

关于
碧桂园地产集团有限公司
控股股东 2023 年半年度盈利警告的
临时受托管理事务报告

债券简称：	债券代码：
20 碧地 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 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 8 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 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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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

近日,发行人发布《碧桂园地产集团有限公司关于控股股东 2023 年半年度盈利警告的公告》,内容有关发行人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”)近日于香港联交所刊发的《内幕消息财务资料之更新》,公告内容如下:

“...本公司董事会谨此知会本公司股东及潜在投资者,根据管理层现时可得资料,根据本集团截至 2023 年 6 月 30 日止 6 个月未经审核管理账目之初步评估及现时可获得之其他数据,对比 2022 年 6 月 30 日半年度之净利润约人民币 19.1 亿元和股东应占核心净利润约人民币 49.1 亿元,本集团预期截至 2023 年 6 月 30 日止半年度可能录得未经审核净亏损。预计净亏损主要是由于房地产行业销售下行的影响,导致房地产业务结转毛利率下降,物业项目减值增加;以及外汇波动造成预期净汇兑损失所致。

董事会认为,面对当下宏观经济和房地产市场的不可预测性,本公司在坚决履行保交付、保民生职责的前提下,为了确保现金流安全,将积极考虑采取各种

对策，包括但不限于压降各项经营支出、加快回款安排、积极拓展融资渠道、管理及优化债务偿还安排等，同时积极需求政府及各方监管机构的指导和支持。

在最终确定本集团截至 2023 年 6 月 30 日止半年度的综合中期业绩之前，本公司仍在编制其综合账目。本公告所载资料仅根据本公司管理层对现时可得财务资料的初步审阅，且并非根据已由核数师或本公司审核委员会审核或审阅的任何数字或数据。敬请股东及潜在投资者仔细阅读预计将于 2023 年 8 月下旬刊发的本公司截至 2023 年 6 月 30 日止半年度业绩公告。

本公司将根据上市规则及/或内幕消息条文于适当时候刊发进一步公告。”

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刊发 2023 年半年度可能录得未经审核净亏损的情况，鉴于发行人为碧桂园控股境内重要经营实体，提请投资者关注相关风险。

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 2023 年半年度盈利警告的临时受托管理事务报告》之盖章页)

