35	18.67	234,105.37	12.39
西南地区	81,540.31	9.68	573,618.49	13.94	272,176.06	9.38	179,810.54	9.52
华北地区	37,201.12	4.41	136,494.65	3.32	143,737.74	4.96	120,856.11	6.4
东北地区	6,072.06	0.72	56,845.65	1.38	5,051.70	0.17	33,614.65	1.78
西北地区	61,145.35	7.26	302,857.77	7.36	64,529.86	2.22	25,453.88	1.35
合计	842,761.94	100.00	4,116,064.17	100.00	2,900,523.53	100.00	1,889,069.72	100.00

2、发行人主营业务成本及构成情况

发行人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，2017年、2018年、2019年及2020年1-3月，建筑施工业务成本占比分别为87.44%、85.50%、86.64%和91.11%。

单位：万元、%

项目	2020年1-3月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
建筑施工	699,630.45	91.11	3,246,110.82	86.64	2,253,929.67	85.50	1,497,694.99	87.44
装修装饰	39,457.82	5.14	177,257.79	4.73	147,373.81	5.59	104,006.67	6.07
机电安装	23,217.64	3.02	281,854.68	7.52	207,661.91	7.88	92,584.48	5.41
安防设备安装	4,067.79	0.53	31,337.38	0.84	19,342.70	0.73	13,640.32	0.80
其它	1,544.52	0.20	10,300.58	0.27	7,920.32	0.30	4,873.99	0.28
合计	767,918.22	100.00	3,746,861.26	100.00	2,636,228.41	100.00	1,712,800.45	100.00

3、发行人主营业务盈利情况

2017年、2018年、2019年及2020年1-3月，发行人的主营业务毛利构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020年1-3月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建筑施工	62,180.77	83.08	252,446.93	68.38	183,358.39	69.38	126,761.08	71.91
装修装饰	5,979.60	7.99	57,339.67	15.53	39,656.54	15.00	26,460.02	15.01
机电安装	5,642.20	7.54	48,352.66	13.10	33,447.93	12.66	16,418.89	9.31

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安防设备 安装	621.67	0.83	6,341.49	1.72	2,995.43	1.13	3,146.47	1.79
其它	419.50	0.56	4,722.15	1.28	4,836.83	1.83	3,482.81	1.98
合计	74,843.73	100.00	369,202.91	100.00	264,295.12	100.00	176,269.27	100.00

2017年、2018年、2019年及2020年1-3月，发行人主营业务毛利分别为176,269.27万元、264,295.12万元、369,202.91万元和74,843.73万元，与发行人业务结构相匹配，发行人主营业务的毛利也主要来自建筑施工业务，最近三年及一期，建筑施工业务毛利贡献比例分别为71.91%、69.38%、68.38%和83.08%。

2017年、2018年、2019年及2020年1-3月，发行人主营业务毛利率分别为9.33%、9.11%、8.97%和8.88%，建筑施工业务对公司整体毛利率贡献较大。近年来，受建筑成本、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	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
建筑施工	8.16%	7.22%	7.52%	7.80%
装修装饰	13.16%	24.44%	21.20%	20.28%
机电安装	19.55%	14.64%	13.87%	15.06%
安防设备安装	13.26%	16.83%	13.41%	18.74%
其它	21.36%	31.43%	37.91%	41.68%
主营业务综合毛利率	8.88%	8.97%	9.11%	9.33%

（三）主营业务基本情况

发行人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

发行人的建筑施工业务包括房屋建筑、地基与基础工程等，发行人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。

建筑施工是发行人的核心主业，报告期内，发行人建筑业务新签合同额分别为253.42亿元、403.18亿元、474.81亿元和39.97亿元。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。报告期内，发行人分别实现建筑施工业务收入1,624,456.07万元、2,437,288.07万元、3,498,557.75万元和761,811.22万元，占主营业务收入的比例分别为85.99%、84.03%、85.00%和90.39%。

（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，主要通过公开招标、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。

发行人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。发行人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

发行人统一采购钢材、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，发行人实行限额领料，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

发行人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，发行人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

发行人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

报告期内，发行人房建业务施工情况如下：

单位：万平方米

项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-3月
新开工面积	1,959.52	3,178.64	2,982.15	243.74
竣工面积	1,086.40	1,635.70	2,285.52	206.67
在施工面积	2,226.04	3,768.98	4,158.02	4,195.08

截至 2019年12月31日，发行人建筑施工项目合同履行情况正常。发行人主要已完工建筑施工项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	合同造价	竣工日期
1	横沥碧桂园 4 号商业、住宅楼，5-6 号住宅楼，7 号商业、住宅楼，8-10 号住宅楼，11 号商业、住宅楼，12 号住宅楼，15 号住宅楼，地下室（一、二期）	64,597.85	2017 年 5 月 20 日
2	碧桂园·凤凰城（句容）项目地块九 总承包工程五标段	60,802.09	2018 年 6 月 3 日

序号	项目名称	合同造价	竣工日期
3	东台碧桂园一期	51,740.75	2016 年 11 月 29 日
4	陈村印象花城项目	34,559.59	2017 年 6 月 14 日
5	广安碧桂园.翡翠湾一期	31,244.76	2018 年 3 月 1 日
6	东莞海纳碧桂园一期	31,228.09	2016 年 4 月 29 日
7	开平碧桂园翡翠湾八、九期	30,693.25	2016 年 5 月 16 日
8	碧桂园总部新翼广场	28,694.89	2018 年 6 月 30 日
9	周口碧桂园一期项目	28,667.84	2016 年 6 月 20 日
10	广西南宁碧桂园	26,610.32	2017 年 9 月 10 日
合计		388,839.43	-

截至2019年12月31日，发行人在建住宅工程项目主要有容桂凤凰湾项目、潼湖凤凰花园、科技小镇等，具体情况如下表：

单位：万元

序号	项目名称	合同金额	竣工日期
1	容桂凤凰湾项目	429,962.03	2021 年 12 月 31 日
2	潼湖凤凰花园、科技小镇	95,273.49	2020 年 6 月 5 日
3	西樵碧桂园工程	94,404.41	2020 年 12 月 30 日
4	碧桂园时代城润园	78,573.36	2020 年 10 月 20 日
5	翁源碧桂园	77,488.02	2020 年 10 月 15 日
6	泰州碧桂园林湖郡 276#(15#).277#(16#).278#(17#).279# (18#) 楼及 1 号车库 (C 区三期)	67,880.23	2020 年 9 月 24 日
7	肇庆端州碧桂园一期 1 区	54,432.51	2020 年 9 月 30 日
8	陕西宝鸡凤凰城一期一标段	49,439.07	2020 年 7 月 15 日
9	龙城府一期	48,105.10	2020 年 10 月 30 日
10	车创置业广场	47,704.45	2020 年 12 月 30 日
合计		1,043,262.69	-

根据发行人的战略规划，未来三年发行人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）	预计竣工日期
1	滁州现代筑美项目总承包工程	48,181.32	2021 年 2 月 28 日
2	阳江江城西平北路碧桂园一期 2 区	34,594.30	2021 年 12 月 31 日

3	水东湾碧桂园城市花园六期项目	32,200.00	2021 年 11 月 23 日
4	云南曲靖碧桂园项目悦澜山 1 区	23,533.60	2021 年 8 月 30 日
5	中山市南朗大博头花园 A 区 EPC 总承包	20,672.78	2021 年 11 月 30 日
合计		159,182.00	-

2、建筑安装业务

建筑安装是发行人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18.72亿元、46.48亿元、39.52亿元和6.56亿元。

报告期内，发行人分别实现机电安装业务收入109,003.37万元、241,109.84万元、330,207.34万元和28,859.84万元，占主营业务收入的比例分别为5.77%、8.31%、8.02%和3.42%。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，发行人分别实现安防设备安装业务收入16,786.79万元、22,338.13万元、37,678.87万元和4,689.45万元，占主营业务收入的比例分别为0.89%、0.77%、0.92%和0.56%。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，发行人的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）发行人主营业务经营资质情况

发行人主要从事建筑施工业务，截至2020年3月31日，发行人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	有效期至
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	2021-01-25
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	DW344046101	2021-03-03

		土专业承包不分等级		
3		安全生产许可证（建筑施工）	（粤）JZ安许证字[2020]050684延	2023-03-03
4	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	2021-01-05
5		钢结构工程专业承包叁级、地基基础工程专业承包贰级	D344141790	2021-01-05
6		安全生产许可证（建筑施工）	（粤）JZ安许证字[2019]050039延	2022-01-11
7	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一级、电子与智能化工程专业承包一级、消防设施工程专业承包一级	D244007336	2020-12-08
8		消防设施工程设计专项乙级	A244020398	2024-10-11
9		机电工程施工总承包三级、建筑装修装饰工程专业承包二级、市政公用工程施工总承包三级、电力工程施工总承包三级	D344111298	2023-07-13
10		安全生产许可证（建筑施工）	（粤）JZ安许证字[2019]051776延	2022-11-04
11		承装（修、试）电力设施许可证（承装类五级、承修类五级、承试类五级）	6-1-00116-2016	2022-10-10
12		安全技术防范系统设计、施工、维修（叁级）	粤GE126号	2021-07-23
13		建筑机电安装工程专业承包叁级	D344029659	2021-02-04
14	佛山市顺德区碧日安防工程有限公司	电子与智能化工程专业承包壹级	D244198465	2023-02-14
15		建筑智能化系统设计专项乙级	A244061186	2023-08-01
16		安全技术防范系统设计、施工、维修（壹级）	粤GE083号	2021-01-03
17		安全生产许可证	（粤）JZ安许证字[2019]051491延	2022-09-27
18		沈阳腾越建筑工程有限公司	建筑工程施工总承包贰级、建筑装修装饰工程专业承包	D221027591

		包贰级		
19		市政公用工程施工总承包叁级、地基基础工程专业承包叁级、钢结构工程专业承包叁级、建筑机电安装工程专业承包叁级、模板脚手架专业承包不分等级	D321027598	2024-02-11
20		安全生产许可证	(辽)JZ安许证字[2019]005567-1/2	2022-03-21
21	安徽腾越建筑工程有限公司	建筑工程施工总承包叁级、市政公用工程施工总承包叁级、起重设备安装工程专业承包叁级	D334079860	2021-08-25
22		安全生产许可证	(皖)JZ安许证字[2019]016425-2-2	2022-12-05
23	安徽省恒创建设工程有限公司	建筑工程施工总承包贰级、市政公用工程施工总承包贰级、建筑装修装饰工程专业承包贰级、建筑幕墙工程专业承包贰级、防水防腐保温工程专业承包贰级	D234009067	2020-12-03
24		输变电工程专业承包叁级	D334009064	2020-12-30
25		安全生产许可证（建筑施工）	(皖)JZ安许证字[2008]010320-2-2	2020-09-21
26		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	2020-09-16
27	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壹级	DW244160265	2022-07-12
28		建筑装饰工程设计专项甲级	A144030361	2023-06-12
29		建筑机电安装工程专业承包叁级、建筑工程施工总承包叁级、消防设施工程专业承包贰级	DW344085331	2023-10-30
30		安全生产许可证	粤)JZ安许证字[2019]050936延	2022-07-10
31	广东碧越建筑工程有限公司	市政公用工程施工总承包贰级、建筑工程施工总承包贰级	D244222618	2020-11-11
32		安全生产许可证	(粤)JZ安许证字[2018]054628	2021-11-28
33	江西腾昌建筑工	建筑工程施工总承包贰级	D236160644	2020-08-30

34	程有限公司	安全生产许可证	(赣)JZ 安许证字 [2018]010079	2021-01-31
----	-------	---------	----------------------------	------------

（五）发行人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

2019年度，发行人前五大客户情况如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	2019年业务量	业务种类	占总营业收入的比例
1	贵州中泰置业有限公司	77,484.41	建筑施工	1.87
2	佛山市顺德区博智林机器人产业投资有限公司	76,784.46	建筑施工	1.85
3	韶关市碧桂园房地产开发有限公司	63,502.40	建筑施工	1.53
4	佛山市顺德区容桂土地发展有限公司	53,119.73	建筑施工	1.28
5	贵州恒方房地产开发有限公司	46,481.01	建筑施工	1.12
合计		317,372.01	-	7.65

2、发行人主要供应商情况

2019年度，发行人前五大供应商情况如下：

单位：万元

序号	单位名称	2019年采购金额	业务种类	占总采购金额的比例
1	深圳碧盛发展有限公司	278,445.88	采购材料	7.11%
2	海阳市恒华建筑劳务分包有限公司	116,558.47	采购劳务	2.98%
3	深圳市华达成建筑装饰劳务有限公司	62,280.39	采购劳务	1.59%
4	佛山市海旭建筑劳务有限公司	53,428.73	采购劳务	1.36%
5	深圳市润和建筑劳务有限公司	41,513.06	采购劳务	1.06%
合计		552,226.52	-	14.10%

注：以上2019年采购金额为含税金额。

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碧盛发展有限公司（曾用名“深圳碧桂园供应链管理有限公司”）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，并着力将深圳碧盛发展有限公司打造为集团统一集采平台，深圳碧盛发展有限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，发行人通过深圳碧盛发展有限公司集中采购原材料规模显著增加。发行人与深圳碧盛发展有限公司就原材料采购签订了框架协议，协议约定发行人可依据实际经营及自行评估市场动态，预付材料款给深圳碧盛发展有限公司，并获取价格优惠权和优先供货权。2019 年度，发行人及下属子公司向深圳碧盛发展有限公司采购的原材料金额约为 24.01 亿元，占总采购金额的比例较低。

（六）发行人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。得益于碧桂园集团的快速发展，广东腾越抢抓机遇，不断深化改革，创新项目管理模式，在行业已经具备了明显优势，先后获得“全国民营建筑企业综合实力第二名”、“中国建筑业百强”、“广东省最具竞争力建筑企业”、“广东省高新技术企业”等省部级奖项 57 个、市级奖项 100 余个；在广东云浮、茂名、韶关、广州、河南周口、江苏句容、湖北武汉、马来西亚等地的多个项目，相继成为地方政府主管部门指定的观摩工地。

2、发行人在行业中的竞争优势

（1）规模优势

2019 年度，发行人营业收入达到 4,151,006.18 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。发行人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

发行人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。发行人业务分部版图如下：



（3）资质资源优势

发行人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

发行人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

发行人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。

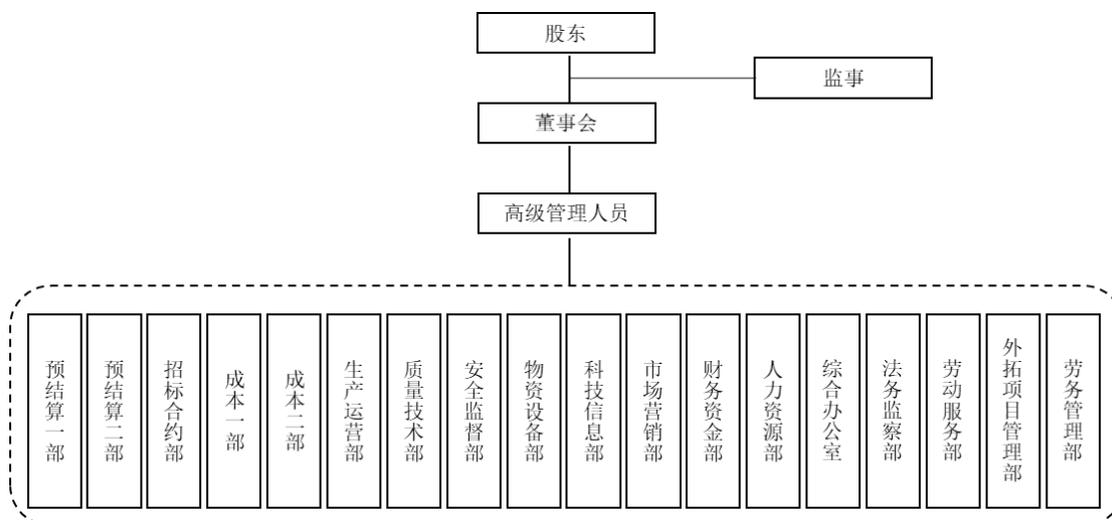
报告期内，发行人及其子公司未发生重大、特别重大生产安全责任事故或一年内发生 2 次以上较大生产安全责任事故并负主要责任的情形，不存在重大隐患整改不力的情形。发行人及其子公司在报告期内不存在《国务院进一步加强企业安全生产工作的通知》（国发[2010]23 号）第 30 条所列的情形，不存在被安全监察部门限制新增项目、用地审批、证券融资及银行贷款的情形。

八、发行人治理结构和组织结构情况

发行人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。发行人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）组织结构

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人的治理及组织结构如图所示：



发行人共设 16 类职能部门，各部门主要职能如下：

1、预结算一/二部

预结算一部负责修订公司总包预结算管理制度，编制业务规范指引文件；全面管理公司范围内所有项目总包预结算，落实预结算管理目标；指导区域公司开展预结算管理工作；对公司范围内所有项目总包预结算进行审核、把关；参与项

