

债券简称：19 碧地 01

债券代码：155313

债券简称：19 碧地 02

债券代码：155569

债券简称：19 碧地 03

债券代码：163015

碧桂园地产集团有限公司

（住所：佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号碧桂园中心七楼 705 室）

2019 年公开发行公司债券（第一期） /

2019 年公开发行公司债券（第二期） /

2019 年公开发行公司债券（第三期）

受托管理事务报告

（2019 年度）

债券受托管理人



（住所：上海市静安区新闻路 1508 号）

2020 年 6 月

重要声明

光大证券股份有限公司（以下简称“光大证券”）编制本报告的内容及信息均来源于碧桂园地产集团有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《碧桂园地产集团有限公司公司债券年度报告（2019年）》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向光大证券提供的其他材料。

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光大证券所作的承诺或声明。

目 录

重要声明.....	I
目 录.....	II
第一章 本期公司债券概况及受托管理人履行职责情况.....	1
第二章 发行人经营与财务状况.....	4
第三章 发行人募集资金使用情况.....	7
第四章 发行人偿债意愿和偿债能力分析.....	10
第五章 发行人偿债保障措施的执行情况与本期债券增信措施的有效性分析....	11
第六章 本期债券的本息偿付情况.....	12
第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	13
第八章 债券持有人会议召开的情况.....	14
第九章 本期债券的跟踪评级情况.....	15
第十章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况.....	16
第十一章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	17

第一章 本期公司债券概况及受托管理人履行职责情况

一、本期债券名称

(一) 债券名称：碧桂园地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）

1、债券简称：19 碧地 01

2、债券代码：155313

3、债券期限：本期债券的期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权

4、债券利率：本期债券的票面利率为 5.03%，在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在存续期后 2 年固定不变

5、债券发行规模：人民币 5.9 亿元

6、债券还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。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

7、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还碧桂园控股拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项，碧桂园控股在收到归还的款项后，将用于偿还此前发行的熊猫债

8、债券起息日：2019 年 4 月 2 日

9、上市日期：2019 年 4 月 16 日

10、上市交易场所：上海证券交易所

(二) 债券名称：碧桂园地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）

1、债券简称：19 碧地 02

2、债券代码：155569

3、债券期限：本期债券的期限为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权

4、债券利率：本期债券的票面利率为 5.14%，在存续期内前 2 年固定不变；

在存续期的 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加调整基点，在存续期后 2 年固定不变

5、债券发行规模：人民币 22.1 亿元

6、债券还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。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

7、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还发行人对碧桂园控股的其他应付款，同时由碧桂园控股授权发行人将此笔募集资金划转给增城碧桂园，以偿还其到期的公司债

8、债券起息日：2019 年 8 月 1 日

9、上市日期：2019 年 8 月 13 日

10、上市交易场所：上海证券交易所

(三) 债券名称：碧桂园地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第三期）

1、债券简称：19 碧地 03

2、债券代码：163015

3、债券期限：本期债券的期限为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权

4、债券利率：本期债券的票面利率为 4.98%，在存续期内前 2 年固定不变；在存续期的 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加调整基点，在存续期后 2 年固定不变

5、债券发行规模：人民币 30.0 亿元

6、债券还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。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

7、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还发行人对碧桂园控股的其他应付款，同时由碧桂园控股授权发行人将此笔募集资金划转给增城碧桂园，以偿还其到期的公司债

8、债券起息日：2019 年 11 月 20 日

9、上市日期：2019 年 11 月 29 日

10、上市交易场所：上海证券交易所

二、受托管理人履行职责情况

光大证券股份有限公司作为本期债券受托管理人，已根据相关法律、法规和规则的规定以及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行《募集说明书》及《受托管理协议》约定义务的情况进行了持续跟踪和监督。

公司债券存续期内，债券受托管理人光大证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。2019年6月17日、2019年9月16日、2020年1月13日，受托管理人分别在上海证券交易所披露临时受托管理事务报告。

受托管理人在履行职责时无利益冲突情形发生。

第二章 发行人经营与财务状况

一、发行人概况

- 1、公司名称：碧桂园地产集团有限公司
- 2、公司注册地址：广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道1号碧桂园中心七楼705室
- 3、公司法定代表人：杨文杰
- 4、公司信息披露负责人：张晟嘉
- 5、联系电话：0757-29916436
- 6、联系传真：0757-26392370
- 7、互联网址：<https://www.bgy.com.cn/>
- 8、电子邮箱：ir@countrygarden.com.cn
- 9、发行人聘请的会计师事务所：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

