

债券代码：163015.SH

债券简称：H19 碧地 3

碧桂园地产集团有限公司关于“H19 碧地 3”复牌的公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

一、本次停牌的基本情况

碧桂园地产集团有限公司（以下简称“发行人”）因就公司债券兑付安排事项召开债券持有人会议，为保证公平信息披露，保护广大投资者的利益，根据上海证券交易所相关规定，经发行人申请，碧桂园地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第三期）（债券简称：H19 碧地 3，债券代码：163015.SH，以下简称“本期债券”）自 2023 年 8 月 14 日开市起停牌。

二、本期债券基本情况

1、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）

2、债券简称：H19 碧地 3

3、债券代码：163015.SH

4、发行人：碧桂园地产集团有限公司

5、发行总额：本期债券发行规模为人民币 30.00 亿元，截至目前本期债券存续 981,830 手，本期债券余额为 9.229202 亿元。

6、债券期限及还本方式：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。2023 年 9 月 7 日至 2023 年 9 月 11 日碧桂园地产集团有限公司 2019 年公开发行债券（第三期）召开了 2023 年第一次债券持有人会议（简称“本期债券 2023 年第一次债券持有人会议”），调整本期债券本息兑付安排。本期债券全部债券持有人的本金兑付时间为自 2023 年 11 月 20 日起的 36 个月内，分期还本，对应的利息随本金一起支付。

相关具体情况详见《关于召开碧桂园地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第三期）2023 年第一次债券持有人会议的通知》及《关于召开碧桂园地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第三期）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》。

7、票面利率：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。

本期债券的票面利率为 4.98%，本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

8、特定债券转让安排：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》，申请本期债券自 2023 年 8 月 18 日起根据上海证券交易所和中国登记结算有限责任公司《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》（以下简称“《通知》”）的相关规定作为特定债券转让。

9、本息兑付安排：根据《关于召开碧桂园地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第三期）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券全部债券持有人的本金兑付时间将调整为自 2023 年 11 月 20 日（以下简称“基准日”）起至 2026 年 11 月 20 日（以下简称“兑付日调整期间”），兑付日调整期间，维持本期债券原有票面利率不变，不计复利。

根据《关于召开碧桂园地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第三期）2023 年第一次债券持有人会议的通知》中《议案 2：关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》，在兑付日调整期间：

（1）调整后债券本金兑付安排

①小额兑付安排

对于截至本期债券 2023 年第一次债券持有人会议债权登记日（以下简称“债权登记日”）登记在册的每个持有本期债券的证券账户，发行人已于 2023 年 12 月 20 日（以下简称“小额兑付日”）向前述每个证券账户兑付其持有的本期债券不超过 1000 张（含）。为免疑义，如前述证券账户在债权登记日持有的债券张数不足 1000 张（含），则发行人于 2023 年 12 月 20 日按照债权登记日该等证券账户持有的本期债券张数予以全额兑付；如前述证券账户在债权登记日持有的债券张数超过 1000 张（不含），则发行人于 2023 年 12 月 20 日向该等证券账户兑付

1000 张（于小额兑付日应向前述证券账户兑付的债券数量，以下简称“计划兑付张数”）。如证券账户在小额兑付日实际持有本期债券的张数小于该证券账户在本期债券 2023 年第一次债券持有人会议债权登记日按上述安排应兑付的计划兑付张数，则按该证券账户在该小额兑付日实际持有的本期债券张数兑付。

上述兑付日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

发行人于小额兑付日兑付每张债券时，应支付的本金截至小额兑付日的应计未付利息随本金同时支付，利随本清。如截至债权登记日登记在册的持有本期债券的证券账户在小额兑付日涉及司法冻结、质押等登记结算机构无法注销债券的情形，该等证券账户不适用前述小额兑付安排，相应债券不进行注销，该等债券未偿本息按照本期债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》其他约定进行兑付。