目预结算争议谈判；协助成本部对重点、特殊及潜亏项目结算实施重点监控及帮扶；归口审核总包预结算各类奖励（含有偿服务激励）；总包合同归口管理：包括但不限于：合同流程跟踪、合同签订、用印、收发及归档；对下属各区域公司进行考核。

预结算二部负责修订公司总包预结算管理制度，编制业务规范指引文件；全面管理公司范围内所有项目总包预结算，落实预结算管理目标；指导区域公司开展预结算管理工作；对公司范围内所有项目总包预结算进行审核、把关；参与项目预结算争议谈判；协助成本部对重点、特殊及潜亏项目结算实施重点监控及帮扶；归口审核总包预结算各类奖励（含有偿服务激励）；总包合同归口管理：包括但不限于：合同流程跟踪、合同签订、用印、收发及归档；对下属各区域公司进行考核

2、招标合约部

招标合约部是负责分包招标管理、合同管理等工作的部门，负责建立、健全分包招标及合同等管理制度，分供方引进考察、合格名册建立及配合对分包方考核评价；分包合同的修编、签订、归档及管理；负责招采系统的建设与运行管理，线上签章系统的操作管理工作。

3、成本一/二部

成本管理部是负责成本管理的部门，一部负责对总包的投标报价、合同评审，合同外涉及经济事宜的谈判、产值确认；负责对分包结算、分包标底价编制或审核（含补充单价、中途调价、签证及索赔等）；负责项目成本管控、成本兑现审核工作；组织季度经济线检查；协助总/分公司法务管理和信息化建设工作；负责全装修、防水、外墙涂料及保温标底编制工作；二部负责对应区域公司的投议标、总分包结算；负责对应区域公司各项目成本管理、兑现审核工作；总承包工程合同追踪签订；负责临建、五金、桩工程标底编制和相关合同外定价审核；组织季度经济线检查；《成本有约》季刊编辑发布；配合完成信息化建设工作。

4、生产运营部

生产运营部是主要负责监控项目生产运营情况，协调各线条间存在问题，减少公司、项目的生产运营风险产生。主要工作包括项目进度监控，项目运营风险

管理，劳务实名制管理，项目策划管理等。

5、质量技术部

质量技术部是依据国家法律、法规、标准、规范，贯彻执行公司的各项规章制度，主要负责质量、技术、维修、资料和新技术应用推广管理工作。主要负责编制完善公司质量技术方面的规章制度，制定年度工作计划，监督质量技术行为，确保质量管理体系的有效运行；参与质量、技术人员的招聘工作，负责质量技术人员的培养工作；负责编制及审核各类设计、施工方案及技术标；负责全公司质量技术资料的管理工作；负责组织推广并指导新材料、新技术、新工艺、新标准的推广、应用及相应的技术改进工作；参与项目图纸会审工作及图纸深化设计；负责制定公司质量创优规划，并检查督促分公司、项目实施；负责全公司质量事故的分析处理和通报，编制、审批相应整改方案（措施），并监督实施；协同商务线条统筹管理公司维修工作；对各分公司、项目质量管理工作进行评价与考核；负责公司质量技术相关培训教育。

6、安全监督部

安全监督部是贯彻执行国家安全生产的方针政策、法律法规和标准规范，严格执行公司现行安全生产管理制度；负责督促、指导各部门、分公司和项目部做好职业健康、安全要素规定的贯标工作；履行安全监督职能，组织安全生产检查，定期召开安全生产专项会议；监督检查安全生产责任制、费用投入、安全保护等各项措施的落实情况；指导和督促项目部文明工地或标化工地的创建工作，组织开展观摩、交流活动；督促分公司和项目部分期组织安全事故应急预案演练，提高全员应急反应能力；参与专项施工方案、安全保证措施的审核和专家论证会，并提出评审意见；督促和检查项目专项安全技术交底；参与大型机械设备、危险性较大分部分项工程安全措施的审查；监督各分公司、项目部专职安全生产管理人员的配备情况，使其始终处于依法经营状态；在检查中发现重大事故隐患和有引发事故风险倾向的项目有停工权力；对不服从管理的项目以及主要负责人有一票否决权，建议处罚、降级、开除权。

7、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，完成公司物资设备相关成本分析工作。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。负责全公司周转资产的投入、使用、调拨、处置管理。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。

8、科技信息部

科技信息部负责信息化管理、BIM 管理和“四新技术”管理，信息化管理主要是根据公司发展战略对信息系统进行规划、开发、运营与技术支持等工作；BIM 管理主要是负责公司 BIM 技术应用的研究、推广工作、包括项目建模、BIM 应用点策划指导实施、BIM 示范工程的前期培训、策划、过程指导帮扶检查、成果汇总提炼、推广等工作；“四新技术”管理主要是负责开发引进新技术、并制定标准，引导、指导工程科技成果申报，创建新技术应用示范工地，审查铝模爬架专项施工方案，智慧工地和专项技术协调研究，如建筑机器人、造楼机等。

9、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，负责统筹公司营销业务管理工作，对各区域公司营销工作进行指导、帮扶、协助及考核等，负责公司重要战略客户的开拓、管理及维护工作；市场营销部作为公司资质诚信管理的服务部门，负责公司资质证照及人员证件的申办、升级、延续、变更、核查等维护管理工作；负责企业诚信的修复，诚信管理巡查、通报及诚信平台的监督、核查等维护管理工作；负责统筹人员证件及注册章的使用管理工作；负责指导完成分/子公司的设立、变更、注销、年检维护及企业备案等；负责监督、指导项目报建及规费的缴退工作。

10、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。

11、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、用工劳动合同管理。

12、综合办公室

综合办公室是负责公司行政管理、企业文化建设、党群建设的综合性管理部门。主要负责公司日常行政事务，围绕公司制定相关行政管理制度，及时宣贯公司下发各项制度，传达领导工作指示及精神，配合总经办收集工作计划和总结；负责组织公司各类大型会议及会务工作，协助领导沟通协调各部门工作。负责确保饭堂用餐、住宿、用车等安全；负责公司印章管理、办公用品管理；负责公司企业文化建设（宣传报道、文案编辑、采访报道、文化宣传等工作）；负责公司会议设备的日常维护；负责公司收发文管理；负责公司党工团管理；协助集团公司的信息收集与传递工作。

13、法务监察部

法务监察部职能大体分为两大类，一类是对公司的管理职能，主要体现在公司的发展和管理方面，另一类是法律救济职能，主要体现在涉诉事项发生后的协调，仲裁和诉讼方面。管理职能：建立或完善公司内部的各项规章制度；提供法律咨询，为公司各部门、各区域日常工作提供管控性建议；开展法律培训，提高公司人员的法律意识；参与合同谈判、草拟、修订及合同审核工作，有效防控风险；对公司管理人员的行为合规性进行监察，倡导企业廉正文化。法律救济职能：代表公司参与公司涉诉案件的调解、仲裁或诉讼活动，最大限度地维护公司的合法权益；实行企业法务与外聘律师并行，维护公司合法权益。

14、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。

15、外拓项目管理部

外拓项目管理部负责 EPC 类项目、代建类项目的投资测算、工程策划、设计管理、开发报建以及项目监督的全生命周期项目管理工作。牵头组织外拓项目的总投资估算、概算；负责对概算指标进行指标分解并进行超概预警；参与项目目标成本管理；协调对接第三方审计单位；负责组织管理策划、技术策划的编制；负责组织设计技术交底；负责项目设计端的进度、质量、成本管理；负责限额设计及方案优化工作；负责设计单位的管理及考核；统筹建立报批报建、竣工验收等工作管理制度；督办项目报批报建手续；督办代建类项目的专项验收及竣工验收。

16、劳务管理部

劳务管理部是贯彻落实国务院《保障农民工工资支付条例》，推进执行公司劳务实名制管理，保障农民工工资按时足额发放的部门。负责劳务实名制管理工作；参与分包方考核；参与分包工程款支付；参与分包劳务纠纷的处理；负责工人黑名单库的管理；负责项目保安队伍管理；参与外部治安关系的对接。

（二）董事会及其运行情况

发行人不设股东会，股东决议以股东决定的形式出具。发行人设立了董事会，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

发行人不设立监事会，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

发行人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，发行人下设生产、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。

九、相关机构、人员违法违规情况

（一）发行人最近三年内是否存在违法违规及受处罚的情况

最近三年，发行人及合并报表的子公司不存在对其财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生重大影响的行政处罚。

（二）发行人的董事、监事、高级管理人员最近三年内是否存在违法违规及受处罚的情况

最近三年，发行人的董事、监事、高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况。

（三）发行人的董事、监事、高级管理人员任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定

发行人的董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》

的规定。

十、发行人独立经营情况

发行人自设立以来，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。

（一）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。

（二）人员独立

发行人人员与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业分开。发行人建立了较完备的人事管理和员工福利薪酬制度。发行人的董事、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。

（三）财务独立

发行人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。发行人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。

（四）机构独立

发行人自设立以来已按照《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。

（五）业务独立

报告期内，发行人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。

十一、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、发行人权益投资情况”。

3、发行人的合营和联营企业

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“十一、关联方与关联交易”之“（一）关联方”之“4、发行人的其他关联方情况”。

4、发行人的其他关联方情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人其他主要关联方情况如下所示：

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
苏州金世纪房地产开发有限公司	同一最终控制方
沈阳华锐置业有限公司	同一最终控制方
深圳碧盛发展有限公司	同一最终控制方
碧桂园控股下属其他各房地产公司	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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
韶关市顺宏房地产开发有限公司	同一最终控制方
惠州市旭晓置业有限公司	同一最终控制方
贵州中泰置业有限公司	同一最终控制方
海阳鸿辉发展有限公司	同一最终控制方
武汉生态城碧桂园投资有限公司	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
贵州贵龙碧桂园置业有限公司	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
增城市碧桂园物业发展有限公司	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
遵义天时利房地产开发有限公司	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
云南碧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
湛江市赤坎区碧桂园物业发展有限公司	同一最终控制方
宁波港禾置业有限公司	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
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
荆门碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
高州市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
佛山市顺德区博智林机器人产业投资有限公司	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
东莞庄士房地产开发有限公司	同一最终控制方
东莞市合和实业投资有限公司	同一最终控制方
兰州红古碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
贵州贵安新区碧桂园建设开发有限公司	同一最终控制方
宝鸡市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
泰州市泰碧房地产开发有限公司	同一最终控制方
贵州贵安新区碧桂园物业发展有限公司	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
凯里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
昭通碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
武汉市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
汕尾市弘扬碧桂园房地产开发有限公司	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
玉林市合昌房地产有限公司	同一最终控制方
惠州市太东地产有限公司	同一最终控制方
凯里碧桂园星悦湾置业有限公司	同一最终控制方
许昌森沃置业有限公司	同一最终控制方
宣城碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
共创集团衡阳碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
佛山市南海区桂石房地产开发经营有限公司	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
灵川碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
汕头市碧桂园四海房地产开发有限公司	同一最终控制方
漯河融和置业有限公司	同一最终控制方
湖州碧晨房地产开发有限公司	同一最终控制方
菏泽碧桂园兴业房地产开发有限公司	同一最终控制方
惠州市金璟东置业有限公司	同一最终控制方
菏泽市城建碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
兴平碧兴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
遵化市碧赢房地产开发有限公司	同一最终控制方
汕头市碧桂园投资有限公司	同一最终控制方
汕头市潮南区碧华置业有限公司	同一最终控制方
济宁市碧汇威房地产开发有限公司	同一最终控制方
河南宝盛园置业有限公司	同一最终控制方
韶关市曲江区碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
韶关市曲江区城北碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
赣州市碧盈房地产开发有限公司	同一最终控制方
北海福满房地产开发有限公司	同一最终控制方
柳州市同誉碧桂园房地产开发有限公司	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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
射阳碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
射阳金碧房地产开发有限公司	同一最终控制方
仁化县碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
阜宁金峰房地产开发有限公司	同一最终控制方
郑州碧桂园海龙置业有限公司	同一最终控制方
河南省富基房地产开发有限公司	同一最终控制方
韶关源之都置业有限公司	同一最终控制方
会昌东联置业有限公司	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
建湖碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
佛山市碧玥贸易有限公司	同一最终控制方
阳山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
温州星汉置业有限公司	同一最终控制方
天津御泽庄苑置业有限公司	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
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
德庆碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
上海碧瀛房地产开发有限公司	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
广州碧桂园物业发展有限公司	同一最终控制方
天津碧桂园亿辉房地产开发有限公司	同一最终控制方
苏州碧桂园房地产开发有限公司	同一最终控制方
长沙碧泓置业有限公司	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
石家庄碧桂园房地产开发有限公司	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
贵州恒方房地产开发有限公司	集团的联合营方
昆明碧联房地产开发有限公司	集团的联合营方
佛山市顺德区悦美房产有限公司	集团的联合营方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
潮州碧海耀光房地产开发有限公司	集团的联合营方
保定碧清房地产开发有限公司	集团的联合营方
连云港福毅房地产开发有限公司	集团的联合营方
惠州潼湖碧桂园产城发展有限公司	集团的联合营方
全椒奥晟置业有限公司	集团的联合营方

（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

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。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。

定价原则：

发行人关联交易的价格应遵循以下原则：

（一）如该交易事项有国家价格的，直接适用此价格；

（二）如交易事项实行政府指导价的，应在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

（三）除实行国家定价或政府指导价外，交易事项有可比的市场价格或收费标准的，优先参考该价格或标准确定交易价格；

（四）如交易事项无可比的市场价格或收费标准的，交易定价应参考关联人与独立于关联人的第三方发生的非关联交易价格确定；

（五）既无市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，则应以合理的成本费用加合理利润（按本行业的通常成本毛利率计算）作为定价的依据。

公司依据上述原则并根据关联交易事项的具体情况与交易对方商定的交易价格或定价方法，应在关联交易协议中予以明确。

决策程序和机制：

（一）公司执行总经理有权批准的关联交易：

A. 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；

B. 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。

（二）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：

A. 除本条第（一）、（三）款以外的关联交易；

B. 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。

（三）股东批准的关联交易：

A. 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；

B. 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。

C. 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。

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

最近三年，发行人向关联方销售商品、提供劳务的情况如下：

2019 年度发行人出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2019 年度发生额
贵州中泰置业有限公司	建筑施工	77,484.41
佛山市顺德区博智林机器人产业投资有限公司	建筑施工	76,784.46
韶关市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	63,502.40
云南碧城房地产开发有限公司	建筑施工	45,000.13
韶关市顺宏房地产开发有限公司	建筑施工	42,012.12
遵义天时利房地产开发有限公司	建筑施工	37,365.30
昭通碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	35,569.13
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	建筑施工	34,065.08
贵州贵龙碧桂园置业有限公司	建筑施工	32,360.32
宝鸡市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	30,790.46
海南陵水碧桂园润达投资置业有限责任公司	建筑施工	28,817.67
玉林市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	27,519.78
海阳鸿辉发展有限公司	建筑施工	27,025.35
兰州碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	25,686.42
惠州市旭晓置业有限公司	建筑施工	25,260.64
五华客天下房地产开发有限公司	建筑施工	24,674.31
潮州市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	23,940.34
海南绿建投资有限公司	建筑施工	23,895.03
汕尾市弘扬碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	22,539.19
湛江市麻章区碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	22,308.42
昆明碧联房地产开发有限公司	建筑施工	20,688.57
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	20,677.93
贵州贵安新区碧桂园物业发展有限公司	建筑施工	19,804.22
河南省现代筑美家居有限公司	建筑施工	18,087.50
惠州市金璟东置业有限公司	建筑施工	17,853.89
北海福满房地产开发有限公司	建筑施工	17,642.11
泰州市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	17,435.69
阳西碧月房地产开发有限公司	建筑施工	17,069.92
灵川碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	16,933.96
阳山碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	16,439.54

