

关于
碧桂园地产集团有限公司
控股股东盈利警告的
临时受托管理事务报告

债券简称：	债券代码：
20 碧地 01	163363.SH
20 碧地 02	163702.SH
20 碧地 03	175214.SH
20 碧地 04	175366.SH
21 碧地 01	149407.SZ
21 碧地 02	149509.SZ
21 碧地 03	149632.SZ
21 碧地 04	149748.SZ
22 碧地 01	149290.SZ
22 碧地 02	148152.SZ
22 碧地 03	148153.SZ

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2023 年 3 月

重要声明

本报告依据《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》、《碧桂园地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《碧桂园地产集团有限公司 2021 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其它相关信息披露文件以及碧桂园地产集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投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”或“公司”）提供的资料或说明。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

一、公司债券基本情况

1、20 碧地 01

碧桂园地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券经中国证监会“证监许可[2020]412 号”文件核准，符合公开发行条件，确认规模为债券面值不超过人民币 85.38 亿元（含 85.38 亿元）。

2020 年 4 月 1 日，发行人成功发行碧桂园地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），实际发行规模 34 亿元，债券期限 5 年，设第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。债券代码：163363，简称 20 碧地 01，最终票面利率为 4.20%。截至目前，20 碧地 01 尚在存续期内。

2、20 碧地 02

碧桂园地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券经中国证监会“证监许可[2020]412 号”文件核准，符合公开发行条件，确认规模为债券面值不超过人民币 85.38 亿元（含 85.38 亿元）。

2020 年 7 月 7 日，发行人成功发行碧桂园地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期），实际发行规模 13.60 亿元，债券期限 5 年，设第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。债券代码：163702，简称 20 碧地 02，最终票面利率为 4.19%。截至目前，20 碧地 02 尚在存续期内。

3、20 碧地 03

碧桂园地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券经中国证监会“证监许可[2020]412 号”文件核准，符合公开发行条件，确认规模为债券面值不超过人民币 85.38 亿元（含 85.38 亿元）。

2020 年 9 月 24 日，发行人成功发行碧桂园地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期），实际发行规模 20.00 亿元，债券期限 5 年，设第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。债券代码：175214，简称 20 碧地 03，最终票面利率为 4.38%。截至目前，20 碧地 03 尚在存续期内。

4、20 碧地 04

碧桂园地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券经中国

证监会“证监许可[2020]412 号”文件核准，符合公开发行条件，确认规模为债券面值不超过人民币 85.38 亿元（含 85.38 亿元）。

2020 年 11 月 3 日，发行人成功发行碧桂园地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期），实际发行规模 17.78 亿元，债券期限 5 年，设第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。债券代码：175366，简称 20 碧地 04，最终票面利率为 4.15%。截至目前，20 碧地 04 尚在存续期内。

5、21 碧地 01

碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券经中国证监会“证监许可[2021]542 号”文件核准，符合公开发行条件，确认规模为债券面值不超过人民币 139 亿元（含 139 亿元）。

2021 年 3 月 12 日，发行人成功发行碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），实际发行规模 20 亿元，债券期限 5 年，设第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。债券代码：149407，简称 21 碧地 01，最终票面利率为 4.80%。截至目前，21 碧地 01 尚在存续期内。

6、21 碧地 02

碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券经中国证监会“证监许可[2021]542 号”文件核准，符合公开发行条件，确认规模为债券面值不超过人民币 139 亿元（含 139 亿元）。

2021 年 6 月 15 日，发行人成功发行碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），实际发行规模 11 亿元，债券期限 5 年，设第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。债券代码：149509，简称 21 碧地 02，最终票面利率为 4.80%。截至目前，21 碧地 02 尚在存续期内。

7、21 碧地 03

碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券经中国证监会“证监许可[2021]542 号”文件核准，符合公开发行条件，确认规模为债券面值不超过人民币 139 亿元（含 139 亿元）。

2021 年 9 月 14 日，发行人成功发行碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期），实际发行规模 14.35 亿元，债券期限 4

年，设第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。债券代码：149632，简称 21 碧地 03，最终票面利率为 4.33%。截至目前，21 碧地 03 尚在存续期内。

8、21 碧地 04

碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券经中国证监会“证监许可[2021]542 号”文件核准，符合公开发行条件，确认规模为债券面值不超过人民币 139 亿元（含 139 亿元）。

