

债券简称：H16 腾越 2

债券代码：136780

国泰君安证券股份有限公司  
关于腾越建筑科技集团有限公司  
控股股东出售事项的  
临时受托管理事务报告

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2023 年 12 月

## 重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”、“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于碧桂园控股有限公司（以下简称“碧桂园控股”）相关公告及碧桂园控股下属子公司碧桂园地产集团有限公司（以下简称“碧桂园地产”）相关公告。国泰君安证券按照《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》《广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2016 年公司债券之债券受托管理协议》等相关规定编制了本报告。

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

## 目录

一、债券核准/注册情况.....	4
二、公司债券的主要条款.....	4
三、债券重大事项.....	6
四、提醒投资者关注的风险.....	12
五、债券受托管理人联系方式.....	12

## 一、债券核准/注册情况

广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种二）（以下简称“本期债券”）于 2016 年 6 月 17 日经发行人董事会审议通过，于 2016 年 6 月 20 日经发行人股东决定审议通过，于 2016 年 9 月 26 日经中国证监会“证监许可[2016]2189 号”文件核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 30 亿元的公司债券。

2016 年 10 月 20 日至 2016 年 10 月 21 日，腾越建筑科技集团有限公司成功发行本期债券。

## 二、公司债券的主要条款

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

**2、发行总额：**本期债券发行规模 20 亿元。

**3、债券期限：**本期债券期限为 7 年期，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。（最终期限已根据广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2023 年第一次债券持有人会议的结果顺延至 2026 年 10 月 21 日）

**4、发行规模：**本期债券发行规模 20 亿元。

**5、票面金额和发行价格：**本期债券面值 100 元，按面值发行。

**6、发行人上调票面利率选择权：**

发行人有权决定在存续期的第 5 年末上调本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于本期债券的第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使上调票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**7、投资者回售选择权：**

发行人发出关于是否上调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 5 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，须于发行人上调票面利率公告日起 5 个工作日内进行登记，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上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

**8、债券利率：**本期债券为固定利率债券，初始发行票面利率 3.90%，在存续期前 5 年固定不变，在存续期的第 5 年末，发行人可选择上调票面利率，截至目前，票面利率为 4.5%。

**9、起息日：**本期债券起息日为 2016 年 10 月 21 日。

**10、利息登记日：**本期债券的利息登记日为每年付息日期之前的第 1 个工作日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

**11、付息日：**本期债券的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 10 月 21 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 2017 年至 2021 年每年的 10 月 21 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）。

根据《关于广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本次持有人会议审议并通过了《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》，关于 2023 年 10 月 21 日后新增利息：兑付日调整期间，维持本期债券原有票面利率不变，不计复利。同时，将每年 10 月 21 日设置为付息日。具体而言：

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

**12、本金兑付日：**本期债券的兑付日期为 2023 年 10 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分的本期债券的兑付日为 2021 年 10 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不

另计利息)。在兑付登记日次日至兑付日期间,本期债券停止交易。

根据《关于广东腾越建筑工程有限公司公开发行 2016 年公司债券(第一期)(品种二)2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》,本次持有人会议审议并通过了《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》将本期债券全部债券持有人的本金兑付时间将调整为自 2023 年 10 月 21 日起至 2026 年 10 月 21 日,本期债券后续各兑付日及对应的本金兑付比例如下表所示:

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

**13、付息、兑付方式:** 本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单,本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

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

**15、债券受托管理人:** 国泰君安证券股份有限公司。

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

**17、债券担保情况:** 本次债券由碧桂园控股提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

### 三、债券重大事项

国泰君安作为“H16 腾越 2”的受托管理人,持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项,积极履行受托管理人职责,全力维护债券持有人的合法权益。近期,碧桂园控股披露《碧桂园控股有限公司须予披露交易出售事项》,碧桂园控股下属子公司碧桂园地产披露《碧桂园地产集团有限公司关于控股股东出售事项的公

告》，公告的主要内容如下：

“

2023年12月13日，碧桂园方（释义见下文）、万达商管集团（释义见下文）及珠海万赢（释义见下文）订立协议，据此，金逸环球（碧桂园控股有限公司的间接全资附属公司）有条件地同意向珠海万赢或万达方指定方出售，而珠海万赢或万达方指定方有条件地同意向金逸环球购买目标股份（相当于目标公司的1.79%股权），代价为人民币3,068,518,970元。