关联方名称	关联交易内容	2019 年度发生额
阳江市滨海新区碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	16,353.63
凯里碧桂园星悦湾置业有限公司	建筑施工	16,262.57
耒阳市碧桂园置业有限公司	建筑施工	15,931.18
许昌森沃置业有限公司	建筑施工	15,825.96
常州柳立置业有限公司	建筑施工	15,565.96
临桂碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	15,324.29
来宾市鑫达房地产开发有限责任公司	建筑施工	15,269.78
兰州红古碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	15,012.37
佛山市南海区桂石房地产开发经营有限公司	建筑施工	14,941.12
六安碧桂园和合房地产开发有限公司	建筑施工	14,915.76
钦州市盛享碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	14,835.00
湖州碧晨房地产开发有限公司	建筑施工	14,192.18
建湖碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	14,040.62
武胜碧成置业有限公司	建筑施工	13,708.18
张家港城东碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	13,676.13
茂名市水东湾碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	13,456.04
高州市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	13,369.33
漯河融和置业有限公司	建筑施工	13,330.39
汕头市碧桂园四海房地产开发有限公司	建筑施工	13,239.95
阳江市中集房地产开发有限公司	建筑施工	13,089.40
广东业和房地产开发有限公司	建筑施工	12,935.25
韶关市常青恒兴房地产开发有限公司	建筑施工	12,908.35
钦州市白石湖碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	12,724.77
句容宝碧房地产开发有限公司	建筑施工	12,652.69
沧州碧诚房地产开发有限公司	建筑施工	12,527.76
中山市卓茂盈胜房地产开发有限公司	建筑施工	12,463.51
宁波港禾置业有限公司	建筑施工	12,213.99
高州市碧桂园潘洲房地产开发有限公司	建筑施工	12,203.30
泗阳碧桂园阳光置业有限公司	建筑施工	12,120.95
鹿寨县碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	11,928.15
石门碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	11,856.10
湛江市赤坎区碧桂园物业发展有限公司	建筑施工	11,845.65

关联方名称	关联交易内容	2019 年度发生额
盐城碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	11,751.83
修文碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	11,733.20
广东博智林智能制造有限公司	机电安装	11,646.95
滁州市绿亭房产开发有限公司	建筑施工	11,537.91
汕尾市保华实业发展有限公司	机电安装	11,362.96
汕头市碧桂园投资有限公司	建筑施工	11,347.19
翁源县碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	11,320.75
温州碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	11,301.88
佛山市顺德区车创置业有限公司	建筑施工	11,275.01
江油市碧桂园千城置业开发有限公司	建筑施工	11,259.07
中山市碧朗房地产开发有限公司	建筑施工	11,143.27
碧桂园控股下属各房地产公司等其他关联方	建筑施工、机电安装、装修装饰、安防设备安装等	2,308,272.16
合 计	-	3,783,906.77

2018 年度发行人出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2018 年度发生额
湛江市麻章区碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	58,872.41
阳江市滨海新区碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	31,399.49
玉林市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	29,813.96
惠州潼湖碧桂园产城发展有限公司	建筑施工	27,984.50
汕头市潮阳区华昌置业有限公司	建筑施工	27,630.40
翁源县碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	27,590.04
兰州碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	27,174.79
韶关市顺宏房地产开发有限公司	建筑施工	26,399.26
海南陵水碧桂园润达投资置业有限责任公司	建筑施工	26,226.17
潮州市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	23,985.44
凯里碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	23,616.30
南京金梦都房地产开发有限责任公司	装修装饰	23,342.46
东莞庄士房地产开发有限公司	装修装饰	22,979.99

关联方名称	关联交易内容	2018 年度发生额
云南碧城房地产开发有限公司	建筑施工	22,492.93
韶关市常青恒兴房地产开发有限公司	建筑施工	21,939.21
龙里碧桂园置业有限公司	建筑施工	21,638.50
中山市碧朗房地产开发有限公司	建筑施工	21,326.29
海南临高碧桂园方圆房地产开发有限公司	建筑施工	21,174.69
沧州碧诚房地产开发有限公司	建筑施工	20,508.62
韶关市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	20,502.32
昭通碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	19,854.67
茂名市水东湾碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	17,667.95
泰州市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	17,405.63
张家港城东碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	17,404.44
江阴景裕房地产开发有限公司	建筑施工	17,299.39
上海励治房地产开发有限公司	建筑施工	16,888.76
阳山碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	16,885.74
霍邱碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	16,643.86
东莞市横沥碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	16,197.25
荆州碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	16,090.08
柳州市盛享碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	15,733.95
贵州贵安新区碧桂园物业发展有限公司	建筑施工	15,355.06
六安碧桂园和合房地产开发有限公司	建筑施工	15,037.52
汕头市碧桂园投资有限公司	建筑施工	14,472.73
遵义天时利房地产开发有限公司	建筑施工	14,419.99
韶关市曲江区碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	14,248.81
五华客天下房地产开发有限公司	建筑施工	14,200.08
贵州贵安新区碧桂园学府置业有限公司	建筑施工	14,200.08
阳江市美基投资有限公司	建筑施工	14,146.09
江门市新会区今祥碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	14,105.23
贵州中远房地产开发有限公司	建筑施工	13,762.72
东莞市石碣碧桂园房地产开发有限公司	装修装饰	13,664.68
句容碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	13,606.58
吴川市海滨碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	13,547.84
全椒合建置业有限公司	建筑施工	13,379.99
汕尾市保华实业发展有限公司	建筑施工	13,099.70

关联方名称	关联交易内容	2018 年度发生额
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	建筑施工	13,088.11
始兴县碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	13,048.76
建湖碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	12,930.99
韶关市碧鸿房地产投资开发有限公司	建筑施工	12,666.69
海南绿建投资有限公司	建筑施工	12,664.58
四会市江谷碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	12,646.84
海阳鸿辉发展有限公司	建筑施工	19,850.91
四会臻汇园物业发展有限公司	建筑施工	17,667.95
射阳金碧房地产开发有限公司	建筑施工	17,405.63
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	17,404.44
吴川市碧桂园鼎龙湾房地产开发有限公司	建筑施工	17,299.39
武汉东湖科技创业农庄有限公司	建筑施工	16,888.76
广东业和房地产开发有限公司	建筑施工	16,885.74
射阳碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	16,643.86
咸宁碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	16,197.25
北海天福房地产开发有限责任公司	建筑施工	15,733.95
宜昌江南碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	15,355.06
汕尾市弘扬碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	15,037.52
遵化市碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	14,472.73
曲靖市麒麟碧桂园房地产开发有限公司	建筑施工	14,419.99
惠州市惠宇投资发展有限公司	建筑施工	14,248.81
碧桂园控股下属其他房地产公司	建筑施工、机电安装、装修装饰、安防设备安装等	1,485,533.33
合计	-	2,734,007.92

2017 年度发行人出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2017 年度发生额
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

关联方名称	关联交易内容	2017 年度发生额
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

关联方名称	关联交易内容	2017 年度发生额
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	866,726.11

关联方名称	关联交易内容	2017 年度发生额
	装饰、安防设备安装等	
合计	-	1,847,355.06

2) 采购商品、接受劳务的关联交易

最近三年，发行人向关联方采购商品、接受劳务的情况如下：

2019 年度发行人采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易金额
深圳碧盛发展有限公司	采购材料、设备	240,748.77
肇庆市现代筑美家居有限公司	采购材料、设备	10,929.55
肇庆市现代筑美家居有限公司	建筑施工	5,768.37
广东博昇建筑科技有限公司	建筑施工	527.86
合计		257,974.55

2018 年度发行人采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2018 年度发生额
深圳碧盛发展有限公司	采购材料、设备	149,842.94
合计		149,842.94

2017 年度发行人采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2017 年度发生额
深圳碧盛发展有限公司	采购材料、设备	119,603.02
肇庆市现代筑美家居有限公司	分包款	7,541.42
合计		127,144.44

(2) 关联受托管理/委托管理情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人及其子公司无关联受托管理/委托管理情况。

（3）关联租赁情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人及其子公司无关联租赁情况。

（4）关联担保情况

1) 发行人作为担保方

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人及其子公司无为关联方提供担保的情况。

2) 发行人作为被担保方

截至 2019 年 12 月 31 日，关联方为发行人及其子公司提供担保情况如下：

单位：万元

担保方	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
碧桂园地产	广东腾安机电安装工程有限公司	16,700.00	2019/7/31	2020/1/27	否
碧桂园控股	广东腾越建筑工程有限公司	80,062.60	2016/10/21	2022/10/21	否
碧桂园控股	广东腾越建筑工程有限公司	200,000.00	2016/10/21	2025/10/21	否
碧桂园控股	广东腾越建筑工程有限公司	380,000.00	2017/10/24	2023/10/24	否
碧桂园控股	广东腾越建筑工程有限公司	120,000.00	2017/11/10	2023/11/10	否
碧桂园控股	广东腾越建筑工程有限公司	300,000.00	2018/10/24	2023/10/23	否
碧桂园控股	广东腾越建筑工程有限公司	500,000.00	2018/12/18	2023/12/18	否
碧桂园控股	广东腾越建筑工程有限公司	150,000.00	2017/8/28	2022/8/28	否
碧桂园控股	广东腾越建筑工程有限公司	150,000.00	2017/10/20	2022/10/20	否
合计		1,896,762.60	-	-	-

（6）关联方应收应付款项

1) 应收项目

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人对关联方的应收账款为 1,614,821.30 万元，应收票据余额为 237,503.08 万元，预付款项 37,995.73 万元。具体如下：

单位：万元

项目名称	截至 2019 年 12 月 31 日余额	
	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	62,491.70	-
韶关市顺宏房地产开发有限公司	31,131.44	-
惠州市旭晓置业有限公司	27,099.73	-
贵州中泰置业有限公司	22,197.61	-
海阳鸿辉发展有限公司	19,817.75	-
武汉生态城碧桂园投资有限公司	19,325.89	-
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	18,074.27	-
贵州贵龙碧桂园置业有限公司	17,621.93	-
咸宁碧桂园房地产开发有限公司	16,363.06	-
增城市碧桂园物业发展有限公司	13,913.60	-
句容碧桂园房地产开发有限公司	13,070.98	-
遵义天时利房地产开发有限公司	12,920.81	-
沈阳华锐置业有限公司	11,998.84	-
周口碧桂园方云房地产开发有限公司	11,820.74	-
云南碧城房地产开发有限公司	11,686.08	-
肇庆市现代筑美家居有限公司	11,447.66	-
昆明碧联房地产开发有限公司	10,883.09	-
湛江市赤坎区碧桂园物业发展有限公司	10,588.32	-
宁波港禾置业有限公司	10,565.91	-
贵州仁怀碧桂园物业发展有限公司	10,561.70	-
佛山市顺德区大良碧桂园房地产开发有限公司	10,317.97	-
荆门碧桂园房地产开发有限公司	9,682.90	-
高州市碧桂园房地产开发有限公司	9,512.70	-
岳阳市碧桂园房地产开发有限公司	9,451.52	-
佛山市顺德区博智林机器人产业投资有限公司	9,314.19	-
开平市碧桂园房地产开发有限公司	8,780.10	-
东莞庄士房地产开发有限公司	8,539.61	-
东莞市合和实业投资有限公司	8,258.15	-
兰州红古碧桂园房地产开发有限公司	8,195.75	-
贵州贵安新区碧桂园建设开发有限公司	8,194.12	-

项目名称	截至 2019 年 12 月 31 日余额	
	账面余额	坏账准备
宝鸡市碧桂园房地产开发有限公司	7,869.76	-
泰州市泰碧房地产开发有限公司	7,854.49	-
贵州贵安新区碧桂园物业发展有限公司	7,575.59	-
东莞市石碣碧桂园房地产开发有限公司	6,913.51	-
凯里碧桂园物业发展有限公司	6,866.79	-
昭通碧桂园房地产开发有限公司	6,817.72	-
武汉市碧桂园房地产开发有限公司	6,773.07	-
汕尾市弘扬碧桂园房地产开发有限公司	6,710.04	-
东台市碧桂园房地产开发有限公司	6,659.95	-
玉林市合昌房地产有限公司	6,650.71	-
惠州市太东地产有限公司	6,649.04	-
凯里碧桂园星悦湾置业有限公司	6,639.28	-
许昌森沃置业有限公司	6,418.28	-
宣城碧桂园房地产开发有限公司	6,378.08	-
共创集团衡阳碧桂园房地产开发有限公司	6,344.41	-
碧桂园控股下属各房地产公司等其他关联方	1,057,872.45	-
合计	1,614,821.30	-
应收票据:		
佛山市南海区桂石房地产开发经营有限公司	7,202.45	-
遵义天时利房地产开发有限公司	7,120.25	-
沈阳浑南新城碧桂园房地产开发有限公司	6,094.08	-
佛山市顺德区悦美房产有限公司	5,240.11	-
佛山市顺德区博智林机器人产业投资有限公司	4,813.75	-
韶关市碧桂园房地产开发有限公司	4,483.25	-
灵川碧桂园房地产开发有限公司	4,439.52	-
汕头市碧桂园四海房地产开发有限公司	4,412.65	-
漯河融和置业有限公司	4,175.83	-
湖州碧晨房地产开发有限公司	3,815.44	-
菏泽碧桂园兴业房地产开发有限公司	3,642.64	-
惠州市金璟东置业有限公司	3,612.10	-
菏泽市城建碧桂园房地产开发有限公司	3,095.21	-

项目名称	截至 2019 年 12 月 31 日余额	
	账面余额	坏账准备
兴平碧兴房地产开发有限公司	2,648.38	-
潮州市碧桂园房地产开发有限公司	2,622.45	-
遵化市碧赢房地产开发有限公司	2,482.07	-
汕头市碧桂园投资有限公司	2,451.32	-
汕头市潮南区碧华置业有限公司	2,436.87	-
东台市碧桂园房地产开发有限公司	2,403.75	-
汕尾市弘扬碧桂园房地产开发有限公司	2,225.98	-
济宁市碧汇威房地产开发有限公司	2,166.78	-
河南宝盛园置业有限公司	2,087.64	-
韶关市曲江区碧桂园房地产开发有限公司	1,979.51	-
韶关市曲江城北碧桂园房地产开发有限公司	1,975.22	-
赣州市碧盈房地产开发有限公司	1,932.22	-
北海福满房地产开发有限公司	1,930.93	-
柳州市同誉碧桂园房地产开发有限公司	1,839.57	-
翁源县碧桂园房地产开发有限公司	1,818.85	-
射阳碧桂园房地产开发有限公司	1,753.81	-
凯里碧桂园星悦湾置业有限公司	1,742.95	-
射阳金碧房地产开发有限公司	1,742.40	-
仁化县碧桂园房地产开发有限公司	1,740.19	-
阜宁金峰房地产开发有限公司	1,713.00	-
郑州碧桂园海龙置业有限公司	1,712.29	-
韶关市顺宏房地产开发有限公司	1,707.49	-
河南省富基房地产开发有限公司	1,681.05	-
韶关源之都置业有限公司	1,673.49	-
会昌东联置业有限公司	1,669.31	-
泰州市碧桂园房地产开发有限公司	1,636.36	-
碧桂园控股下属各房地产公司等其他关联方	123,581.92	-
合计	237,503.08	-
预付款项：		
苏州金世纪房地产开发有限公司	24,402.43	-
沈阳华锐置业有限公司	11,443.92	-

项目名称	截至 2019 年 12 月 31 日余额	
	账面余额	坏账准备
碧桂园控股下属各房地产公司等其他关联方	2,149.38	-
合计	37,995.73	-

3) 应付项目

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人与关联方的应付账款为 83,492.71 万元，应付票据为 121,354.96 万元，预收款项为 116,545.54 万元，其他应付款合计为 445,282.67 万元。具体情况如下：

单位：万元

项目名称	截至 2019 年 12 月 31 日余额
应付账款：	
深圳碧盛发展有限公司	61,662.39
肇庆市现代筑美家居有限公司	15,911.89
阜宁金峰房地产开发有限公司	1,713.00
建湖碧桂园房地产开发有限公司	1,215.01
东莞市合和实业投资有限公司	1,197.08
佛山市碧玥贸易有限公司	895.65
射阳碧桂园房地产开发有限公司	752.29
碧桂园控股下属各房地产公司等其他关联方	145.39
合计	83,492.71
应付票据：	
深圳碧盛发展有限公司	119,666.00
肇庆市现代筑美家居有限公司	1,688.96
合计	121,354.96
预收款项：	
阳山碧桂园房地产开发有限公司	32,842.81
深圳碧盛发展有限公司	29,549.86
四会市碧桂园房地产开发有限公司	10,880.18
兰州碧桂园房地产开发有限公司	3,050.27
温州星汉置业有限公司	2,406.63
天津御泽庄苑置业有限公司	2,076.14

项目名称	截至 2019 年 12 月 31 日余额
四会市碧桂园置业发展有限公司	2,051.41
茂名市水东湾碧桂园房地产开发有限公司	1,832.11
德庆碧桂园房地产开发有限公司	1,639.75
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	1,491.19
上海碧瀛房地产开发有限公司	1,491.18
高州市碧桂园潘洲房地产开发有限公司	1,455.55
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	1,431.04
保定碧清房地产开发有限公司	1,382.38
广州碧桂园物业发展有限公司	1,303.08
天津碧桂园亿辉房地产开发有限公司	1,122.17
连云港福毅房地产开发有限公司	1,000.00
碧桂园控股下属各房地产公司等其他关联方	19,539.78
合计	116,545.54
其他应付款	
深圳碧盛发展有限公司	84,011.10
广东耀康投资有限公司	53,070.25
全椒奥晟置业有限公司	49,000.00
贵阳花溪碧桂园物业发展有限公司	33,931.60
兰州碧桂园房地产开发有限公司	30,000.00
苏州碧桂园房地产开发有限公司	24,402.73
莆田市碧桂园房地产开发有限公司	20,000.00
陕西秦皓盛泰置业有限公司	18,814.43
周口碧桂园方云房地产开发有限公司	17,949.80
台山市碧桂园房地产开发有限公司	12,886.24
贵州仁怀碧桂园物业发展有限公司	12,290.09
江门市新会区碧桂园房地产开发有限公司	11,299.50
阳春市碧桂园房地产开发有限公司	11,193.60
长沙碧泓置业有限公司	17,065.29
岳阳市碧桂园房地产开发有限公司	10,003.00
惠州大亚湾天福宏房地产有限公司	6,500.00
云南碧清房地产开发有限公司	6,000.00
廉江市凤凰碧桂园房地产开发有限公司	6,000.00