2021 年 12 月 17 日，发行人成功发行碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期），实际发行规模 10 亿元，债券期限 4 年，设第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。债券代码：149748，简称 21 碧地 04，最终票面利率为 6.30%。截至目前，21 碧地 04 尚在存续期内。

9、22 碧地 01

碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券经中国证监会“证监许可[2021]542 号”文件核准，符合公开发行条件，确认规模为债券面值不超过人民币 139 亿元（含 139 亿元）。

2022 年 5 月 24 日，发行人成功发行碧桂园地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），实际发行规模 5 亿元，债券期限 3 年，设第 1 年末和第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。债券代码：149290，简称 22 碧地 01，最终票面利率为 4.50%。截至目前，22 碧地 01 尚在存续期内。

10、22 碧地 02 及 22 碧地 03

碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券经中国证监会“证监许可[2021]542 号”文件核准，符合公开发行条件，确认规模为债券面值不超过人民币 139 亿元（含 139 亿元）。

2022 年 12 月 13 日，发行人成功发行碧桂园地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（以下简称“本期债券”），本期债券实际发行规模 10 亿元，债券期限 2 年，附第 1 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。

本期债券分为两个品种，其中品种一债券代码为 148152.SZ，简称 22 碧地

02，最终票面利率为 4.88%；品种二债券代码为 148153.SZ，简称 22 碧地 03，最终票面利率为 4.00%。截至目前，22 碧地 02 及 22 碧地 03 尚在存续期内。

二、本次债券的重大事项

2023 年 3 月 14 日，发行人发布《碧桂园地产集团有限公司关于控股股东盈利警告的公告》，公告内容如下：

“...根据碧桂园控股管理层现时可得资料，包括碧桂园集团截至 2022 年 12 月 31 日止年度未经审核管理账目的初步评估及现时可获得的其他数据，与截至 2021 年 12 月 31 日止年度的核心净利润约人民币 269 亿元及股东应占利润约人民币 268 亿元相对比，碧桂园集团预期截至 2022 年 12 月 31 日止年度可能录得剔除公允价值变动、汇兑净损益等影响后的归属于碧桂园控股股东的核心净利润介乎约人民币 10 亿元至人民币 30 亿元，股东应占亏损介乎约人民币 55 亿元至人民币 75 亿元。

录得亏损主要是由于：受房地产市场下行的影响，①本期部分低毛利项目结转，导致房地产业务结转毛利率下降；②对物业项目计提的减值增加；及③外汇波动造成预期汇兑净损失所致。

碧桂园控股董事会认为，上述盈利的影响因素多为非现金性质。尽管 2022 年行业面临严峻挑战，碧桂园控股仍全力做好保交付工作，连同联营合营等项目已累计交付近 70 万套房，交付量高居行业榜首。在销售市场疲弱的情况下，碧桂园集团围绕可动用现金的核心管理目标，保持稳健的财务水平和运营状况，净负债率长期保持低位，维持了良好的信用记录。同时，碧桂园控股销售仍保持在行业前列，融资渠道畅通，多次获监管部门支持发行债券，是行业为数不多能够完成多品种融资发行的优质民营房企。此外，碧桂园控股已先后与数十家银行签署战略合作协议，获得逾人民币 3,000 亿元意向性综合授信支持。展望未来，房地产仍是中国经济的支柱产业之一，碧桂园控股定能抓住市场修复的机遇，践行新的发展模式，继续走高质量发展之路，并结合科技建造体系，持续提升全周期综合竞争力。碧桂园控股董事会对碧桂园集团发展充满信心。

本公告所载资料仅根据碧桂园控股管理层对现时可得财务资料的初步审阅，并非根据已由核数师或碧桂园控股审核委员会审核或审阅的任何数字或数据。敬

请投资者仔细阅读预计将于 2023 年 3 月下旬刊发的碧桂园控股截至 2022 年 12 月 31 日止年度业绩公告。”

中信建投证券作为本次债券的受托管理人，关注到发行人控股股东 2022 年度盈利警告的情形及房地产行业下行等因素，特此提请投资者关注本次债券及发行人的相关风险。

中信建投证券作为本次债券的受托管理人，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。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于本次债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

三、债券受托管理人联系方式

有关债券受托管理人的具体履职情况，请咨询债券受托管理人指定联系人。

联系人：中信建投证券碧桂园地产项目组

联系电话：010-65608397

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于碧桂园地产集团有限公司控股股东盈利警告的临时受托管理事务报告》之盖章页）