②剩余本金兑付安排

在兑付日调整期间，除上述小额兑付安排以外，本期债券后续各兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）及对应的本金兑付比例如下表所示：

序号	兑付日	本金兑付比例
第一期本金	2023 年 12 月 20 日	2%
第二期本金	2024 年 1 月 20 日	2%
第三期本金	2024 年 2 月 20 日	2%
第四期本金	2024 年 11 月 20 日	10%
第五期本金	2025 年 11 月 20 日	15%
第六期本金	2026 年 5 月 20 日	25%
第七期本金	2026 年 11 月 20 日	44%

发行人应在相应的兑付日前 2 个交易日将相关款项划付至本期债券登记结算机构指定的银行账户，并由登记结算机构进行分配。每张债券各次具体分配金额详见后续公告。

为免疑义，兑付日调整期间，发行人可以提前偿付本期债券本金及相应利息。

（2）调整后利息支付安排

关于基准日后新增利息：兑付日调整期间，维持本期债券原有票面利率不变，不计复利。于上述每期应支付的本金截至对应兑付日的应计未付利息随该期应支付的本金同时支付，利随本清。同时，将每年 11 月 20 日设置为付息日。具体而

言：

本期债券自 2023 年 11 月 20 日至 2024 年 11 月 19 日产生的利息（需扣除因分期偿付本金时已经获得现金支付的利息）将于 2024 年 11 月 20 日以现金支付；

本期债券自 2024 年 11 月 20 日至 2025 年 11 月 19 日产生的利息（需扣除因分期偿付本金时已经获得现金支付的利息）将于 2025 年 11 月 20 日以现金支付。

本期债券自 2025 年 11 月 20 日至 2026 年 11 月 19 日产生的利息（需扣除因分期偿付本金时已经获得现金支付的利息）将于 2026 年 11 月 20 日以现金支付。

上述兑付日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

发行人应在相应的兑付日前 2 个交易日将相关款项划付至本期债券登记结算机构指定的银行账户，并由登记结算机构进行分配。每张债券各次具体分配金额详见后续公告。

发行人已于 2023 年 11 月 20 日支付本期债券 2022 年 11 月 20 日至 2023 年 11 月 19 日产生的利息；于 2023 年 12 月 20 日完成本期债券的小额兑付及相应利息兑付、第一期本金及相应利息兑付；于 2024 年 1 月 20 日完成本期债券第二期本金及相应利息兑付；于 2024 年 2 月 20 日完成本期债券第三期本金及相应利息兑付。截至目前，发行人已按照本期债券调整后兑付安排按期履行偿付义务。

10、偿债保障措施：

（1）新增增信保障措施

根据本期债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过的议案 2《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》，发行人同意以其或其指定主体直接或间接持有以下资产的全部或部分为“H1 碧地 03”、“H20 碧地 3”、“H20 碧地 4”、“H19 碧地 3”及“H1 碧地 04”（以下合称“增信保障债券”）提供增信担保措施（具体增信安排见下文），具体包括：①以青岛即墨蓝谷之光项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 93.5%的股权提供质押担保；②以陆丰碧桂园陆城壹号项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 95.1%的股权提供质押担保；③以陕西云辰中心项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 91.4%的股权提供质押担保；④以宁国碧桂园凤形项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 98.7%的股权提供质押担保。

保；⑤以徐州云悦华府项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权提供质押担保；⑥以邯郸翡翠云璟项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权提供质押担保；⑦以辉县碧桂园江山印项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 98.4%的股权收益权提供质押担保；⑧以赤峰星钻小区项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权提供质押担保；⑨以呼和浩特碧桂园·星耀项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 99%的股权收益权提供质押担保；⑩以平泉碧桂园御府项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权提供质押担保；⑪以清远新城之光碧桂园项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 91.5%的股权收益权提供质押担保；⑫以宿迁楚源名筑项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 96.3%的股权收益权提供质押担保；⑬以东莞翡翠滨江花园项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 60%的股权收益权提供质押担保；⑭以沅陵碧桂园项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 98.4%的股权收益权提供质押担保。（以上①至⑭项增信担保措施，合称“新增增信资产”）；⑮以沛县云樾别苑项目位于沛县正阳大道东侧、张良路北侧的土地资产（以下简称“特别增信资产”）为增信保障债券提供最高额抵押担保。