二、发行人的经营与财务状况

1、公司经营情况（金额单位：人民币亿元）

项目	2019年		2018年		2019年		2018年		
	收入	占比	收入	占比	成本	占比	成本	占比	
主营业务	房地产开发业务	3,711.10	99.82%	2,543.23	99.76%	2,640.82	99.85%	1,822.09	99.83%
	租金收入	1.80	0.05%	1.66	0.07%	0.78	0.03%	0.70	0.04%
	酒店业务	4.87	0.13%	4.34	0.17%	3.12	0.12%	2.37	0.13%
合计	3,717.77	100.00%	2,549.23	100.00%	2,644.72	100.00%	1,825.16	100.00%	

2019年度，发行人房地产开发业务、租金收入、酒店业务板块营业收入同比分别增加45.92%、8.20%和12.20%；营业成本同比分别增加44.93%、11.92%和31.41%，各板块营业收入及营业成本报告期内增幅较大。

公司最主要业务板块房地产开发业务收入同比大幅增长的主要原因如下：2019年度公司各项业务稳步推进，继续保持行业龙头地位，各项业务快速发展，房地产项目竣工交楼面积持续快速增长带动收入结算增加。

公司亦运营少量的经营性物业和酒店，随着公司合并范围及经营规模的扩大，公司运营的经营性物业和酒店数量也有所增长，带动2019年度公司租金收入、酒店业务收入的增加。

2019 年度，公司各板块营业成本与营业收入保持同比变动趋势，随着当期确认的营业收入增加，相应结转的营业成本也同时增长。

2、公司主要财务数据（金额单位：人民币亿元）

项目	2019 年	2018 年	增减比例
资产总计	15,435.71	12,603.73	22.47%
负债合计	13,839.59	11,553.64	19.79%
所有者权益合计	1,596.12	1,050.09	52.00%
营业收入	3,775.40	2,584.99	46.05%
净利润	535.45	331.19	61.68%
经营活动产生的现金流量净额	124.14	249.35	-50.21%

2018 年末和 2019 年末，公司总资产分别为 12,603.73 亿元和 15,435.71 亿元，同比增长 22.47%，主要原因如下：1) 报告期内公司各项业务稳步推进，继续保持行业龙头地位，各项业务快速发展，经营规模不断扩大；2) 公司作为碧桂园集团境内最大的业务平台，报告期内子公司数量持续增加，资产规模也相应增加。

2018 年末和 2019 年末，公司总负债分别为 11,553.64 亿元和 13,839.59 亿元，报告期内增加 2,285.95 亿元，同比增长 19.79%，主要原因如下：1) 随着公司业务的快速发展，经营规模不断扩大，由于公司地产行业特点，公司预收账款同比大幅增加；2) 为满足快速增长的主营业务的资金需求，公司通过银行贷款、债券融资等多种方式融得资金，致使负债规模增加；3) 随着公司经营规模的扩大，公司在建的房地产开发项目不断增加，应付工程款、应付材料款也随之增加，致使应付账款增长迅速。

2018 年末和 2019 年末，公司所有者权益分别为 1,050.09 亿元和 1,596.12 亿元，同比增长 52.00%；归属母公司股东的净资产分别为 736.25 亿元和 1,114.12 亿元，报告期内增加 377.87 亿元，增幅达 51.32%，报告期内公司净资产及归属母公司股东的净资产与公司资产规模同比变动，随着公司资产总额的增加而增加。

2018 年度及 2019 年度公司实现营业收入 2,584.99 亿元及 3,775.40 亿元，同比增长 46.05%，主要原因如下：报告期内公司各项业务稳步推进，继续保持行业龙头地位，各项业务快速发展，房地产项目竣工交楼面积持续快速增长带动收入结算增加。

2018 年度及 2019 年度公司实现净利润为 331.39 亿元及 535.45 亿元，同比增长 61.68%，公司净利润指标大幅增长，主要系随着全国城镇化的不断推进，

加之公司采用的与城镇化进程相适应的开发策略，房地产项目竣工交楼面积持续快速增长带动收入结算增加，同期毛利率也有所上升；同时，纳入公司合并范围的主体增加，上述原因导致公司利润规模显著提高，盈利能力维持较高水平，经营业绩持续增长。

2018 年度及 2019 年度公司经营活动产生的现金流净额为 249.35 亿元及 124.14 亿元，同比下降 50.21%，主要原因是随公司地产项目增加及开发规模增大，项目开发所产生的现金流出规模较去年同期有所增加。