项目名称	截至 2019 年 12 月 31 日余额
茂名市水东湾碧桂园房地产开发有限公司	5,758.93
毕节吉隆碧桂园房地产开发有限公司	5,060.84
英德市吉泰房地产有限责任公司	5,000.00
泰州市碧桂园房地产开发有限公司	4,773.79
碧桂园控股下属各房地产公司等其他关联方	271.48
合计	445,282.67

十二、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。

十三、公司内部控制制度建立和运行情况

发行人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。

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，发行人制定了对外担保管理制度。该制度对发行人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。

（五）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。具体决策程序及定价机制详见本募集说明书摘要“第四节 发行人基本情况”之“十一、关联方与关联交易”之“（二）关联交易”。

（六）对分、子公司管理制度

在对母子公司的管理上，发行人制定了《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。发行人根据战略规划，科学合理设置公司内部管理机构，明确管理层、职能部门、母子孙三层级权责划分，形成各负其责、协调运转、有效制衡的机制。发行人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，发行人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。

（七）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，发行人制定了《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。

（八）内部审计制度

发行人根据《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。发行人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。

（九）安全生产制度

在安全文明施工方面，发行人建立了质量、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。

（十）招投标管理制度

发行人根据《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。

（十一）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，发行人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。发行人应当真实、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。发行人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。

（十二）短期资金调度应急预案

为有效防止和化解发行人资金链断裂风险，帮助广东腾越建筑工程有限公司及时获得金融机构支持，发行人设立“广东腾越建筑短期应急资金”。短期应急资金使用遵循“专款专用、封闭运行、滚动使用、确保安全”的原则。资金管理平台对短期应急资金使用情况，每月报领导小组办公室，每季度向领导小组汇报资金

运行情况。加强与合作银行的沟通，对逾期不能归还的，提出追偿方案，落实追偿措施，并及时报领导小组办公室。领导小组每年安排或委托相关机构对资金管理平台及运行情况进行专项审计。

（十三）突发事件应急管理制度

发行人为加强突发事件应急管理，建立快速反应和应急处置机制，最大程度降低突发事件造成的影响和损失，维护公司正常的生产经营秩序和企业稳定，保护广大投资者的合法利益，促进和谐企业建设，结合公司实际情况，制定相应一套的突发事件应急管理制度。

事件类型及分级：

1、按照突发事件发生过程和性质，分为：

自然灾害类。包括气象灾害、地震灾害等及诱发的各类次生灾害。

事故灾难类。包括发生在发行人范围内，造成重大影响损失的各类安全生产事故。如供水、供热、供气以及城市燃气管网等事故；危险化学品泄露；环境污染事故；大型文化活动和群体活动发生的公共安全事件；办公楼等楼堂馆舍等发生的火灾、建筑物倒塌、拥挤踩踏等安全事故；重大交通安全事故以及影响公司安全与稳定的其它突发灾难事故等。

公共卫生事件。包括发生在发行人范围内的食品安全、职业危害等其它严重影响职工健康及生命安全的突发公共卫生事件；大连市周边地区发生的，可能对职工健康造成危害的突发公共卫生事件。

社会安全事件。包括发行人范围内外涉及员工的各种非法集会、游行、示威、请愿及集体罢工、上访、聚众闹事等群体性事件；各种非法传教活动、政治性活动、针对企业和员工的各类恐怖袭击事件及其它可能引发影响公司和社会稳定的突发公共事件等。

2、按照事件的性质、严重程度、影响范围和可控性等因素，分为：

特别重大、重大、较大、一般四个级别。

发行人突发事件应急预案体系包括突发事件总体应急预案、突发事件专项应急预案和发行人所属各单位制订的应急预案。各类预案应根据实际情况变化，由制订单位及时修订。专项预案构成种类将不断补充。

突发事件总体应急预案是发行人应急预案体系的总纲，是公司上下防范和应

对突发事件总的指导原则和总体制度安排，主要规定了公司上下应对各类突发事件相关的体制机制和职责任务。由发行人制定并印发。

突发事件专项应急预案是发行人所属各单位依据政府行业主管部门和公司总体应急预案的要求，结合行业和领域特点，制定相关突发事件的专项应急预案。由发行人或专业公司（部门）制订并组织实施。专项应急预案既要与公司总体应急预案的要求相一致，又要结合行业、领域和部门工作的实际需求，突出应急预案的针对性、实用性和可操作性。

发行人所属各单位制订并组织实施的应急预案。发行人所属各单位根据本单位可能发生的突发事件制定一项或多项专项应急预案和现场处置方案，确保应急预案覆盖全面广泛。

运行机制

1、发行人所属各单位要建立健全应对突发事件的预防与预警、值班值守、应急处置与救援等机制。按照新区管委会相关部门工作要求，结合行业发展和公司经营实际，整合各方资源，建立快速反应、科学救援、合理应对的制度，提高公司上下防范和应对突发事件的整体能力。

2、发行人所属各单位要充分考虑公共安全因素，在抓好日常生产经营工作的前提下，统筹安排应对突发事件所必需的物资、设备、设施和避险区域，加强各类应急队伍建设，确保应急准备工作落实到位。对可能发生的突发事件，进行综合性评估和趋势分析，加强各类突发事件风险隐患日常管理，依法对各类危险源、危险区域进行调查、登记、风险评估，定期进行检查、监控，加强安全防范措施，并按照新区管委会相关部门要求及时报告报备。

3、发行人要加强应急值班值守工作，建立应急值班值守的具体规章制度。

综合管理部须编制公司应急值班值守系统网络，明确值班领导和值班人员，明确值班制度和工作职责，明确与政府紧急联系通讯渠道，明确信息接收和报送工作，确保应急值班值守工作不断档、不掉步。

4、对于一般级别损失较小、社会影响较轻的事件、事故，所属各单位按照应急处置流程报告，自行开展应急处置与救援工作，事发后，应将处置情况报至公司应急办。

对于较大、重大和特别重大级别的损失较大或社会影响较重或存在重大风险

隐患的事件、事故，所属各单位在开展应急处置与救援工作的同时，必须第一时间将信息报至公司应急办，并按照管委会相关部门的要求向管委会相关部门报告。公司应急办视情况向公司应急领导小组和新区管委会应急办报告。

根据规定，需要由发行人处置的较大、重大和特别重大级别突发事件，由发行人成立工作组，组织协调应急救援工作，研究重大应急处置事项。事发单位负责成立现场指挥部，维护现场秩序，负责现场的应急处置工作，组织实施现场处置工作方案，组织抢险救援。

十四、信息披露工作安排及投资者关系管理

发行人将按照《证券法》、《管理办法》、《受托管理协议》及中国证监会、中证协及有关交易场所的有关规定，在公司债存续期间按时披露年度报告及中期报告，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。

发行人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

以下内容主要摘自发行人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 2017 年度、2018 年度、2019 年度经审计的财务报告及 2020 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）对发行人 2017 年度和 2018 年度财务报表进行了审计，并分别出具了瑞华审字【2018】44010012 号、瑞华审字【2019】44010016 号的标准无保留意见的审计报告。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年度财务报表进行了审计，并出具了大信审字【2020】第 22-00038 号的标准无保留意见的审计报告。2020 年 1-3 月财务数据未经审计。

二、最近三年及一期财务会计资料

（一）合并会计报表

发行人 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 3 月 31 日的合并资产负债表，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月的合并利润表、合并现金流量表如下所示：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2020-3-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
流动资产：				
货币资金	1,164,465.84	1,340,418.74	1,234,906.13	838,684.83
应收票据	267,985.18	241,937.24	130,169.72	29,852.87
应收账款	1,542,845.11	1,727,406.16	1,382,195.77	1,166,428.43
预付款项	203,152.38	165,140.32	185,821.99	340,144.46
其他应收款	233,884.21	255,338.31	262,554.37	604,358.28
存货	2,217,877.9	2,016,682.06	1,652,092.05	1,006,537.07

项目	2020-3-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	3			
其他流动资产	135,605.22	122,988.71	95,493.88	64,344.71
流动资产合计	5,765,815.87	5,869,911.54	4,943,233.91	4,050,350.66
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	200.00
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	439.41	292.27	-	-
固定资产	18,327.03	9,958.65	9,134.14	8,557.16
无形资产	1,861.11	1,833.86	1,808.66	747.01
商誉	1,658.20	1,658.20	1,658.20	1,658.20
长期待摊费用	379.56	381.80	1.97	13.55
递延所得税资产	5,556.47	5,208.36	5,847.69	4,343.25
其他非流动资产	23,598.54	35,042.46	-	-
非流动资产合计	51,820.32	54,375.60	18,450.65	15,519.16
资产总计	5,817,636.19	5,924,287.14	4,961,684.56	4,065,869.82
流动负债：				
短期借款	159,836.87	158,488.91	118,646.27	34,978.09
应付票据	232,871.83	266,358.33	147,099.92	437,660.28
应付账款	1,043,704.51	1,090,910.20	970,994.31	602,800.18
预收款项	195,751.02	185,101.64	124,072.39	119,568.61
应付职工薪酬	17,280.49	38,215.08	34,514.28	21,349.22
应交税费	15,935.39	14,710.03	8,959.96	11,127.17
其他应付款	723,721.81	743,763.74	453,186.10	128,853.63
其中：应付利息	65,891.13	36,836.26	26,008.82	28,460.39
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	378,828.48	378,720.27	900.12	1,150.14
其他流动负债	-	-	-	99,955.07
流动负债合计	2,767,930.39	2,876,268.20	1,858,373.34	1,457,442.39
非流动负债：				
长期借款	3,907.90	4,052.63	4,631.58	5,210.53

项目	2020-3-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
应付债券	1,496,944.43	1,496,486.04	1,584,479.23	1,095,529.38
长期应付款	8.78	8.78	10.74	913.19
非流动负债合计	1,500,861.11	1,500,547.45	1,589,121.55	1,101,653.09
负债合计	4,268,791.50	4,376,815.65	3,447,494.89	2,559,095.48
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	520,000.00	520,000.00	520,000.00	520,000.00
资本公积	75.34	75.34	75.34	77.91
专项储备	50,086.37	50,086.37	60,758.53	78,800.71
盈余公积金	55,031.85	55,031.85	53,903.60	52,078.28
未分配利润	923,834.79	922,456.57	879,668.51	852,680.52
归属于母公司所有者权益合计	1,549,028.35	1,547,650.13	1,514,405.98	1,503,637.43
少数股东权益	-183.66	-178.64	-216.31	3,136.91
所有者权益合计	1,548,844.69	1,547,471.49	1,514,189.67	1,506,774.34
负债和股东所有者总计	5,817,636.19	5,924,287.14	4,961,684.56	4,065,869.82

2、合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	846,876.13	4,151,006.18	2,928,334.70	1,908,089.09
减：营业成本	771,659.56	3,781,577.42	2,661,863.22	1,732,040.99
税金及附加	3,098.00	14,494.70	12,212.11	6,970.99
销售费用	18.98	1,357.47	1,424.64	4,180.48
管理费用	17,483.67	82,807.45	73,164.15	46,319.92
研发费用	9,903.59	62,324.01	27,287.87	182.80
财务费用	34,406.70	123,754.34	77,379.20	53,419.09
加：其他收益	154.71	1,452.01	282.54	39.87
投资收益（损失以“-”号填列）	-11.76	258.28	-405.00	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	1,542.30	-1,694.34	-9,869.46	-1,442.37

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
资产处置收益（损失以“-”号填列）	993.08	12.53	-69.09	-199.81
营业利润	12,983.97	84,719.27	64,942.49	63,372.52
加：营业外收入	505.96	1,318.58	2,039.74	265.69
减：营业外支出	11,878.32	28,155.62	28,061.17	13,095.43
利润总额	1,611.61	57,882.23	38,921.06	50,542.79
减：所得税费用	238.74	13,868.25	10,133.57	15,506.45
净利润	1,372.87	44,013.98	28,787.50	35,036.33
减：少数股东损益	-5.02	-4.78	-25.80	-292.73
归属于母公司股东的净利润	1,377.90	44,018.75	28,813.30	35,329.06
综合收益总额	1,372.87	44,013.98	28,787.50	35,036.33
减：归属于少数股东的综合收益总额	-5.02	-4.78	-25.80	-292.73
归属于母公司普通股股东的综合收益总额	1,377.90	44,018.75	28,813.30	35,329.06

3、合并现金流量表

单位：万元

	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,093,721.92	4,084,143.42	2,825,414.52	1,675,352.66
收到的税费返还	-	1,167.41	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	73,273.40	1,876,198.39	2,019,286.59	300,271.08
经营活动现金流入小计	1,166,995.32	5,961,509.23	4,844,701.11	1,975,623.74
购买商品、接受劳务支付的现金	836,576.32	3,144,957.09	2,331,072.22	1,436,765.89
支付给职工以及为职工支付的现金	363,701.40	1,201,921.60	942,832.94	522,782.62
支付的各项税费	36,919.84	127,506.60	110,073.29	86,271.77
支付其他与经营活动有关的现金	103,921.85	1,603,393.92	1,438,464.80	810,195.28
经营活动现金流出小计	1,341,119.39	6,077,779.20	4,822,443.26	2,856,015.56
经营活动产生的现金流量净额	-174,124.07	-116,269.97	22,257.85	-880,391.82
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	12,013.74	40,418.99	212,447.33	56,000.00
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-

	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,963.87	12.53	30.61	280.15
投资活动现金流入小计	15,977.61	40,431.51	212,477.94	56,280.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	765.49	5,870.71	5,643.85	2,798.17
投资支付的现金	12,150.00	28,300.00	235,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	5.72	
投资活动现金流出小计	12,915.49	34,170.71	240,649.57	2,798.17
投资活动产生的现金流量净额	3,062.12	6,260.81	-28,171.63	53,481.99
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	3,509.99
取得借款收到的现金	17,047.69	159,738.91	771,796.96	119,978.09
收到其他与筹资活动有关的现金	78,447.67	56,141.15	104,700.39	23,340.96
发行债券收到的现金	-	493,917.00	508,170.00	895,980.50
筹资活动现金流入小计	95,495.36	709,797.06	1,384,667.35	1,042,809.54
偿还债务支付的现金	15,844.47	324,392.21	809,797.60	99,909.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,212.77	112,263.31	78,183.60	24,979.18
支付其他与筹资活动有关的现金	59,455.38	79,362.67	59,471.14	369,136.68
筹资活动现金流出小计	79,512.62	516,018.19	947,452.34	494,025.46
筹资活动产生的现金流量净额	15,982.74	193,778.87	437,215.02	548,784.08
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-155,079.21	83,769.70	431,301.23	-278,125.76
期初现金及现金等价物余额	1,211,522.75	1,127,753.04	696,451.81	974,577.57
期末现金及现金等价物余额	1,056,443.54	1,211,522.75	1,127,753.04	696,451.81

（二）母公司财务报表

发行人 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 3 月 31 日的母公司资产负债表，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下所示：

1、母公司资产负债表

单位：万元

	2020-3-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
流动资产：				
货币资金	519,728.45	900,050.53	914,589.59	556,836.54
应收票据	100,709.58	117,224.25	74,504.52	868.04
应收账款	934,062.63	967,155.02	808,708.72	817,800.25
预付款项	103,305.29	96,933.16	359,898.35	338,372.88
其他应收款	1,530,463.31	1,179,380.90	916,305.69	1,209,481.94
其中：应收利息	27,312.45	14,777.08	7,014.89	4,254.48
存货	1,186,252.15	1,055,645.59	956,955.99	572,704.73
其他流动资产	56,789.46	57,168.87	62,515.68	50,599.79
流动资产合计	4,431,310.86	4,373,558.32	4,093,478.55	3,546,664.18
非流动资产：				
长期股权投资	253,659.90	253,459.90	253,657.90	253,459.90
固定资产	3,957.31	3,863.39	3,506.10	2,821.95
无形资产	188.34	260.91	515.74	358.29
长期待摊费用	335.52	381.80	1.97	13.55
递延所得税资产	3,121.89	2,665.91	2,145.12	1,468.96
非流动资产合计	261,262.96	260,631.91	259,826.83	258,122.65
资产总计	4,692,573.82	4,634,190.23	4,353,305.38	3,804,786.83
流动负债：				
短期借款	98,442.49	110,887.16	83,550.91	10,303.92
应付票据及应付账款	789,419.79	784,971.94	901,561.15	907,339.12
预收款项	87,212.39	130,453.98	92,731.55	75,499.90
应付职工薪酬	12,880.22	19,798.15	15,755.24	11,070.66
应交税费	5,884.22	4,527.82	2,509.76	3,629.29
其他应付款	406,833.84	289,506.10	254,489.11	175,978.30
其中：应付利息	63,778.05	35,153.87	24,051.23	26,233.28
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	378,828.48	378,720.27		
其他流动负债	-	-	-	99,955.07
流动负债合计	1,779,501.43	1,718,865.44	1,350,597.71	1,283,776.25
非流动负债：				
应付债券	1,496,944.43	1,496,486.04	1,584,479.23	1,095,529.38