上述增信保障债券持有人会议于 2023 年 9 月起分别召开，审议与调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施相关的议案（以下简称“增信保障议案”）。发行人承诺协调和保证新增增信资产和特别增信资产相关主体于全部增信保障债券与增信保障议案相关的持有人会议召开完毕后 90 个工作日内与增信保障债券的受托管理人签署相关增信担保协议（如需）及办理增信担保登记所需的文件（如需），并完成相应增信担保登记手续（如需）（以下合称“增信担保相关手续”）。本期债券持有人同意授权本期债券受托管理人以自己的名义代表债券持有人签订增信担保协议（如需）及办理增信担保登记手续（如需）。如上述增信担保相关手续未能于议案约定的期限内完成办理，则本期债券单独或合并持有未偿还本金总额 10%以上的持有人可要求召开债券持有人会议，对后续处置方式（包括但不限于宣布本期债券未偿本息立即到期应付、豁免对应的增信担保相关手续办理、延长增信担保相关手续办理时限等）相关议案进行表决，该等议

案经债券持有人会议表决通过后，无需经发行人同意，即对本期债券发行人和全体债券持有人具有法律约束力。

（2）增信保障措施落实情况

截至目前，公司已与对应的受托管理人完成了相关增信协议及其他抵质押登记文件的签署，积极推动抵质押办理。截至目前已办结 12 项资产增信担保事宜，有 3 项资产增信担保相关手续尚在办理过程中。针对尚未办结的增信担保措施，公司连同受托管理人持续与资产所属地区的登记主管部门进行沟通、协调，全力推动增信担保措施尽快办理。

公司已就上述情况于 2024 年 1 月 23 日及 2024 年 4 月 12 日披露《碧桂园地产集团有限公司关于相关债券增信措施办理进展的公告》（以下简称“增信措施办理进展公告”），公司承诺将尽最大努力，于 2024 年 1 月 23 日增信措施办理进展公告后 90 个交易日内落实全部增信担保措施，若仍存在由于增信担保登记主管部门的要求导致无法完成增信担保登记的情形，或其他需变更本期债券新增增信资产或特别增信资产的情形，公司承诺另行提供等价值的增信资产予以替换，相关资产替换事宜将遵照债券持有人会议议案约定执行。债券持有人亦可根据对应债券持有人会议议案约定行使相关权利。

11、新增增信资产项目现金流管控措施

根据本期债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》，自全部增信保障债券与增信保障议案相关的持有人会议召开完毕之日起至兑付日调整期间截止日（2026 年 11 月 20 日）（以下简称“报告期间”），若新增增信资产对应的项目正常开发销售或运营，项目产生的资金可在各新增增信资产的项目之间流转。

发行人承诺，在报告期间，针对新增增信资产对应的项目产生的资金，在扣除经第三方审计机构认可的必要支出（包括但不限于因项目开发及资产运营发生的正常支出、偿还项目对应的项目资产、项目公司涉及的融资贷款本息及相关费用、新增增信资产项目间流转以及根据相关法律法规或政府主管部门要求而发生的其他支出）后，剩余资金归属发行人或发行人子公司的部分将按照本期债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》约定的“按份共有原则”同时用于兑付各只增信保障债券，