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本期公司债券募集资金情况

(一) 债券名称：碧桂园地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）

本期债券合计发行人民币 5.9 亿元，扣除发行费用之后募集资金净额 588,495,500 元已于 2019 年 4 月 2 日汇入本期债券募集说明书指定的银行账户，本期债券募集说明书约定用途如下：

本期债券扣除发行费用后，拟用于偿还碧桂园控股拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项，碧桂园控股在收到归还的款项后，将用于偿还此前发行的熊猫债。

碧桂园控股拟偿还的熊猫债如下：

单位：年、亿元、%

发行主体	证券名称	发行日期	发行期限	本期债券规模	票面利率	本期公司债券拟偿还金额	证券类别
碧桂园控股	16 碧园 03	2016-07-29	3+2	10.00	4.60	4.90	私募债
碧桂园控股	16 碧园 01	2016-03-01	3+1+1	40.00	4.75	1.00	私募债
合计				50.00		5.90	

注：“16 碧园 03”用于发行人合并报表范围内的金额为 4.90 亿元，“16 碧园 01”用于发行人合并报表范围内的金额为 26.1975 亿元；

“16 碧园 01”于 2019 年 3 月 2 日回售 1.00 亿元，本期公司债券募集资金 1.00 亿元用于置换此前用于回售的自有资金。

(二) 债券名称：碧桂园地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）

本期债券合计发行人民币 22.1 亿元，扣除发行费用之后募集资金净额 220,436.45 万元已于 2019 年 8 月 1 日汇入本期债券募集说明书指定的银行账户，本期债券募集说明书约定用途如下：

本期债券是本次债券的第二期发行，发行规模不超过 22.1 亿元，拟申请调整募集资金用途，将募集资金用途调整为偿还发行人对碧桂园控股的其他应付款，同时由碧桂园控股授权发行人将此笔募集资金划转给增城碧桂园，以偿还其到期的公司债。增城碧桂园到期公司债券情况如下：

单位：年、亿元、%

发行主体	证券名称	发行日期	发行期限	本期债券规模	票面利率	本期债券余额	本次公司债拟偿还金额	预计到日期
增城碧桂园	15 增碧 03	2015-11-09	2+2	40.00	6.50	37.00	22.10	2019-11-09
小计				40.00		37.00	22.10	

(三) 债券名称：碧桂园地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第三期）

本期债券合计发行人民币 30.0 亿元，扣除发行费用之后募集资金净额 299,235.00 万元已于 2019 年 11 月 20 日汇入本期债券募集说明书指定的银行账户，本期债券募集说明书约定用途如下：

本期债券是本次债券的第三期发行，发行规模不超过 30 亿元，拟申请调整募集资金用途，将募集资金用途调整为偿还发行人对碧桂园控股的其他应付款，同时由碧桂园控股授权发行人将此笔募集资金划转给增城碧桂园，以偿还其到期的公司债。增城碧桂园到期公司债券情况如下：

单位：年、亿元、%

发行主体	证券名称	发行日期	发行期限	本期债券规模	票面利率	本期债券余额	本次公司债拟偿还金额	预计到日期
增城碧桂园	15 增碧 03	2015-11-09	2+2	40.00	6.50	37.00	14.90	2019-11-09
增城碧桂园	15 增碧 04	2015-12-07	2+2	40.00	6.50	33.60	15.10	2019-12-07
小计				80.00		70.60	30.00	

注：“15 增碧 03”已到期兑付，本期公司债券募集资金 14.90 亿元用于置换此前用于兑付的自有资金。

二、本期公司债券募集资金使用及专项账户运作情况

截至本报告日，“19 碧地 01”募集资金实际使用情况如下：

单位：元

项目	金额	约定用途	是否一致
募集资金净额	588,495,500	—	—
置换“16 碧园 01”此前用于回售的自有资金	99,745,000	置换“16 碧园 01”此前用于回售的自有资金	是
用于偿还“16 碧园 03”	488,750,500	用于偿还“16 碧园 03”	是
已使用资金合计	588,495,500	-	-

募集资金余额	-	—	—
--------	---	---	---

截至本报告日，“19 碧地 02”募集资金实际使用情况如下：

单位：万元

项目	金额	约定用途	是否一致
募集资金净额	220,436.45	—	—
用于偿还“15 增碧 03”	220,436.45	用于偿还“15 增碧 03”	是
已使用资金合计	220,436.45	-	-
募集资金余额	-	—	—