	2020-3-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
长期应付款	-	-	-	-
非流动负债合计	1,496,944.43	1,496,486.04	1,584,479.23	1,095,529.38
负债合计	3,276,445.86	3,215,351.47	2,935,076.95	2,379,305.63
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	520,000.00	520,000.00	520,000.00	520,000.00
资本公积	189,862.21	189,862.21	189,862.21	189,862.21
专项储备	-	-	10,672.16	36,178.11
盈余公积金	55,277.86	55,277.86	54,149.62	52,324.30
未分配利润	650,987.88	653,698.68	643,544.44	627,116.58
所有者权益合计	1,416,127.96	1,418,838.76	1,418,228.43	1,425,481.20
负债和股东所有者总计	4,692,573.82	4,634,190.23	4,353,305.38	3,804,786.83

2、母公司利润表

单位：万元

	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	368,026.01	1,842,108.74	1,403,712.43	1,288,333.53
减：营业成本	330,091.64	1,679,587.26	1,269,528.23	1,174,027.51
税金及附加	1,206.56	5,678.91	5,592.38	4,151.11
管理费用	8,234.74	30,122.90	28,789.21	21,335.62
研发费用	5,448.81	30,167.63	17,858.60	-
财务费用	19,729.80	68,010.92	47,674.38	43,345.16
加：其他收益	72.55	148.22	82.89	39.87
投资收益	-	198.11	-399.69	351.59
资产减值损失	-315.18	-4,765.14	-4,157.16	-1,879.95
资产处置收益	0.17	53.82	-69.31	-204.63
营业利润	3,072.02	24,176.13	29,726.37	43,781.01
加：营业外收入	17.33	292.79	1,941.65	94.46
减：营业外支出	6,256.13	12,768.96	14,091.01	5,973.33
利润总额	-3,166.77	11,699.96	17,577.02	37,902.15
减：所得税费用	-455.98	417.47	-676.16	4,488.06
净利润	-2,710.80	11,282.49	18,253.18	33,414.09
归属于母公司股东的净利润	-2,710.80	11,282.49	18,253.18	33,414.09
综合收益总额	-2,710.80	11,282.49	18,253.18	33,414.09

	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
归属于母公司普通股股东的综合收益总额	-2,710.80	11,282.49	18,253.18	33,414.09

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	399,634.69	1,810,508.32	1,440,719.33	1,178,728.41
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	61,647.38	590,326.50	1,289,213.12	206,511.85
经营活动现金流入小计	461,282.07	2,400,834.81	2,729,932.45	1,385,240.26
购买商品、接受劳务支付的现金	304,398.01	1,319,292.58	1,415,317.58	900,153.94
支付给职工以及为职工支付的现金	198,546.64	590,853.49	470,489.06	386,963.37
支付的各项税费	13,826.31	57,530.80	46,686.08	53,799.89
支付其他与经营活动有关的现金	315,175.69	499,287.35	581,053.55	452,522.15
经营活动现金流出小计	831,946.65	2,466,964.22	2,513,546.27	1,793,439.34
经营活动产生的现金流量净额	-370,664.58	-66,129.40	216,386.18	-408,199.08
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	22,351.09	212,447.33	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	0.17	53.82	24.11	85.73
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	0.17	22,404.91	212,471.44	56,437.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	420.78	2,773.32	2,421.73	1,752.29
投资支付的现金	200.00	10,000.00	235,198.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	620.78	12,773.32	237,619.73	1,752.29

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
投资活动产生的现金流量净额	-620.60	9,631.59	-25,148.29	54,685.03
筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	2,977.39	112,137.16	83,246.99	10,303.92
发行债券收到的现金	-	493,917.00	508,170.00	895,980.50
收到其他与筹资活动有关的现金	13,413.25	71,047.85	144,295.24	31,071.69
筹资活动现金流入小计	16,390.64	677,102.01	735,712.23	937,356.11
偿还债务支付的现金	15,422.07	288,717.90	129,937.40	300.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,318.57	109,034.12	74,126.87	22,207.25
支付其他与筹资活动有关的现金	11,171.98	218,847.25	297,846.08	638,624.62
筹资活动现金流出小计	28,912.62	616,599.28	501,910.35	661,132.35
筹资活动产生的现金流量净额	-12,521.97	60,502.73	233,801.87	276,223.76
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-383,807.16	4,004.92	425,039.77	-77,290.29
期初现金及现金等价物余额	858,995.54	854,990.62	429,950.86	507,241.15
期末现金及现金等价物余额	475,188.38	858,995.54	854,990.62	429,950.86

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，发行人合并报表范围变化情况如下：

1、2017年12月末，发行人纳入合并范围的下属公司共计22家，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	成都市橙家装饰工程有限公司	60	1,000	全资四级公司	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

2、2018年末，发行人纳入合并范围的下属公司共计26家，较2017年末减少1家（佛山市碧玥贸易有限公司），减少原因为发行人对外转让股权；新增5家，均系发行人投资新设子公司。

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	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
5	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
6	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
7	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
8	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
9	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
10	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
11	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
12	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
13	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
14	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
15	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
16	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
17	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
18	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
19	武汉贺思特橙家装饰工程有限公司	60	1,000	全资四级公司	室内装饰、装修
20	成都市橙家装饰工程有限公司	60	1,000	全资四级公司	室内装饰、装修
21	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
22	苏州岑峰企业管理咨询有限公司	100	2,000	全资三级公司	设备租赁
23	海阳市聚创建筑劳务分包有限公司	100	500	全资三级公司	建筑劳务分包
24	海阳碧越创新创业园发展有限公司	100	200	全资三级公司	建筑业管理咨询
25	广东匠格装饰设计工程有限公司	100	5,000	全资三级公司	建筑装饰工程
26	广东碧越建筑工程有限公司	100	10,000	全资四级公司	建筑工程施工

3、2019年末，发行人纳入合并范围的下属公司共计29家，较2018年末新增3

家，其中，佛山市碧冉安防工程有限公司、广东碧兴建设有限责任公司系发行人投资新设子公司；沈阳行一智造科技有限公司系发行人2019年收购子公司。

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	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
5	安徽腾越建筑工程有限公司	100	6,000	全资子公司	建筑工程施工
6	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
7	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
8	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
9	广东优泓家居设计有限公司	100	3,000	全资三级公司	室内装饰、装修
10	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
11	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
12	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
13	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
14	佛山市顺德区碧晶电子科技有限公司	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
16	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
17	佛山市顺德区龙顺建筑项目管理有限公司	100	3,465.91	全资四级公司	基础设施、公用建筑工程项目管理、建设、运营
18	安徽省恒创建设工程有限公司	100	10,000	全资三级公司	房屋建筑
19	武汉贺思特橙家装饰工程有限公司	100	1,000	全资四级公司	室内装饰、装修
20	成都市橙家装饰工程有限公司	100	1,000	全资四级公司	室内装饰、装修
21	赣州名登装饰工程有限公司	100	300	全资四级公司	室内装饰、装修
22	苏州岑峰企业管理咨询有限公司	100	2,000	全资三级公司	房屋建筑工程的施工，各类地基与基础工程的施

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
					工, 建筑机械安装维修
23	海阳市聚创建筑劳务分包有限公司	100	500	全资三级公司	建筑劳务分包
24	海阳碧越创新创业园发展有限公司	100	200	全资三级公司	企业管理咨询服务
25	广东匠格装饰设计工程有限公司	100	5,000	全资三级公司	房屋建筑工程施工; 房屋建筑工程设计服务
26	佛山市碧冉安防工程有限公司	100	800	全资三级公司	建筑工程施工
27	广东碧兴建设有限责任公司	100	1,000	全资三级公司	建筑工程施工
28	沈阳行一智造科技有限公司	51	100	全资三级公司	信息技术服务
29	广东碧越建筑工程有限公司	100	10,000	全资四级公司	建筑工程施工

4、2020年3月末，发行人纳入合并范围的下属公司共计27家，与2019年末相比减少2家，主要系发行人注销了广东碧日科技有限公司，对外转让了沈阳行一智造科技有限公司的股权。

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	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
5	安徽腾越建筑工程有限公司	100	6,000	全资子公司	建筑工程施工
6	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
7	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
8	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
9	广东优泓家居设计有限公司	100	3,000	全资三级公司	室内装饰、装修
10	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
11	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
12	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

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
13	佛山市顺德区碧晶电子科技有限公司	100	1000	全资三级公司	电子产品生产销售
14	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
15	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
16	佛山市顺德区龙顺建筑项目管理有限公司	100	3465.91	全资四级公司	基础设施、公用建筑工程项目管理、建设、运营
17	安徽省恒创建设工程有限公司	100	10,000	全资三级公司	房屋建筑
18	武汉贺思特橙装饰工程有限公司	100	1,000	全资四级公司	室内装饰、装修
19	成都市橙家装饰工程有限公司	100	1,000	全资四级公司	室内装饰、装修
20	赣州名登装饰工程有限公司	100	300	全资四级公司	室内装饰、装修
21	苏州岑峰企业管理咨询有限公司	100	2,000	全资三级公司	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
22	海阳市聚创建筑劳务分包有限公司	100	500	全资三级公司	建筑劳务分包
23	海阳碧越创新创业园发展有限公司	100	200	全资三级公司	企业管理咨询服务
24	广东匠格装饰设计工程有限公司	100	5,000	全资三级公司	房屋建筑工程施工；房屋建筑工程设计服务
25	佛山市碧冉安防工程有限公司	100	800	全资三级公司	建筑工程施工
26	广东碧兴建设有限责任公司	100	1,000	全资三级公司	建筑工程施工
27	广东碧越建筑工程有限公司	100	10,000	全资四级公司	建筑工程施工

四、发行人会计政策变更情况

报告期内，发行人2017年度和2019年度存在会计政策变更，具体情况如下：

1、2017年度因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017年4月28日，财政部以财会[2017]13号发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起实施。2017年

5月10日，财政部以财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》，自2017年6月12日起实施。发行人按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。

《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。2017年财务报表已按该准则对实施日（2017年5月28日）存在的终止经营对可比年度财务报表列报和附注的披露进行了相应调整。

执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之前，发行人将取得的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之后，对2017年1月1日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

2、2019年度因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

财政部于2019年4月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）（以下简称“财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制财务报表。

根据财务报表格式的要求，发行人将“应收票据及应收账款”拆分列示为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分列示为“应付票据”和“应付账款”两个项目。发行人相应追溯调整了比较期间报表，该会计政策变更对合并及母公司净利润和所有者权益无影响。

五、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	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产负债率（%）	73.38	73.88	69.48	62.94
流动比率	2.08	2.04	2.66	2.78
速动比率	1.28	1.34	1.77	2.09
项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度

应收账款周转率 (次)	0.52	2.67	2.30	1.97
存货周转率 (次)	0.36	2.06	2.00	2.08
总资产周转率 (次)	0.14	0.76	0.65	0.53
加权平均净资产 收益率 (%)	0.09	2.87	1.90	2.37
EBITDA 利息保 障倍数 (倍)	1.07	1.49	1.55	2.24

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_i 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_j 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_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k 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_k 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) 2020 年 1-3 月数据未经年化调整

(二) 非经常性损益明细表

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人非经常性损益明细如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
----	---------	---------	---------

非流动资产处置损益	12.53	-69.09	-324.64
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	1,791.39	282.54	143.30
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	-27,176.43	-26,021.43	-12,704.90
小计	-25,372.50	-25,807.98	-15,436.92
所得税影响额	-3,805.88	-3,871.20	-2,315.54
少数股东影响额(税后)	-	-	-
合计	-21,566.63	-21,936.78	-13,121.38

六、管理层讨论与分析

本节内容主要以发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度经审计财务报表及 2020 年 1-3 月未经审计财务报表为基础,对发行人资产负债结构、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

报告期各期末,发行人资产的总体构成情况如下:

单位:万元、%

项目	2020/3/31		2019/12/31		2018/12/31		2017/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产:								
货币资金	1,164,465.84	20.02	1,340,418.74	22.63	1,234,906.13	24.89	838,684.83	20.63
应收票据	267,985.18	4.61	241,937.24	4.08	130,169.72	2.62	29,852.87	0.73
应收账款	1,542,845.11	26.52	1,727,406.16	29.16	1,382,195.77	27.86	1,166,428.43	28.69
预付款项	203,152.38	3.49	165,140.32	2.79	185,821.99	3.75	340,144.46	8.37
其他应收款	233,884.21	4.02	255,338.31	4.31	262,554.37	5.29	604,358.28	14.86
存货	2,217,877.93	38.12	2,016,682.06	34.04	1,652,092.05	33.30	1,006,537.07	24.76
其他流动资产	135,605.22	2.33	122,988.71	2.08	95,493.88	1.92	64,344.71	1.58
流动资产合计	5,765,815.87	99.11	5,869,911.54	99.08	4,943,233.91	99.63	4,050,350.66	99.62
非流动资产:								

项目	2020/3/31		2019/12/31		2018/12/31		2017/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	200	0.00
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	439.41	0.01	292.27	0.00	-	-	-	-
固定资产	18,327.03	0.32	9,958.65	0.17	9,134.14	0.18	8,557.16	0.21
无形资产	1,861.11	0.03	1,833.86	0.03	1,808.66	0.04	747.01	0.02
商誉	1,658.20	0.03	1,658.20	0.03	1,658.20	0.03	1,658.20	0.04
长期待摊费用	379.56	0.01	381.80	0.01	1.97	0.00	13.55	0.00
递延所得税资产	5,556.47	0.10	5,208.36	0.09	5,847.69	0.12	4,343.25	0.11
其他非流动资产	23,598.54	0.41	35,042.46	0.59	-	-	-	-
非流动资产合计	51,820.32	0.89	54,375.60	0.92	18,450.65	0.37	15,519.16	0.38
资产总计	5,817,636.19	100.00	5,924,287.14	100.00	4,961,684.56	100.00	4,065,869.82	100.00

最近三年，随着发行人主营业务的发展，发行人总资产规模保持增长态势。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人资产总额分别为 4,065,869.82 万元、4,961,684.56 万元、5,924,287.14 万元和 5,817,636.19 万元。

从资产结构来看，发行人资产中流动资产的占比较高。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人流动资产分别为 4,050,350.66 万元、4,943,233.91 万元、5,869,911.54 万元和 5,765,815.87 万元，分别占当期资产总额的比例为 99.62%、99.63%、99.08%和 99.11%。

（1）流动资产分析

发行人流动资产主要由货币资金、应收账款和存货构成。报告期内，发行人流动资产总额整体呈现上升趋势。

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 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	1,164,465.84	20.20	1,340,418.74	22.84	1,234,906.13	24.98	838,684.83	20.71
应收票据	267,985.18	4.65	241,937.24	4.12	130,169.72	2.63	29,852.87	0.74
应收账款	1,542,845.11	26.76	1,727,406.16	29.43	1,382,195.77	27.96	1,166,428.43	28.80
预付款项	203,152.38	3.52	165,140.32	2.81	185,821.99	3.76	340,144.45	8.40

其他应收款	233,884.21	4.06	255,338.31	4.35	262,554.37	5.31	604,358.28	14.92
存货	2,217,877.93	38.47	2,016,682.06	34.36	1,652,092.05	33.42	1,006,537.07	24.85
其他流动资产	135,605.22	2.35	122,988.71	2.10	95,493.88	1.93	64,344.71	1.59
流动资产合计	5,765,815.87	100.00	5,869,911.54	100.00	4,943,233.91	100.00	4,050,350.66	100.00

1) 货币资金

发行人货币资金主要以银行存款为主，相对充足，符合建筑企业的行业特征。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，货币资金分别为 838,684.83 万元、1,234,906.13 万元、1,340,418.74 万元和 1,164,465.84 万元，占当期流动资产的比例分别为 20.71%、24.98%、22.84%和 20.02%。2018 年末，发行人货币资金较 2017 年末增加 396,221.30 万元，增幅为 47.24%，主要原因系发行人 2018 年四季度完成 51 亿公司债券的发行、收回工程款及非经营性其他应收款；2019 年末较 2018 年末货币资金余额增加 105,512.61 万元，增幅为 8.54%，主要原因系发行人业务规模扩大，营业收入增长所致。

