

关于
碧桂园地产集团有限公司
控股股东出售事项的
临时受托管理事务报告

债券简称：	债券代码：
H20 碧地 3	175214.SH
H20 碧地 4	175366.SH
H1 碧地 01	149407.SZ
H1 碧地 02	149509.SZ
H1 碧地 03	149632.SZ
H1 碧地 04	149748.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 12 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、H20 碧地 3

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。债券代码：175214，简称 20 碧地 03，最终票面利率为 4.38%。2023 年 8 月 16 日，发行人发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，债券简称变更为“H20 碧地 3”。截至目前，H20 碧地 3 尚在存续期内。

2、H20 碧地 4

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。债券代码：175366，简称 20 碧地 04，最终票面利率为 4.15%。2023 年 8 月 16 日，发行人发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，债券简称变更为“H20 碧地 4”。截至目前，H20 碧地 4 尚在存续期内。

3、H1 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。债券代码：149407，简称 21 碧地 01，最终票面利率为 4.80%。2023 年 8 月 16 日，发行人发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，债券简称变更为“H1 碧地 01”。截至目前，H1 碧地 01 尚在存续期内。

4、H1 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。债券代码：149509，简称 21 碧地 02，最终票面利率为 4.80%。2023 年 8 月 16 日，发行人发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，债券简称变更为“H1 碧地 02”。截至目前，H1 碧地 02 尚在存续期内。

5、H1 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。债券代码：149632，简称 21 碧地 03，最终票面利率为 4.33%。2023 年 8 月 16 日，发行人发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，债券简称变更为“H1 碧地 03”。截至目前，H1 碧地 03 尚在存续期内。

6、H1 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。债券代码：149748，简称 21 碧地 04，最终票面利率为 6.30%。2023 年 8 月 16 日，发行人发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，债券简称变更为“H1 碧地 04”。截至目前，H1 碧地 04 尚在存续期内。

7、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。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 已兑付，22 碧地 03 尚在存续期内。

二、本次债券的重大事项

2023 年 12 月 15 日，发行人披露了《碧桂园地产集团有限公司关于控股股东出售事项的公告》，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”）境外子公司金逸環球有限公司（以下简称“金逸環球”）出售珠海万达商业管理集团股份有限公司（以下简称“目标公司”）股份的公告¹。根据该公告，金逸環球出售其所持目标公司股份所得款项将用于解决目标股份质押相关债务及境外重组。公告主要内容如下：

“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，金逸環球（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環球购买目标股份（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環球支付的代价
碧桂园方	指	金逸環球、本公司及顺德丽展的统称
本公司	指	碧桂园地产集团有限公司

¹ 公告链接为 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1214/2023121400202_c.pdf

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	GOLD EASE GLOBAL LIMITED（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元的美金（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金向金逸环球支付。

（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) 本公司

本公司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人为王健林先生。

(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连。”

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：010-56052276

（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出售事项的临时受托管理事务报告》之盖章页)