方式包括：i) 偿付增信保障债券的本金和利息；ii) 向增信保障债券的持有人发起债券回购；iii) 提前偿付增信保障债券的本金和利息。

发行人已在全部增信保障债券与增信保障议案相关的持有人会议召开完毕后 60 个工作日内完成上述第三方审计机构的聘请工作，在报告期间，该第三方审计机构将每半年度对新增增信资产对应的项目资产、项目公司上一期资金使用情况进行了审阅及核查，并出具相关审阅报告。发行人将不晚于每年 3 月 31 日及 9 月 30 日将第三方审计机构出具的报告发送至增信保障债券的受托管理人，并接受增信保障债券持有人的查阅申请。为免疑义，第三方审计机构出具的报告的首次核查期间为自全部增信保障债券与增信保障议案相关的持有人会议结束之日起至 2024 年 6 月 30 日，后续核查期间为首次核查期间后的每半年度。

如第三方审计机构按上述约定出具的相关审阅报告显示发行人存在未按照议案约定违规使用新增增信资产剩余资金的情况，本期债券持有人有权向发行人发出书面通知要求进行改正，如发行人收到持有人前述书面通知后的 30 个工作日内仍未能就违规事项进行弥补，本期债券单独或合并持有未偿还本金总额 10% 以上的持有人可要求召开债券持有人会议，经持有人会议表决通过后可宣布本期债券未偿本息立即到期应付。

截至目前，发行人已于议案约定时间内，完成聘请亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）东莞分所为第三方审计机构，并与亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）东莞分所签订《业务约定书》。

12、部分条款修改：

（1）豁免交叉违约条款

自本期债券 2023 年第一次债券持有人会议中《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》表决通过之日起，本期债券将不受除本期债券以外的发行人及其合并范围内子公司的任何其他债务融资工具的偿付情况的影响，发行人及其合并范围内子公司未能清偿除本期债券以外的其他债务融资工具本息或相关其他情形将不构成本期债券项下的违约事件，债券持有人不再享有约定的相应权利，发行人无需承担违约责任。

（2）本息兑付安排条款

自本期债券 2023 年第一次债券持有人会议中《关于调整债券本息兑付安排

及增加增信保障措施的议案》表决通过之日起，本期债券的本息兑付安排及增信保障措施即相应调整，不再适用《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（面向合格投资者）》（以下简称“《募集说明书》”）的本息兑付安排，《募集说明书》及《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》（以下简称“《债券受托管理协议》”）约定的重大不利变化、重大不利影响及重大不利相关条款亦不再适用。

（3）给予本期债券存续期间 30 个交易日宽限期

自本期债券 2023 年第一次债券持有人会议中《关于增加三十个交易日宽限期的议案》表决通过之日起，在本期债券（若债券持有人会议变更本期债券相关安排的，则指变更后的本期债券）存续期间，针对《募集说明书》约定的本次债券项下的违约事件，在本次债券项下的违约事件发生之后，给予发行人 30 个连续交易日期限的宽限期，在宽限期内不构成本期债券违约或违约事件，不构成《募集说明书》及《债券受托管理协议》项下的违约事件，发行人无需承担违约责任，不适用相关加速清偿安排。

若发行人在该宽限期内对本期债券到期本金和/或利息进行了足额偿付或得到债券持有人会议相关豁免或展期，则不构成发行人对本期债券的违约。宽限期内不设罚息，按照本期债券票面利率继续支付利息（如有）。

三、本期债券复牌安排

鉴于发行人已对本期债券兑付安排事项完成召开债券持有人会议，并经债券持有人会议调整了本期债券的本息兑付安排及增信保障措施，发行人向上海证券交易所申请本期债券自 2024 年 5 月 10 日开市起复牌。

本期债券复牌后将继续按照《通知》有关规定转让，转让安排具体如下：

- 1、特定债券仅在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让，代码维持不变。
- 2、特定债券采用全价方式转让，转让的报价及成交均为包含应计利息的全价，投资者需自行计算债券应计利息。
- 3、特定债券转让由中国证券登记结算有限责任公司提供逐笔全额结算服务。
- 4、特定债券转让的受让方，应当为符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》有关规定的专业机构投资者。

特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《碧桂园地产集团有限公司关于“H19 碧地3”复牌的公告》
之盖章页）