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人受限制货币资金余额为 124,609.30 万元，占当期货币资金总额的 10.70%，具体构成情况如下表：

单位：万元

资金分类	2020 年 3 月 31 日余额
银行承兑汇票保证金	64,361.92
工人工资保证金	33,285.04
劳动纠纷冻结	13,589.10
文明施工保证金	8,648.35
社保专户	3,106.04
保函保证金	1,261.03
其他	357.82
合计	124,609.30

总体来看，发行人始终保持一定比例的货币资金，这为其持续的业务开展和拓展提供了有力的支持和保障。

2) 应收账款

发行人应收账款主要为与工程施工项目相关的工程款。2017 年末、2018 年

末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人应收账款分别为 1,166,428.43 万元、1,382,195.77 万元、1,727,406.16 万元和 1,542,845.11 万元。2018 年末，发行人应收账款较 2017 年末增加 215,767.34 万元，增幅为 18.50%，2019 年末，发行人应收账款较 2018 年末增加 345,210.39 万元，增幅为 24.98%，主要系最近两年公司业务规模扩大，营业收入规模持续增加；2020 年 3 月末，发行人应收账款较 2019 年末减少 184,561.05 万元，降幅为 10.68%。

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，截至本募集说明书摘要签署之日，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 2019 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	77,784.79	777.85
1 至 2 年	35,438.16	1,063.14
2 至 3 年	1,107.35	221.47
3 年以上	634.05	317.03
合计	114,964.35	2,379.49

截至 2019 年末，发行人对关联方的应收账款账龄结构如下：

单位：万元

账龄	金额	占比
1 年以内	1,284,596.49	79.55%
1-2 年	163,418.60	10.12%
2-3 年	110,733.09	6.86%
3 年以上	56,073.11	3.47%
合计	1,614,821.30	100.00%

由上表可知，发行人对关联方的应收账款主要集中在 1 年以内，账龄结构合理。截至 2019 年末，可比上市公司（2019 年末总资产规模介于 300 亿和 600 亿之间的土木工程建筑公司）应收账款账龄结构如下：

账龄	龙元建设	中铝国际	东方园林	天健集团	浙江交科	中材国际	山东路桥
----	------	------	------	------	------	------	------

1 年以内	43.12%	59.59%	29.40%	65.49%	70.71%	50.22%	54.72%
1-2 年	16.50%	20.67%	36.03%	25.73%	12.58%	18.85%	17.03%
2-3 年	15.99%	5.56%	20.58%	3.59%	7.47%	4.07%	5.34%
3 年以上	24.39%	14.18%	13.99%	5.20%	9.24%	26.85%	22.91%
合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

由上表可知，与可比公司相比，发行人应收账款账龄情况良好。截至 2019 年末，发行人对关联方应收账款金额为 1,614,821.30 万元，截至 2020 年 6 月 29 日，累计回款比例约为 50%，回款情况良好。

截至 2019 年末，发行人关联方应收账款前十大单位的情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	金额	交易对方资质情况	协议约定结算条款	是否符合约定
1	韶关市碧桂园房地产开发有限公司	62,491.70	碧桂园控股下属子公司，经营情况良好	进度款按已完成工程量或工程节点进行结算，完工前进度款约为 70% 至 85%，竣工结算完成后支付 95% 至 97% 左右，剩余部分作为质保金，质保期（一般为 2 年）结束后支付	是
2	韶关市顺宏房地产开发有限公司	31,131.44	碧桂园控股下属子公司，经营情况良好		是
3	惠州市旭晓置业有限公司	27,099.73	碧桂园控股下属子公司，经营情况良好		是
4	贵州中泰置业有限公司	22,197.61	碧桂园控股下属子公司，经营情况良好		是
5	海阳鸿辉发展有限公司	19,817.75	碧桂园控股下属子公司，经营情况良好		是
6	武汉生态城碧桂园投资有限公司	19,325.89	碧桂园控股下属子公司，经营情况良好		是
7	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	18,074.27	碧桂园控股下属子公司，经营情况良好		是
8	贵州贵龙碧桂园置业有限公司	17,621.93	碧桂园控股下属子公司，经营情况良好		是
9	咸宁碧桂园房地产开发有限公司	16,363.06	碧桂园控股下属子公司，经营情况良好		是
10	增城市碧桂园物业发展有限公司	13,913.60	碧桂园控股下属子公司，经营情况良好		是

由上表可知，发行人关联方应收账款对方主要为碧桂园控股下属子公司，经营情况良好，相关应收账款根据协议约定进行结算，预计应收账款不会发生坏账损失。

发行人应收账款的减值准备计提政策如下：

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

公司将金额为人民币 1,000 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(2) 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
保证金及押金	本组合为经营过程中产生的各类保证金、押金
关联方应收款	本组合为碧桂园集团范围内的关联方应收款
非关联方应收款	本组合为除上述二项以外的其他应收款项

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
保证金及押金	一般不计提
关联方应收款	一般不计提
非关联方应收款	账龄分析法计提

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	1.00	1.00
1-2 年	3.00	3.00
2-3 年	20.00	20.00
3 年以上	50.00	50.00

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

根据发行人的对应收账款的坏账计提政策，发行人对单项金额重大的款项以及单项金额虽不重大但有客观证据表明其发生了减值的应收款项单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备，对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项按信用风险组合计提坏账准备。

报告期内，发行人对关联方应收账款未发生过坏账损失，作为同属碧桂园集团体系内的下属公司，发行人对关联客户的应收账款管理、催收确定性较高；报告期内，关联客户能够按照合同约定条款进行付款，因此在按风险组合计提坏账准备中，发行人对关联方应收账款一般不计提坏账准备。

综上所述，报告期末，发行人根据坏账准备计提政策对关联方应收账款进行减值测试，截至目前，关联方应收账款回款情况良好，债务人偿债能力良好，不存在需要计提坏账准备的情况，发行人的应收款项坏账计提政策符合《企业会计准则》的规定。

3) 预付款项

发行人预付账款主要为预付部分施工方、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。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人预付款项余额分别为 340,144.46 万元、185,821.99 万元、165,140.32 万元和 203,152.38 万元，占资产总额的比例分别为 8.37%、3.75%、2.79%和 3.49%。总

体来看，预付账款在流动资产中占比不大，主要是因为发行人对上游具有较强的议价能力，故预付账款占比较小。

2018 年末，发行人预付款项较 2017 年末减少 154,322.47 万元，降幅为 45.37%，主要系由一年以内到期的预付款项减少所致。2019 年 12 月末，预付款项较 2018 年末减少 20,681.67 万元，降幅为 11.13%；2020 年 3 月末，预付款项较 2019 年末增加 38,012.06 万元，增幅为 23.02%。

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均在 90%以上，发行人预付账款账龄结构如下：

单位：万元、%

账龄	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	177,465.36	87.36	137,900.30	83.51	104,724.16	56.36	325,749.70	95.77
1 至 2 年	13,204.27	6.50	14,331.66	8.68	72,899.00	39.23	14,326.61	4.21
2 至 3 年	5,807.93	2.86	6,167.61	3.73	8,170.67	4.40	68.16	0.02
3 年以上	6,674.83	3.29	6,740.75	4.08	28.17	0.01	-	-
合计	203,152.38	100.00	165,140.32	100.00	185,821.99	100.00	340,144.46	100.00

4) 其他应收款

发行人的其他应收款主要为工程项目保证金、代垫工程款及关联方之间的往来构成，代垫工程款是指替外部单位代垫工程款、水电费、材料款等与工程相关的一些费用组成，对应的客户主要是总包商以及碧桂园集团内项目公司，同时，由于碧桂园集团实行统一资金管理制度，因此发行人与关联方之间存在一定规模。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人其他应收款分别为 604,358.28 万元、262,554.37 万元、255,338.31 万元和 233,884.21 万元，占当期资产总额的比例分别为 14.86%、5.29%、4.31%和 4.02%。2018 年末其他应收账款较 2017 年末减少 341,803.91 万元，降幅 56.56%，主要是由于发行人收回前期其他应收款所致；2019 年末其他应收账款较 2018 年末减少 7,216.06 万元，降幅为 2.75%；2020 年 3 月末其他应收款较 2019 年末减少 21,454.10 万元，降幅为 8.40%。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人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	占其他应收款总额的比例	账龄
1	沈阳双兴建设集团有限公司	非关联方资金往来	83,251.10	30.38	1 年以内、1-2 年、2-3 年
2	广东大城建设集团有限公司	非关联方资金往来	20,339.35	7.42	1 年以内、2-3 年
3	海阳市恒华建筑劳务分包有限公司	非关联方资金往来	11,336.56	4.14	1 年以内
4	陕西星丰工程建设有限公司	非关联方资金往来	7,586.10	2.77	1 年以内
5	广东金辉华集团有限公司	非关联方资金往来	5,941.83	2.17	1 年以内、1-2 年
	合计	-	128,454.94	46.88	-

5) 存货

发行人存货主要为工程施工，工程施工是指已经投入建设但未结转收入的在建项目，采用永续盘存制。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人在建项目规模呈增长态势，存货账面价值分别为 1,006,537.07 万元、1,652,092.05 万元、2,016,682.06 万元和 2,217,877.93 万元，占当期资产总额的比例分别为 24.76%、33.30%、34.04%和 38.12%。由于发行人从事建筑施工业务，一般项目建设周期较长，因此发行人流动资产总额中存货的比重较大。2018 年末，发行人存货较 2017 年末增加 645,554.98 万元，增长 64.14%；2019 年末，发行人承接项目规模进一步增加，发行人存货较 2018 年末增加 364,590.01 万元，增幅为 22.07%，主要系建造合同形成的已完工未结算资产增加所致；2020 年 3 月末，发行人存货较年初增加 201,195.87 万元，增幅为 9.98%，报告期内，由于发行人承接工程量不断增加，存货余额持续上升。

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人存货结构如下表所示：

单位：亿元

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 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	1.94	1.94	1.94	1.94	0.89	0.89	0.05	0.05

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 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
库存商品	2.83	2.83	2.83	2.83	2.32	2.32	2.82	2.82
工程施工	-	-	197.38	196.90	162.51	162.00	98.12	97.79
建造合同形成的已完工未结算资产	217.58	217.02	-	-	-	-	-	-
合计	222.35	221.79	202.14	201.67	165.72	165.21	100.98	100.65

发行人存货结构中工程施工/建造合同形成的已完工未结算资产占比较大，占比始终在 97%以上，工程施工占比较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，适用建造合同准则后，以建造合同形成的已完工未结算资产核算未达到工程结算节点的项目。

截至 2019 年末，发行人存货库龄结构及跌价准备计提如下：

库龄	金额（万元）	占比	跌价准备计提金额（万元）
1 年以内	1,553,823.45	76.87%	1,047.53
1-2 年	466,087.08	23.06%	3,718.36
2 年以上	1,537.42	0.08%	-
合计	2,021,447.95	100.00%	4,765.89

报告期内，公司按照完工进度确认合同收入和合同成本，将累计已发生的建造合同成本和累计已确认的合同毛利大于已办理结算价款的差额计入存货（已完工未结算资产）。发行人工程项目一般定期结算，编制当期的完工工程量清单，并提交客户及监理单位审核，客户及监理单位对上报的工程量及对应造价核实无误后，公司与客户按照核实金额及合同约定进行进度款结算，因项目结算存在一定的结算周期，因而结算规模少于完工规模，公司已完工未结算资产规模较大符合建筑行业一般特点和公司业务经营模式。截至 2019 年末，发行人存货主要集中在 1 年以内，库龄结构良好。

报告期内，公司根据企业会计准则的相关规定，建造合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期损益。具体而言：

报告期各期末，公司依据企业会计准则的相关规定，对建造合同形成的已完

工未结算资产进行减值测试。公司根据项目的施工进度及实际成本发生情况，由财务部门会同其他部门对预计总成本进行更新，确认项目的期末预计总成本；在此基础上，根据项目的客户履约、实际进展及结算情况，复核建造合同结果是否能够可靠预计。

对于正常履行的合同，结合合同金额和变更台账，检查是否存在合同预计总成本超过合同总收入的情况。若存在合同预计总成本超过合同总收入的情形，则按照会计准则确认跌价准备。对于发生重大变化、存在重大不确定因素导致合同结果无法预计的项目，对于其中无法收回的成本，按照会计准则的规定在发生时即确认为合同费用。此外，公司针对历时较长的已完工未结算项目进行单项分析，以判断是否存在跌价准备或已计提的跌价准备是否充分。

截至 2019 年末，发行人根据项目情况对河南康泰置业有限公司等项目计提了存货跌价准备。截至 2019 年末，发行人存货跌价准备计提金额为 4,765.89 万元，占存货的比例为 0.24%，存货跌价准备计提合理、谨慎。

截至 2019 年末，发行人存货规模排名前十大项目情况如下：

序号	项目名称	余额（万元）	完工进度	预计完工时间	协议约定的结算安排	结算进度与协议约定是否存在明显差异
1	韶关市顺宏房地产开发有限公司	30,037.06	96.66%	2020.7	按已完成工程量或工程节点进行结算	否
2	惠州潼湖碧桂园产城发展有限公司	12,154.54	45.68%	2020.9	按已完成工程量或工程节点进行结算	否
3	佛山市顺德区容桂土地发展有限公司	11,812.10	23.06%	2022.12	按已完成工程量或工程节点进行结算	否
4	遵义天时利房地产开发有限公司	7,424.66	51.19%	2020.12	按已完成工程量或工程节点进行结算	否
5	贵州恒方房地产开发有限公司	5,887.82	26.17%	2021.7	按已完成工程量或工程节点进行结算	否
6	昭通碧桂园房地产开发有限公司	5,298.70	92.67%	2020.10	按已完成工程量或工程节点进行结算	否
7	贵州中泰置业有限公司	2,868.09	79.49%	2020.9	按已完成工程量或工程节点进行结算	否
8	佛山市顺德区博智林机器人产业投资有限公司	2,006.18	51.75%	2021.3	按已完成工程量或工程节点进行结算	否
9	海南陵水碧桂园润达投资置业有限责任公司	1,953.71	72.62%	2020.7	按已完成工程量或工程节点进行结算	否

10	云南碧城房地产开发有限公司	1,242.27	93.99%	2020.7	按已完成工程量或工程节点进行结算	否
----	---------------	----------	--------	--------	------------------	---

截至 2019 年末，公司前十大已完工未结算项目按时推进项目建设，并根据合同约定进行结算，未出现需要计提跌价准备的情况。

6) 其他流动资产

发行人其他流动资产主要为预缴税金、待抵扣进项税和投资的理财产品等。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人其他流动资产分别为 64,344.71 万元、95,493.88 万元、122,988.71 万元和 135,605.22 万元，占当期资产总额的比例分别为 1.58%、1.92%、2.08%和 2.33%。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人其他流动资产明细如下：

单位：万元

项目	2019 年末余额
预缴税金	70,535.10
待抵扣进项税	42,453.61
理财产品	10,000.00
合计	122,988.71

(2) 非流动资产分析

报告期各期末，发行人非流动资产的主要构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 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	1.29
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	439.41	0.85	292.27	0.54	-	-	-	-
固定资产	18,327.03	35.37	9,958.65	18.31	9,134.14	49.51	8,557.16	55.14
无形资产	1,861.11	3.59	1,833.86	3.37	1,808.66	9.80	747.01	4.81
商誉	1,658.20	3.20	1,658.20	3.05	1,658.20	8.99	1,658.20	10.68
长期待摊费用	379.56	0.73	381.80	0.70	1.97	0.01	13.55	0.09
递延所得税资产	5,556.47	10.72	5,208.36	9.58	5,847.69	31.69	4,343.25	27.99
其他非流动资产	23,598.5	45.54	35,042.46	64.45	-	-	-	-

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	金额
	4							
非流动资产合计	51,820.32	100.00	54,375.60	100.00	18,450.65	100.00	15,519.16	100.00

发行人非流动资产主要由固定资产、其他非流动资产构成。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人非流动资产合计分别为 15,519.16 万元、18,450.65 万元、54,375.60 万元和 51,820.32 万元，占当期总资产的比重分别为 0.38%、0.37%、0.92%和 0.89%。

1) 固定资产

发行人的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。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人固定资产的账面价值分别为 8,557.16 万元、9,134.14 万元、9,958.65 万元和 18,327.03 万元，占资产总额的比重分别为 0.21%、0.18%、0.17%和 0.32%。2018 年末，发行人固定资产增加 576.98 万元，增幅为 6.74%；2019 年末，发行人固定资产规模较 2018 年末增加 824.51 万元，增幅为 9.03%，保持相对稳定；2020 年 3 月末较 2019 年末固定资产增加 8,368.38 万元，增幅为 84.03%，主要系发行人为开展生产经营活动购置办公楼，预付购房尾款结转为固定资产。

