

**光大证券股份有限公司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**

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《碧桂园地产集团有限公司2019年公开发行公司债券（第二期）募集说明书》、《碧桂园地产集团有限公司2019年公开发行公司债券（第三期）募集说明书》、《碧桂园地产集团有限公司2019年公开发行公司债券受托管理协议》等相关文件以及碧桂园地产集团有限公司出具的相关说明文件等，由本期债券受托管理人光大证券股份有限公司（以下简称“光大证券”）编制。

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。

一、 发行人概况

(一) 公司名称: 碧桂园地产集团有限公司

(二) 公司注册地址: 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

(三) 公司法定代表人: 杨文杰

(四) 信息披露事务负责人: 杨文杰

(五) 联系电话: 0757-29916436

(六) 联系传真: 0757-26392370

二、 公司债券基本情况

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)

(一) 债券简称: 19 碧地 02

(二) 债券代码: 155569

(三) 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

(四) 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。2021 年 7 月 5 日, 发行人发布本期债券票面利率调整公告, 将本期债券后 2 年票面利率调整为 4.50%

(五) 债券发行规模: 人民币 22.1 亿元, 截至目前存续 22.09156 亿元

(六) 债券起息日: 2019 年 8 月 1 日

(七) 上市交易场所: 上海证券交易所

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)

(一) 债券简称: 19 碧地 03

(二) 债券代码: 163015

(三) 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

(四) 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。2021 年 10 月 25 日，发行人发布本期债券票面利率不调整公告，维持本期债券后 2 年票面利率不变

（五）债券发行规模：人民币 30.0 亿元，截至目前存续 9.9265 亿元

（六）债券起息日：2019 年 11 月 20 日

（七）上市交易场所：上海证券交易所

三、 重大事项提示

光大证券作为“19 碧地 02”、“19 碧地 03”的受托管理人，现将上述债券相关事项报告如下：

根据发行人近日披露的《碧桂园地产集团有限公司关于控股股东盈利警告的公告》，发行人的间接控股股东碧桂园控股有限公司（以下简称“碧桂园控股”，连同其附属公司统称为“碧桂园集团”）发布《盈利警告》，公告内容具体如下：

“...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的人民币 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。”

提醒投资者关注相关变化可能带来的投资风险和偿债风险。

光大证券将继续关注发行人日常经营和财务状况、对公司债券本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并严格按照《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》和《碧桂园地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券受托管理协议》等的规定和约定，及时履行相应的受托管理职责。

（以下无正文）

（本页无正文，为《光大证券股份有限公司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）

受托管理人：光大证券股份有限公司



2023年3月16日