截至本报告日，“19 碧地 03”募集资金实际使用情况如下：

单位：万元

项目	金额	约定用途	是否一致
募集资金净额	299,235.00	—	—
置换“15 增碧 03”此前用于回售的自有资金	148,620.05	置换“15 增碧 03”此前用于回售的自有资金	是
用于偿还“15 增碧 04”	150,614.95	用于偿还“15 增碧 04”	是
已使用资金合计	299,235.00	-	-
募集资金余额	-	—	—

募集资金专项账户运作正常，募集资金严格按照募集说明书约定的用途使用。

第四章 发行人偿债意愿和偿债能力分析

一、偿债能力指标

项目	2019 年	2018 年
流动比率	1.10	1.08
速动比率	0.47	0.55
资产负债率 (%)	89.66	91.67
贷款偿还率	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%
EBITDA 利息保障倍数	5.17	4.79

二、发行人偿债意愿和偿债能力分析

发行人偿债意愿正常，2019 年度贷款及利息偿付率保持在 100%水平，所发行各项债券均按时还本付息。

从短期偿债能力看，报告期内公司流动比率、速动比率维持在较稳定的水平，短期流动性较稳定；在长期偿债能力上，总体上虽然公司资产负债率较高，但扣除预收账款后的资产负债率较低，且资本结构保持稳定，符合房地产开发行业的一般特点，财务风险可控；2018 年及 2019 年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别 4.79 和 5.17，处于较高水平，且 2019 年盈利规模大幅增加，EBITDA 水平同步大幅提升，2019 年度为 721.31 亿元，较 2018 年度 454.28 亿元增加 58.78%，公司偿债能力较强。

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

第五章 发行人偿债保障措施的执行情况与本期债券增信措施的有效性分析

一、发行人偿债保障措施的执行情况

截至本报告出具日，发行人按照募集说明书的要求履行相关承诺事项，并为维护本期债券持有人的合法权益，执行了如下偿债保障措施：

1、指定专门部门负责偿付工作

发行人指定财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，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期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。在利息和到期本金偿付日之前 15 个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

2、制定债券持有人会议规则

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《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，为保障本期公司债券本息及时足额偿付做出合理的制度安排。

3、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请光大证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并与光大证券股份有限公司订立了《碧桂园地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

4、严格信息披露

发行人遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《碧桂园地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券受托管理协议》及中国证监会、上海证券交易所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

二、本期债券增信措施的有效性分析

本期债券未设置担保、质押等增信机制。

第六章 本期债券的本息偿付情况

截至本报告出具日，发行人公司债券本息支付情况如下：

债券简称	起息日期	截至本报告日本息偿付情况
19 碧地 01	2019 年 4 月 2 日	已于 2020 年 4 月 2 日支付自 2019 年 4 月 2 日至 2020 年 4 月 1 日期间的利息
19 碧地 02	2019 年 8 月 1 日	尚未付息
19 碧地 03	2019 年 11 月 20 日	尚未付息

第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

截至本报告出具日，发行人根据募集说明书及其他相关文件的约定履行自身义务。

发行人于 2019 年 6 月 10 日在上海证券交易所披露了《碧桂园地产集团有限公司 2019 年累计新增对外担保超过上年末净资产的百分之二十公告》。

发行人于 2019 年 9 月 16 日在上海证券交易所披露了《关于碧桂园地产集团有限公司《2019 年公开发行公司债券募集说明书》的补充说明》。

发行人于 2020 年 1 月 8 日在上海证券交易所披露了《碧桂园地产集团有限公司 2019 年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》。

发行人于 2020 年 4 月 30 日在上海证券交易所披露了《碧桂园地产集团有限公司 2019 年度财务报告》、《碧桂园地产集团有限公司公司债券年度报告（2019 年）》、《碧桂园地产集团有限公司公司债券年度报告摘要（2019 年）》。

第八章 债券持有人会议召开的情况

2019 年度，发行人未召开债券持有人会议。

第九章 本期债券的跟踪评级情况

2020年6月11日，中诚信证券评估有限公司出具了《碧桂园地产集团有限公司2019年公开发行公司债券(第一期、第二期、第三期)跟踪评级报告(2020)》，经中诚信证券评估有限公司综合评定，维持发行人主体信用等级为AAA，评级展望稳定；维持“19碧地01”、“19碧地02”和“19碧地03”的信用等级为AAA。

第十章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况

根据发行人对外披露的 2019 年年度报告，2019 年度内，发行人的相关信息披露事务负责人为张晟嘉，发行人指定的代表发行人负责本期债券事务的专人未发生变更。

第十一章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

2019 年度，发行人公司债券未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

(本页无正文，为《碧桂园地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券 2019 年度受托管理事务报告》之盖章页)

债券受托管理人：光大证券股份有限公司



2020年6月21日