2) 无形资产

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人无形资产的账面价值分别为 747.01 万元、1,808.66 万元、1,833.86 万元和 1,861.11 万元，占当期资产总额的比例较低，主要为专利权（指发行人的商品混凝土经营权）和外购软件。

3) 递延所得税资产

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人递延所得税资产分别为 4,343.25 万元、5,847.69 万元、5,208.36 万元和 5,556.47 万元，占当期资产总额的比例较低。由于资产、负债的账面价值与其计税基础不同产生可抵扣暂时性差异的，在估计未来期间能够取得足够的应纳税额所得额用以利用该可抵扣暂时性差异时，应当以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税额所得额为限，确认相关的递延所得税资产；发行人对其他应收款和应收账款中非关

联方部分计提坏账损失、对存货部分计提跌价准备以及企业发生的可抵扣弥补亏损，上述原因产生可抵扣暂时性差异，并确认相关的递延所得税资产。

4) 其他非流动资产

发行人其他非流动资产主要为预付购房款，2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人其他非流动资产分别为 0 万元、0 万元、35,042.46 万元和 23,598.54 万元，占当期资产总额的比例分别为 0.00%、0.00%、0.59%、0.41%。2019 年末，发行人其他非流动资产较 2018 年末增加 35,042.46 万元，主要系预付购房款；2020 年 3 月末其他非流动资产较 2019 年末减少 11,443.92 万元，降幅为 32.66%，主要系预付购房尾款结转所致。

2、主要负债情况

报告期各期末，发行人负债构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	159,836.87	3.74	158,488.91	3.62	118,646.27	3.44	34,978.09	1.37
应付票据	232,871.83	5.46	266,358.33	6.09	147,099.92	4.27	437,660.28	17.10
应付账款	1,043,704.51	24.45	1,090,910.20	24.92	970,994.31	28.17	602,800.18	23.56
预收款项	195,751.02	4.59	185,101.64	4.23	124,072.39	3.60	119,568.61	4.67
应付职工薪酬	17,280.49	0.40	38,215.08	0.87	34,514.28	1.00	21,349.22	0.83
应交税费	15,935.39	0.37	14,710.03	0.34	8,959.96	0.26	11,127.17	0.43
其他应付款	723,721.81	16.95	743,763.74	16.99	453,186.10	13.15	128,853.63	5.04
其中：应付利息	65,891.13	1.54	36,836.26	0.84	26,009.00	0.75	28,460.39	1.11
应付股利	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	378,828.48	8.87	378,720.27	8.65	900.12	0.03	1,150.14	0.04
其他流动负债	-	-	-	-	-	-	99,955.07	3.91
流动负债合计	2,767,930.39	64.84	2,876,268.20	65.72	1,858,373.34	53.91	1,457,442.39	56.95
长期借款	3,907.90	0.09	4,052.63	0.09	4,631.58	0.13	5,210.53	0.20
应付债券	1,496,944.43	35.07	1,496,486.04	34.19	1,584,479.23	45.96	1,095,529.38	42.81
长期应付款	8.78	-	8.78	-	10.74	0.00	913.19	0.04
非流动负债合计	1,500,861.11	35.16	1,500,547.45	34.28	1,589,121.55	46.09	1,101,653.09	43.05

负债合计	4,268,791.50	100.00	4,376,815.65	100.00	3,447,494.89	100.00	2,559,095.48	100.00
------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人负债总额分别为 2,559,095.48 万元、3,447,494.89 万元、4,376,815.65 万元和 4,268,791.50 万元，其中流动负债占比较高，分别占当期末负债总额的比例为 56.95%、53.91%、65.72% 和 64.84%。

（1）流动负债分析

发行人流动负债主要由应付票据、应付账款、其他应付款等构成。

1) 应付票据

发行人应付票据主要为商业承兑汇票和银行承兑汇票，主要用于支付材料供应商的工程款和材料款。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，应付票据余额分别为 437,660.28 万元、147,099.92 万元、266,358.33 万元和 232,871.83 万元，占当期负债总额的比例分别为 17.10%、4.27%、6.09%和 5.46%。2018 年末，发行人应付票据较 2017 年末减少 290,560.37 万元，降幅 66.39%，主要系发行人应付票据到期规模较大，公司进行票据兑付所致；2019 年末，发行人应付票据较 2018 年末增加 119,258.41 万元，增幅为 81.07%，主要系公司为提高资金使用效率，采购时适当提高了汇票支付比例，应付票据余额增加。2020 年 3 月末，发行人应付票据较 2019 年末减少 33,486.50 万元，降幅 12.57%。

2) 应付账款

发行人应付账款主要系生产经营活动中应付材料、设备款和应付工程款。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，应付账款余额分别为 602,800.18 万元、970,994.31 万元、1,090,910.20 万元和 1,043,704.51 万元，占当期负债总额的比例分别为 23.56%、28.17%、24.92%和 24.45%。2018 年末，发行人应付账款较 2017 年末增长 368,194.13 万元，增幅 61.08%，2019 年末，发行人应付账款较 2018 年末增长 119,915.89 万元，增幅 12.35%，2018 年末及 2019 年末，发行人应付账款增加主要原因是公司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，发行人对下游专项工程分包商欠款增加。2020 年 3 月末，发行人应付账款较 2019 年末减少 47,205.69 万元，降幅为 4.33%，主要系发行人资金充足，支付了下游分包商的欠款。

3) 预收款项

发行人预收款项主要是预收工程款。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，预收款项余额分别为 119,568.61 万元、124,072.39 万元、185,101.64 万元和 195,751.02 万元，占当期负债总额的比例分别为 4.67%、3.60%、4.23%和 4.59%。2018 年末，发行人预收款项较 2017 年末增加 4,503.78 万元，增幅 3.77%，基本稳定；2019 年末，发行人预收款项较 2018 年末增加 61,029.25 万元，增幅达 49.19%；2020 年 3 月末，发行人预收款项较 2019 年末增加 10,649.38 万元，增幅达 5.75%，近年来，发行人预收账款不断增长的主要原因是发行人新承接了较多工程项目，预收账款增加。预收账款金额较大，也体现了发行人具有良好的社会信誉，取得下游业主单位的认可和商业支持。

4) 其他应付款

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人其他应付款余额分别为 128,853.63 万元、453,186.10 万元、743,763.74 万元和 723,721.81 万元，占总负债比重分别为 5.04%、13.15%、16.99 %和 16.95%。由于发行人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，发行人将超过合同金额的这部分结算款项计入其他应付款；同时，由于工程进度要求，部分项目存在先施工后签合同的情况，发行人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。此外，碧桂园集团实行统一资金管理，近三年集团向发行人下拨资金规模较大。2018 年末，其他应付款较 2017 年末增加 324,332.47 万元，主要系发行人应付关联方往来款及应付非关联方往来款大幅增长所致，其中主要包括全椒奥晟置业有限公司、九江联碧旅业房地产开发有限公司等公司的其他应付款的增长；2019 年末，其他应付款较 2018 年末增加 290,577.64 万元；2020 年 3 月末，发行人其他应付款较 2019 年末减少 20,041.93 万元，主要系发行人偿还了部分往来款。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人其他应付款前五名明细如下：

单位：万元

序号	名称	款项性质	金额	占其他应付账款合计数的比例 (%)	账龄
1	深圳碧盛发展有限公司	关联方往来款	84,011.10	11.88	1 年内

2	广东耀康投资有限公司	关联方往来款	53,070.25	7.51	1 年内
3	全椒奥晟置业有限公司	关联方往来款	49,000.00	6.93	2-3 年
4	贵阳花溪碧桂园物业发展有限公司	关联方往来款	33,931.60	4.80	1 年内
5	兰州碧桂园房地产开发有限公司	关联方往来款	30,000.00	4.24	1 年内
合计		-	250,012.95	35.36	-

（2）非流动负债分析

发行人非流动负债主要包括长期借款和应付债券，以应付债券为主。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，非流动负债总额分别为 1,101,653.09 万元、1,589,121.55 万元、1,500,547.45 万元和 1,500,861.11 万元，占总负债比重分别为 43.05%、46.09%、34.28%和 35.16%。

1) 长期借款

发行人自 2014 年起为优化融资结构，降低财务成本，逐步将融资方式由长期借款转为短期借款及票据。截至 2020 年 3 月末，长期借款余额 3,907.90 万元，均为信用借款，占当期负债总额的比例较低。

2) 应付债券

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人应付债券科目存续债券情况如下：

单位：亿元

债券简称	发行金额	起息日	期限 (年)	存续期余额
16 腾越 02	20	2016-10-21	7	20
17 腾越 01	38	2017-10-24	4	38
17 腾越 02	12	2017-11-10	4	12
18 腾越 01	30	2018-10-26	3	30
18 腾越 03	21	2018-12-18	3	21
19 腾越 01	29	2019-04-26	2	29
合计	150	-	-	150

注：16 腾越 01、17 腾越建筑 MTN001、17 腾越建筑 MTN002 拟于 2020 年到期兑付。截至 2020 年 3 月末，前述三支债券在一年内的到期非流动资产科目核算。

（二）盈利能力分析

报告期内，发行人主要经营成果情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	846,876.13	4,151,006.18	2,928,334.70	1,908,089.09
营业利润	12,983.97	84,719.27	64,942.49	63,372.52
利润总额	1,611.61	57,882.23	38,921.06	50,542.79
净利润	1,372.87	44,013.98	28,787.50	35,036.33
归属于母公司所有者的净利润	1,377.90	44,018.75	28,813.30	35,329.06

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，分别实现营业收入 1,908,089.09 万元、2,918,334.70 万元、4,151,006.18 万元和 846,876.13 万元。

2018 年度，发行人营业收入较 2017 年度上升 1,020,245.61 万元，增幅为 53.47%；2019 年度，发行人营业收入较 2018 年度增加 1,222,671.48 万元，增幅为 41.75%。发行人营业收入连续上升主要系公司市场声誉良好，业务规模扩张所致。

1、主营业务收入分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，发行人主营业务收入分别为 1,889,069.72 万元、2,900,523.53 万元、4,116,064.17 万元和 842,761.94 万元。发行人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 85.99%、84.03%、85.00%和 90.39%，发行人主营业务突出。

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建筑施工	761,811.22	90.39	3,498,557.75	85.00	2,437,288.07	84.03	1,624,456.07	85.99
装修装饰	45,437.42	5.39	234,597.47	5.70	187,030.35	6.45	130,466.69	6.91
机电安装	28,859.84	3.42	330,207.34	8.02	241,109.84	8.31	109,003.37	5.77
安防设备安装	4,689.45	0.56	37,678.87	0.92	22,338.13	0.77	16,786.79	0.89
其它	1,964.02	0.23	15,022.73	0.36	12,757.15	0.44	8,356.80	0.44
合计	842,761.94	100.00	4,116,064.17	100.00	2,900,523.53	100.00	1,889,069.72	100.00

根据主营业务收入构成情况，受益于间接控股股东碧桂园控股房地产业务的快速发展及自身对外承接业务规模扩大，报告期内发行人主营业务收入呈现增长态势。

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。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，发行人来自华南地区的主营业务收入分别为 1,049,039.09 万元、1,492,375.20 万元、1,889,405.77 万元和 334,452.58 万元，占同期主营业务收入比例分别为 55.53%、51.45%、45.90%和 39.69%，华南地区主营业务收入占比呈现逐年递减趋势，发行人主营业务收入按地区划分情况逐步趋于合理。最近三年及一期，主营业务收入分地区如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南地区	334,452.58	39.69	1,889,405.77	45.90	1,492,375.20	51.45	1,049,039.09	55.53
华东地区	119,601.45	14.19	805,396.94	19.57	381,080.62	13.14	246,190.08	13.03
华中地区	202,749.07	24.06	351,444.91	8.54	541,572.35	18.67	234,105.37	12.39
西南地区	81,540.31	9.68	573,618.49	13.94	272,176.06	9.38	179,810.54	9.52
华北地区	37,201.12	4.41	136,494.65	3.32	143,737.74	4.96	120,856.11	6.4
东北地区	6,072.06	0.72	56,845.65	1.38	5,051.70	0.17	33,614.65	1.78
西北地区	61,145.35	7.26	302,857.77	7.36	64,529.86	2.22	25,453.88	1.35
合计	842,761.94	100.00	4,116,064.17	100.00	2,900,523.53	100.00	1,889,069.72	100.00

2、主营业务成本分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，发行人主营业务成本构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
建筑施工	699,630.45	91.11	3,246,110.82	86.64	2,253,929.67	85.50	1,497,694.99	87.44
装修装饰	39,457.82	5.14	177,257.79	4.73	147,373.81	5.59	104,006.67	6.07
机电安装	23,217.64	3.02	281,854.68	7.52	207,661.91	7.88	92,584.48	5.41

安防设备 安装	4,067.79	0.53	31,337.38	0.84	19,342.70	0.73	13,640.32	0.80
其它	1,544.52	0.20	10,300.58	0.27	7,920.32	0.30	4,873.99	0.28
合计	767,918.22	100.00	3,746,861.26	100.00	2,636,228.41	100.00	1,712,800.45	100.00

报告期内，发行人主营业务成本分别为 1,712,800.45 万元、2,636,228.41 万元、3,746,861.26 万元和 767,918.22 万元。其中建筑施工成本分别为 1,497,694.99 万元、2,253,929.67 万元、3,246,110.82 万元和 699,630.45 万元，占当期主营业务成本的比例分别为 87.44%、85.50%、86.64%和 91.11%，为发行人主营业务成本的主要组成部分。

3、主营业务毛利及毛利率分析

报告期内，发行人主营业务毛利及毛利率情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 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	62,180.77	8.16	252,446.93	7.22	183,358.39	7.52	126,761.08	7.80
装修装饰	5,979.60	13.16	57,339.67	24.44	39,656.54	21.20	26,460.02	20.28
机电安装	5,642.20	19.55	48,352.66	14.64	33,447.93	13.87	16,418.89	15.06
安防设备 安装	621.67	13.26	6,341.49	16.83	2,995.43	13.41	3,146.47	18.74
其它	419.50	21.36	4,722.15	31.43	4,836.83	37.91	3,482.81	41.68
合计	74,843.73	8.88	369,202.91	8.97	264,295.12	9.11	176,269.27	9.33

报告期内，发行人主营业务综合毛利率略有下降，主要系近些年建筑成本、人工成本等增长所致。

4、期间费用分析

报告期内，发行人期间费用情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售费用	18.98	1,357.47	1,424.64	4,180.48
管理费用	17,483.67	82,807.45	73,164.15	46,319.92
研发费用	9,903.59	62,324.01	27,287.87	182.80

财务费用	34,406.70	123,754.34	77,379.20	53,419.09
期间费用合计	61,812.94	270,243.26	179,255.86	104,102.29
销售费用/营业收入	0.00	0.03	0.05	0.22
管理费用/营业收入	2.06	1.99	2.50	2.43
研发费用/营业收入	1.17	1.50	0.93	0.01
财务费用/营业收入	4.06	2.98	2.64	2.80
期间费用/营业收入	7.30	6.51	6.12	5.46

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，发行人期间费用合计分别为 104,102.29 万元、179,255.86 万元、270,243.26 万元和 61,812.94 万元，占营业收入的比重分别为 5.46%、6.12%、6.51%和 7.30%。

（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。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，销售费用分别为 4,180.48 万元、1,424.64 万元、1,357.47 万元和 18.98 万元。销售费用主要为广东诚加、优泓家居、武汉橙家、成都橙家、赣州名登等装饰装修公司产生。2017 年度发行人销售费用较大主要系将广东诚加装饰设计工程有限公司纳入合并所致，广东诚加装饰设计工程有限公司的销售费用较大；2018 年，在销售费用中占比较高的优泓家居 2018 年度较 2017 年度销售费用下降 423.52%，主要原因为：该企业原主要承接个人装修业务，根据集团整体规划安排，2018 年此部分业务转移至其他单体（非合并范围内）承接，直接导致员工工资、宣传推广费等支出大幅下降，与其主营业务收入变化一致。

（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。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，管理费用分别为 46,319.92 万元、73,164.15 万元、82,807.45 万元和 17,483.67 万元。近些年，发行人管理费用连续增长，主要是由于发行人业务规模增加，导致员工人数增加，职工薪酬福利也相应增加，并且物价不断上涨，为留住优秀人才，职工薪酬福利标准提高，从而管理费用也相应增加。

（3）研发费用

发行人的研发费用主要用于研发建筑及安装工程施工相关的工艺，例如静压

预应力混凝土管桩施工工艺、复杂地质条件下泥浆护壁冲孔灌注桩施工工艺、应用新型聚合陶的建筑外墙装饰线施工工艺等。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，研发费用分别为 182.80 万元、27,287.87 万元、62,324.01 万元和 9,903.59 万元，保持增长态势。