出售事项完成后，碧桂园集团将不再于目标公司拥有任何权益。

### 一、释义

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

协议	指	碧桂园方、万达商管集团及珠海万赢就出售事项所订立日期为2023年12月13日的协议（经不时补充及修订）
董事会	指	碧桂园控股有限公司董事会
工作日	指	中国大陆地区法定节假日及公休日以外的日期
碧桂园控股	指	碧桂园控股有限公司
代价	指	根据协议就出售事项应由受让方向金逸环球支付的代价
碧桂园方	指	金逸环球、碧桂园地产及顺德丽展的统称
碧桂园地产	指	碧桂园地产集团有限公司
出售事项	指	金逸环球按照协议条款向受让方出售目标股份
监管代理	指	具有本公告“协议-就二期目标股份对金逸环球提供质押”一段所赋予的涵义
首期交割日	指	具有本公告“协议-交割”一段所赋予的涵义
第一笔资金	指	具有本公告“协议-代价支付安排”一段所赋予的涵义
首期目标股份	指	金逸环球持有目标公司的29,392,236股股份
金逸环球	指	GOLDEASEGLOBALLIMITED（金逸环球有限公司），为碧桂园控股的间接全资附属公司
碧桂园集团	指	碧桂园控股有限公司及其附属公司
二期交割日	指	具有本公告“协议-交割”一段所赋予的涵义
第二笔资金	指	具有本公告“协议-代价支付安排”一段所赋予的涵义
二期目标股份	指	金逸环球持有目标公司的100,662,764股股份
二期目标股份质押解除	指	具有本公告“协议-代价支付安排”一段所赋予的涵义
股东	指	碧桂园控股的股东
顺德丽展	指	佛山市顺德区丽展企业管理有限公司，为碧桂园控股的间接全资附属公司

目标公司	指	珠海万达商业管理集团股份有限公司
目标集团	指	目标公司及其附属公司
目标股份	指	首期目标股份和二期目标股份的统称，于协议日期合共占目标公司的 1.79%股本权益
第三笔资金	指	具有本公告“协议-代价支付安排”一段所赋予的涵义
受让方	指	珠海万赢，或万达方指定受让目标股份的全部或部分的其他主体
万达商管集团	指	大连万达商业管理集团股份有限公司
万达方	指	万达商管集团、珠海万赢及目标公司
珠海万赢	指	珠海万赢企业管理有限公司

## 二、协议

协议的主要条款概述如下：

### （一）订约方

- （a）金逸环球，碧桂园控股一家间接全资附属公司；
- （b）碧桂园地产，碧桂园控股一家间接全资附属公司；
- （c）顺德丽展，碧桂园控股一家间接全资附属公司；
- （d）万达商管集团；及
- （e）珠海万赢。

### （二）目标事项

根据协议，金逸环球（碧桂园控股的间接全资附属公司）有条件地同意向珠海万赢或万达方指定方出售，而珠海万赢或万达方指定方有条件地同意向金逸环球购买目标股份（相当于目标公司的 1.79%股权）。

### （三）代价

出售事项的代价为人民币 3,068,518,970 元。

代价乃由协议各方经参考当前行业前景、目标集团营运性质及当前财务情况、历史独立第三方估值情况以及可比市场价值，经公平磋商后厘定。

### （四）代价支付安排

受限于协议的条款，受让方向金逸环球按如下方式支付：

- （a）于首期交割日，受让方向金逸环球指定账户支付人民币 657,000,000 元（以下简称“第一笔资金”）；
- （b）在二期目标股份质押解除后两个工作日，受让方向金逸环球指定账户支付人民币 36,480,710 元（以下简称“第二笔资金”）；



(c) 受限于协议的条款，受让方应在协议所述条件满足后的三十日内或与目标公司就二期目标股份转让予受让方变更股东名册手续同步向金逸环球指定账户支付等值于人民币 2,375,038,260 元的美元（以下简称“第三笔资金”）。该等条件包括（1）二期目标股份的上既存的全部质权及质押登记在第一笔资金支付日后的三周内合法、有效地获得解除（以下简称“二期目标股份质押解除”）；及（2）相关各方就第三笔资金支付已按照中国法律办理完毕在中国境内的相关税务手续及相关外汇手续。如因万达方过错导致协议项下相关条件未达成，则受让方应不晚于 2024 年 3 月 31 日支付第三笔资金。

#### **（五）第一笔资金和第二笔资金的返还/清偿**

受限于中国法律项下的外汇监管政策，受让方有权就其支付的第一笔资金及第二笔资金主张构成相关碧桂园方对受让方所负债务并有权要求碧桂园方于受让方通知之日起三十日内返还或清偿第一笔资金及第二笔资金。受让方应在收到碧桂园方全额返还/清偿的第一笔资金及第二笔资金后、并就该等资金出境已按照中国法律办理完毕在中国境内的相关税务手续及相关外汇手续后的十日内，以等值于第一笔资金及第二笔资金的美元向金逸环球支付。

#### **（六）交割**

金逸环球应不晚于协议签署日签署关于首期目标股份的股份转让协议、向目标公司交还目标公司就目标股份核发的《股东证》原件及按照万达方的合理要求，向目标公司提供办理目标股份转让相关政府机构或股份托管机构的登记/备案手续所需的所有文件、数据。目标公司股东名册变更完成之日，为首期目标股份转让的交割日（以下简称“首期交割日”）。自首期交割日起，首期目标股份及其相关股东权利和权益均归属于受让方。