（4）财务费用

发行人的财务费用主要为有息负债的利息支出，2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，财务费用分别为 53,419.09 万元、77,379.20 万元、123,754.34 万元和 34,406.70 万元。2017 年以来，随着公司短期融资券、公司债券及中期票据的成功发行，公司有息负债规模不断扩大，公司财务费用规模随之有较大幅度的增长。

4、净利润、销售利润率及净资产收益率分析

报告期内，发行人盈利指标情况如下：

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
归属于母公司所有者的净利润 (万元)	1,377.90	44,018.75	28,813.30	35,329.06
销售毛利率	8.88%	8.90%	9.10%	9.23%
销售净利率	0.16%	1.06%	0.98%	1.84%
加权平均净资产收益率	0.09%	2.87%	1.90%	2.37%

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为 35,329.06 万元、28,813.30 万元、44,018.75 万元和 1,377.90 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，发行人报告期内销售毛利率略有下降。报告期内，公司销售净利率基本保持稳定。

5、计入当期损益的政府补助情况

最近三年，发行人计入当期损益的政府补助总额分别为 103.43 万元、1,395.14 万元和 736.73 万元，占同期净利润比例分别为 0.30%、4.85%和 4.07%，占比较低。

6、营业外支出

报告期内，发行人营业外支出明细如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
应收债权融资损失	11,546.20	27,275.52	26,046.02	11,648.96
非流动资产损毁报废损失	11.43	67.68	44.76	131.29
对外捐赠支出	9.22	105.86	3.30	1,055.45
其他	311.47	706.56	1967.09	259.73
合计	11,878.32	28,155.62	28,061.17	13,095.43

报告期内，发行人营业外支出金额分别为 13,095.43 万元、28,061.17 万元、28,155.62 万元和 11,878.32 万元，其中，应收债权融资损失金额占比分别为 11,648.96 万元、26,046.02 万元、27,275.52 万元和 11,546.20 万元，占营业外支出的比例分别为 88.95%、92.82%、96.87%和 97.20%，为营业外支出的主要构成。

报告期内，为盘活资产，发行人进行应收债权融资，将应收账款折价转让给保理公司，对应差额计入营业外支出。

发行人对外转让的应收账款不附追索权，相关会计处理如下：

公司签订应收账款转让合同时：

借：应收账款-保理公司
 营业外支出-债务重组损失
 贷：应收账款-ABC 地产公司

公司收到保理款项时：

借：银行存款
 贷：应收账款-保理公司

发行人根据资金需求情况及市场利率情况办理应收债权融资业务。一方面，公司按照市场化定价原则，承担了应收账款提前回收的合理资金成本（体现为应收账款折价转让的损失），相关资金成本金额相对合理，未对发行人经营业绩构成重大不利影响；另一方面，发行人通过应收账款融资，进一步加强了应收款的回收和现金管理，现金流情况得到进一步改善，有助于发行人持续、稳健地开展经营。上述业务不会对公司的偿债能力产生重大不利影响。

7、资产减值损失

报告期内，发行人资产减值损失金额分别为-1,442.37 万元、-9,869.46 万元、-1,694.34 万元和 1,542.30 万元。2018 年度，发行人资产减值损失规模较大，主要由于发行人对非关联方的其他应收款账龄增加，发行人根据账龄计提减值准备增加，同时，发行人对根据项目情况计提存货跌价准备。2018 年度，发行人资产减值损失构成如下：

项目	金额（万元）
坏账损失	7,432.36
存货跌价损失	2,237.10
可供出售金融资产减值损失	200.00
合计	9,869.46

（三）现金流量分析

报告期内，发行人合并报表现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-174,124.07	-116,269.97	22,257.85	-880,391.82
投资活动产生的现金流量净额	3,062.12	6,260.81	-28,171.63	53,481.99
筹资活动产生的现金流量净额	15,982.74	193,778.87	437,215.02	548,784.08
现金及现金等价物净增加额	-155,079.21	83,769.70	431,301.23	-278,125.76

1、经营活动产生的现金流量分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，发行人合并报表经营活动产生的现金流量净额分别为-880,391.82 万元、22,257.85 万元、-116,269.97 万元和-174,124.07 万元。2017 年度，发行人经营活动现金流出较大，主要原因系：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；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；三是由于发行人偿还了此前接收的关联方往来款，从而导致发行人经营活动产生的现金流净额下降较多；2018 年度，发行人经营活动

回款良好，且关联方偿还了其他应收款，导致发行人当年收到的其他与经营活动相关的现金流入增加，2018 年经营活动现金流量净额回正；2019 年度，发行人新签合同金额约 527.59 亿元，较 2017 年度和 2018 年度显著增加。随着新签合同及开发项目的大幅增加，发行人购买商品、接受劳务的现金支出增加，同时人工成本上升，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量金额转负。2020 年第一季度，受疫情影响，发行人经营性回款较去年同期有所下降，同时受建设工程施工季节性特点影响，一季度为工程采购商品、劳务等经营性支出较多，造成整体经营性现金流量净额仍然为负。

报告期内，发行人收到其他与经营活动有关的现金和支付其他与经营活动有关的现金规模较大，主要为发行人与碧桂园控股之间资金集中管理形成的。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。2017 年度，公司归还集团此前调拨的部分资金以及对其他关联方的应付款，其他与经营活动有关的现金为净流出，2018 年和 2019 年，集团向发行人下拨资金，其他与经营活动有关的现金为净流入。

2、投资活动产生的现金流量分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，发行人投资活动现金流量净额分别为 53,481.99 万元、-28,171.63 万元、6,260.81 万元和 3,062.12 万元。2018 年度发行人投资活动现金流出规模较大，主要系公司购买理财产品所致，2019 年后投资活动现金净流量转正，主要系公司收回投资收到的现金增加所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 548,784.08 万元、437,215.02 万元、193,778.87 万元和 15,982.74 万元。2017-2019 年度，发行人筹资活动现金流主要来自公司新增发行的 170 亿元债券，包括 30 亿元公募公司债、100 亿元私募公司债、30 亿元中期票据和 10 亿元短期融资券。

报告期内，发行人持续在公开市场进行融资的同时与银行保持良好的合作关系，截至目前，公司未使用授信额度充足，公司直接融资和间接融资渠道始终保

持通畅，可以公司日常经营提供充足的资金保障。

（四）偿债能力分析

1、发行人偿债能力指标分析

（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	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动比率	2.08	2.04	2.66	2.78
速动比率	1.28	1.34	1.77	2.09
资产负债率（%）	73.38	73.88	69.48	62.94
指标	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.07	1.49	1.55	2.24
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

（2）短期偿债能力分析

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人流动比率分别为 2.78、2.66、2.04 和 2.08，速动比率分别为 2.09、1.77、1.34 和 1.28。报告期内，发行人流动比率和速动比率虽逐年下降，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。

（3）长期偿债能力分析

1) 资产负债率

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人合并口径资产负债率分别为 62.94%、69.48%、73.88%和 73.38%，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。

2) EBITDA 利息保障倍数

报告期内，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.24、1.55、1.49 和 1.07，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。

2、银行授信额度分析

发行人资信情况良好，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2019年12月31日，公司银行授信总额为76.20亿元，尚未使用授信额度40.73亿元。

3、发行人偿债能力总体评价

发行人整体盈利能力较强，流动性和利息保障倍数处于较高水平；资产负债率相对合理，整体偿债能力较好。发行人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。未来随着发行人业务的进一步发展，发行人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，发行人合并报表资产周转能力指标如下：

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率（次）	0.52	2.67	2.30	1.97
存货周转率（次）	0.36	2.06	2.00	2.08

注：2020年1-3月数据未经年化处理

（1）应收账款周转情况分析

2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-3月，发行人应收账款周转率分别为1.97、2.30、2.67和0.52。最近三年，发行人应收账款周转率逐年上升，主要系发行人加强自身应收账款管理，加快应收账款回款。

（2）存货周转情况分析

2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-3月，发行人存货周转率分别为2.08、2.00、2.06和0.36。受建筑行业生产和经营特点影响，发行人存货周转率基本保持稳定。

（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；发行人可充分利用“碧桂园”的品牌优势，利用公司管理团队积累的项目经验，不断提升自身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，提高公共建筑项目、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。

七、发行人有息债务情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人有息负债余额为 203.77 亿元，主要为应付债券，具体构成情况如下：

单位：亿元

项目	2019 年 12 月 31 日
短期借款	15.85
一年内到期的非流动负债	37.87
长期借款	0.41
应付债券	149.65
长期应付款	0.00
合计	203.77

八、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发行人财务结构的变化。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 2020 年 3 月 31 日；
- 2、假设本次公司债券总额 20.00 亿元计入 2020 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发行人承担的相关费用；
- 4、假设本次公司债券募集资金 20.00 亿元全部用于偿还公司债券本金；
- 5、假设本次公司债券在 2020 年 3 月 31 日完成发行并且交割结束。

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日（合并口径）	
	历史数	模拟数
资产合计	5,817,636.19	5,817,636.19
负债合计	4,268,791.50	4,268,791.50
所有者权益合计	1,548,844.69	1,548,844.69
资产负债率	73.38%	73.38%

根据上述分析，本次公司债券发行仅为偿还到期公司借款，模拟数据显示本次公司债券发行完毕后，发行人合并口径的资产负债率无变化，仍为 73.38%。

九、发行人受限制资产情况

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人受限制资产共计 124,609.30 万元，占资产总额的比例为 2.14%，发行人受限制资产具体情况如下所示：

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
银行承兑汇票保证金	64,361.92	业务需要	1.11%
工人工资保证金	33,285.04	业务需要	0.57%
劳动纠纷冻结	13,589.10	案件纠纷，法院保全资产冻结部分资金	0.23%
文明施工保证金	8,648.35	业务需要	0.15%
社保专户	3,106.04	业务需要	0.05%
保函保证金	1,261.03	业务需要	0.02%

其他	357.82	业务需要	0.00%
合计	124,609.30	-	2.14%

十、对外担保情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人不存在对合并范围以外的公司提供担保的情况。

十一、其他重大事项

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及其合并报表范围内子公司尚未了结的诉讼标的金额在 1,000 万元以上的主要重大诉讼、仲裁案件情况如下：

序号	审理机构	案号	标的 (万元)	被告	原告	案由	审理 进展
1	武汉市中级人民法院	(2019)鄂 01 民初 795 号	2,869.94	广东腾越建筑工程有限公司、广东腾越建筑工程有限公司湖北分公司、武汉生态城碧桂园投资有限公司	舒华	建设工程施工合同纠纷	一审 审理中
2	长沙市中级人民法院	(2017)湘 01 民初 4676 号	2,683.88	广东腾越建筑工程有限公司	长沙驰远建筑劳务有限公司	建设工程分包合同纠纷	二审 审理中
3	长沙市中级人民法院	(2018)湘 01 民初 5432 号	2,229.46	广东腾越建筑工程有限公司	宁乡县众志劳务有限公司	建设工程分包合同纠纷	二审 审理中
4	宁乡市人民法院	(2020)湘 0124 民初 473 号	1,651.35	广东腾越建筑工程有限公司	王昌东	建设工程分包合同纠纷	一审 审理中
5	武汉市洪山区人民法院	(2019)鄂 0111 民初 4149 号	1,295.42	广东腾越建筑工程有限公司、广东腾越建筑工程有限公司湖北分公司、武汉生态城碧桂园投资有限公司	郭正其	建设工程施工合同纠纷	一审 审理中

上述案件性质为日常经营过程中的纠纷，且上述案件合计标的金额占发行人净资产的比例较低，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情形。

第六节 募集资金运用

一、募集资金规模

经发行人董事会审议及股东决定批准，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），本次公司债券发行总规模不超过 60 亿元（含 60 亿元），采取分期发行。本期债券为首次发行，发行规模不超过 20 亿元。

二、募集资金用途及使用计划

本次发行募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司借款及补充流动资金。募集资金的使用能够优化公司债务结构，满足公司中长期资金需求。本次募集资金使用计划如下：

发行人拟使用本期债券募集资金总额中不超过 20.00 亿元偿还公司到期及回售公司债券。因回售债券的最终回售规模存在一定的不确定性，发行人将按照下表所列债券的回售时间及到期时间顺序依次偿还，具体范围如下：

序号	债券名称	到期日期/ 回售行权日	规模 (亿元)
1	广东腾越建筑工程有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）	2020-04-26	29
2	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）	2020-10-21	8.01
3	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）	2020-10-24	38
4	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）	2020-10-26	30
5	广东腾越建筑工程有限公司非公开发行 2017 年公司债券（第二期）	2020-11-10	12
6	广东腾越建筑工程有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第一期）	2020-12-18	21
合计		-	138.01

注：1、广东腾越建筑工程有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)于 2020 年 4 月 26 日回售兑付 23.75 亿元，转售期结束后注销 11.35 亿元，截至本募集说明书签署之日，存续规模为 17.65 亿元；

2、上表所列债券中，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）对应日期为到期日，其他债券对应日期为回售日。

发行人将按照上表所列示顺序偿还对应到期及回售债券，具体偿还金额以债券持有人实际回售金额为准。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

发行人所从事的建筑行业属于资金密集型行业，资金占用量较大，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偿还公司借款和补充流动资金，为公司业务规模的进一步扩大提供资金支持，增强公司资金实力，保障公司的中长期发展。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者董事会授权人士批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2020 年 3 月 31 日发行人合并口径财务数据为基准，在不考虑发行费用的前提下，假设本期债券 20.00 亿元发行完成后全部用于偿还公司借款，本次发行

完成后，发行人的资产负债率为 73.38%，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）对财务成本的影响

利用多种渠道筹集资金是公司实现未来发展战略的重大举措，有利于增强发行人资金实力，保持合理杠杆水平有利于促进主业发展，是公司实现可持续发展的重要前提和保障；公司债券作为直接融资工具，直接面向专业投资者发行，融资成本相对较低，有利于降低企业综合融资成本，节约财务费用；同时本次债券存续时间不超过 10 年，为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。

综上所述，发行人本次债券的募集资金用途及使用计划，符合相关法律、法规的要求，符合发行人的实际情况和战略目标，有利于满足发行人持续稳定发展的资金需求，改善财务状况，提高发行人的核心竞争能力和抗风险能力，促进长远健康发展。

五、募集资金专项账户管理安排

为确保募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人在监管金融机构对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管金融机构对账户进行监管。

发行人将与监管银行签订募集资金专项账户监管协议，约定由监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书约定的用途，除此之外不得用于其他用途，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。本次债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。同时，公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、证券业协会、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

六、发行人前次发行公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人及合并报表范围内子公司已经发行的公司债券募集资金实际用途与募集说明书约定用途、使用计划及其他约定一致，具体情况如下：

债项名称	决策程序	期限 (年)	发行规模 (亿元)	约定用途	实际募集资金用途是否存在差异
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)	董事会决议、股东决定	2+2	10	补流	否
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)	董事会决议、股东决定	5+2	20	补流	否
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)	董事会决议、股东决定	2+1+1	38	补流	否
广东腾越建筑工程有限公司非公开发行 2017 年公司债券(第二期)	董事会决议、股东决定	2+1+1	12	补流	否
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)	董事会决议、股东决定	1+1+1	30	偿还借款、补流	否
广东腾越建筑工程有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第一期)	董事会决议、股东决定	1+1+1	21	补流	否
广东腾越建筑工程有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)	董事会决议、股东决定	1+1	29	补流	否
合计			160	-	-

上述前次债券募集资金均按照《公司法》《公司章程》等约定，履行了必要的决策程序，经由董事会审议和股东决定批准，通过上海证券交易所审核并获得中国证监会核准（如需）。发行人与监管银行、债券受托管理人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，发行人前次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。

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

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。”

第七节 备查文件

一、备查文件目录

- 1、中国证监会同意本次发行注册的文件；
- 2、本次债券募集说明书；
- 3、本次债券募集说明书摘要；
- 4、广东腾越建筑工程有限公司 2017 年、2018 年、2019 年审计报告、2020 年 1-3 月未经审计财务报表；
- 5、主承销商出具的核查意见；
- 6、法律意见书；
- 7、资信评级报告；
- 8、《债券受托管理协议》；
- 9、《债券持有人会议规则》；
- 10、担保协议及担保函；
- 11、保证人碧桂园控股 2019 年审计报告。

二、查阅时间

工作日上午 8：30-11：30，下午 14：00-17：00。

三、查阅地点

自募集说明书公告之日，投资者可以至发行人、主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，亦可访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅部分相关文件。

1、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：周澜

电话：0757-26601115

传真：0757-26663360

2、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甲 9 号金融街中心 16 层

联系人：韩志达、魏鹏、王文庭、丁寒玉、白羽

电话：010-83939184

传真：010-66162609

3、中山证券有限责任公司

办公地址：上海市浦东新区世纪大道 210 号二十一世纪大厦 10 层

联系人：魏璿、李宏伟、范鹿菁

电话：021-50801138

传真：021-50801139

（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

2020年9月7日