万达方有权要求与支付第三笔资金同步就二期目标股份转让事宜变更股东名册，股东名册变更完成之日，为二期目标股份转让的交割日（以下简称“二期交割日”）。自二期交割日起，二期目标股份及其相关股东权利和权益均归属于受让方。

尽管有以上条款，首期目标股份和二期目标股份对应的股东分红权（包括截至协议签署日累积的未分配利润以及自协议签署日后的股东分红权）分别自协议签署之日起、和自二期交割日起归属于受让方。

#### **（七）就二期目标股份对金逸环球提供质押**

对于二期目标股份的转让，经受让方书面同意，完成二期目标股份质押解除后

的股份可先转至各方合理认可的独立第三方监管代理（以下简称“监管代理”），提供过渡期间内的股份监管。监管代理在收到受让方发出的书面收购通知后三个工作日内、且金逸环球收到第三笔资金同步将二期目标股份转让至受让方。在此独立第三方转股方案下，万达方同意监管代理将二期目标股份对金逸环球提供质押，质押期限至 2024 年 3 月 31 日（除非质押期限根据协议需同步延长）。

不晚于第三笔资金支付后两个工作日，金逸环球应配合完成相关质押注销登记手续。

如果受让方按照协议约定应当支付而未及时支付第三笔资金的（但因办理中国境内相关税务手续及相关外汇手续导致逾期付款的，金逸环球同意给予三个月的宽限期），金逸环球有权解除协议项下有关二期目标股份的转让交易安排，届时万达方（含其指定主体）或者监管代理应将二期目标股份无条件退还至金逸环球名下。

### 三、目标集团的资料

目标公司为一家于中国成立的股份有限公司。于协议日期，目标公司由金逸环球持有约 1.79%，其余 98.21% 股权由其他股东持有。

目标集团是大连万达商管集团旗下商业中心轻资产运营管理的唯一业务平台。截至 2023 年 11 月，目标集团运营管理 494 个大型商业中心，其中 290 个为大连万达旗下商业中心，204 个为第三方轻资产商业中心。

目标集团根据中国公认会计原则所编制截至 2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日止两个财政年度各年的综合财务资料载列如下：

单位：人民币千元

	2022 年度（经审核）	2021 年度（经审核）
纯利（除税前）	9,303,508	4,934,473
纯利（除税后）	7,533,827	3,512,218

目标集团于 2022 年 12 月 31 日未经审核资产净值约为人民币 72.33 亿元。

出售事项完成后，碧桂园集团将不再于目标公司拥有任何权益。

### 四、进行出售事项的理由及裨益

碧桂园集团正积极化解阶段性流动压力。由于碧桂园集团仅于目标公司持有少数权益，碧桂园控股认为进行出售事项能提前锁定较为合适的交易价格和退出路径，以规避未来退出时点与金额的重大不确定性，有效保障公司战投股权资产变现的价值，将对碧桂园控股有利。

由于碧桂园集团正积极寻求整体方案以全面解决当前境外债务风险，该出售事

项下，第一笔资金将用于解决二期目标股份质押相关债务，并解押二期目标股份。金逸环球根据协议收到的目标股份出售款项净所得将用于境外重组。

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

## **五、出售事项的财务影响**

由于出售事项，碧桂园集团预期累计录得其他综合亏损约人民币 1.6 亿元，即目标股份的代价与碧桂园集团持有目标股份的初始投资成本的差额，须以最终审计为准。

## **六、订约方的资料**

### **(一) 碧桂园控股**

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

除此之外，碧桂园集团也同时经营机器人及现代农业等业务。

### **(二) 金逸环球**

金逸环球为于英属维京群岛成立的有限公司，主要从事投资控股，其于协议日期持有目标公司 1.79% 股权。金逸环球为碧桂园控股的间接全资附属公司。

### **(三) 碧桂园地产**

碧桂园地产为一家于中国成立的有限责任公司，主要从事房地产开发及销售业务，为碧桂园控股的间接全资附属公司。

### **(四) 顺德丽展**

顺德丽展为一家于中国成立的有限责任公司，主要从事企业管理及咨询服务，为碧桂园控股的间接全资附属公司。

### **(五) 万达商管集团**

万达商管集团为一家于中国成立的股份有限公司，主要从事商业物业持有及运营。万达商管集团的最大最终实益拥有者为王健林先生。

### **(六) 珠海万赢**

珠海万赢为一家于中国成立的有限公司，主要从事企业管理及咨询服务。珠海

万赢的最大最终实益拥有人为王健林先生。

据碧桂园控股董事作出合理查询后所深知，万达商管集团、珠海万赢及其最终实益拥有人独立于碧桂园控股及其关连人士，与碧桂园控股及其关连人士亦无关联。

”

#### 四、提醒投资者关注的风险

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

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

#### 五、债券受托管理人联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：解桐

联系电话：010-83939216

联系邮箱：[ibd\\_16ty02@gtjas.com](mailto:ibd_16ty02@gtjas.com)

（本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于腾越建筑科技集团有限公司控股股东出售事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）



国泰君安证券股份有限公司

2023年 12 月25日