

关于
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) 复牌的
临时受托管理事务报告

债券简称: H20 碧地 3

债券代码: 175214.SH

受托管理人: 中信建投证券股份有限公司



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

2024 年 10 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就存续公司债券与受托管理人签署的受托管理协议（以下简称“《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碧桂园地产集团有限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。

中信建投证券作为 H20 碧地 3 的受托管理人，根据《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》等相关规则，与发行人《碧桂园地产集团有限公司关于“H20 碧地 3”复牌的公告》，现就公司债券重大事项报告如下：

一、 重大事项

根据发行人 2024 年 10 月 18 日披露的《碧桂园地产集团有限公司关于“H20 碧地 3”复牌的公告》，发行人发生的重大事项如下：

“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，相关债券持有人提议就增信手续办理时限召集债券持有人会议，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 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）（债券简称：H20 碧地 3，债券代码：175214.SH，以下简称“本期债券”）自 2024 年 8 月 22 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 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）

2、**债券简称：**H20 碧地 3

3、**债券代码：**175214.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 20.00 亿元，截至目前本期债券存续 1,952,209 手，本期债券余额为 18.3507646 亿元。

6、**债券期限及还本方式：**本期债券原为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。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》（该已审议通过的议案以下简称“《2023 年展期议案》”）及 2024 年第二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的议案》（该已审议通过的议案以下简称“《2024 年展期议案》”），本期债券期限调整为 6 年期（即到期日为 2026 年 9 月 24 日），本金分期偿付安排见下文，分期还本对应的利息随本金一起支

付。

7、票面利率：4.38%

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：根据本期债券《2023 年展期议案》及《2024 年展期议案》，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 9 月 24 日起至 2026 年 9 月 24 日（以下简称“兑付日调整期间”），本期债券第一次调整后兑付安排见本期债券 2023 年第一次持有人会议通知及发行人于 2024 年 5 月 9 日披露的《碧桂园地产集团有限公司关于“H20 碧地 3”复牌的公告》。

（1）本金兑付安排

根据本期债券《2024 年展期议案》，在兑付日调整期间，除《2023 年展期议案》约定的小额兑付安排及已偿还本金以外，本期债券本金后续分期偿付安排调整如下：

序号	兑付日	本金兑付比例	每张债券兑付本金规模 (元/张)
第四期本金	2025 年 3 月 24 日	10%	10.00
第五期本金	2025 年 9 月 24 日	15%	15.00
第六期本金	2026 年 3 月 24 日	25%	25.00
第七期本金	2026 年 9 月 24 日	44%	44.00

上述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。

发行人应在相应的兑付日前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。

（2）利息支付安排

根据本期债券《2024 年展期议案》，在兑付日调整期间，维持本期债券原有票面利率不变，不计复利。本期债券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。在前述约定的基础上，在兑付

日调整期间，对本期债券年度利息支付的安排调整如下：

本期债券于2023年9月24日至2024年9月23日期间产生的债券利息（需扣除于小额兑付或分期偿付本金时已经获得现金支付的利息）将于2025年3月24日以现金支付；

本期债券自2024年9月24日至2025年9月23日期间产生的债券利息（需扣除于分期偿付本金时已经获得现金支付的利息）将于2025年9月24日以现金支付；

本期债券自2025年9月24日至2026年9月23日产生的债券利息（需扣除于分期偿付本金时已经获得现金支付的利息）将于2026年9月24日以现金支付。

上述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。

发行人应在相应的兑付日前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。

10、增信资产第三方审计机构变更及审阅报告出具情况

2024年9月5日，发行人披露《碧桂园地产集团有限公司关于增信资产第三方审计机构发生变更的公告》。根据该公告，因不可抗力因素影响，发行人原聘任的增信资产第三方审计机构亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）东莞分所（以下简称“亚太东莞分所”）持续经营能存在重大不确定性，因此亚太东莞分所申请终止履行其与发行人签署的业务约定书约定的服务内容。发行人已聘请中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中瑞诚事务所”）为新增信资产第三方审计机构。

2024年9月30日前，中瑞诚事务所已对本期债券《2023年展期议案》中约定的新增增信资产对应的项目资产、项目公司自2023年9月12日至2024年6月30日的资金收支情况分别出具了编号为“中瑞诚鉴字[2024]第404466号”、“中瑞诚鉴字[2024]第404467号”、“中瑞诚鉴字[2024]第404468号”、“中瑞诚鉴字[2024]第404469号”、“中瑞诚鉴字[2024]第404470号”、“中瑞诚鉴字[2024]第404471号”、“中瑞诚鉴字[2024]第404472号”、“中瑞诚鉴字[2024]第404473号”、“中瑞诚鉴字[2024]第404475号”、“中瑞诚鉴字[2024]第404476号”、“中

瑞诚鉴字[2024]第 404477 号”、“中瑞诚鉴字[2024]第 404478 号”、“中瑞诚鉴字[2024]第 404495 号”、“中瑞诚鉴字[2024]第 404496 号”的审阅报告。本期债券持有人可向发行人、本期债券受托管理人申请查阅相关审阅报告。

11、增加三十个交易日宽限期事项

根据本期债券 2024 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于增加三十个交易日宽限期的议案》，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，在《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》（以下简称“《受托管理协议》”）和本期债券项下的违约事件发生之后，债券持有人同意给予发行人三十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《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）募集说明书》（以下简称“《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《募集说明书》及《受托管理协议》中约定的加速清偿安排。

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，关于本期债券增信手续办理时限的债券持有人会议已经召集完毕，发行人向上海证券交易所申请本期债券自 2024 年 10 月 21 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。”

中信建投证券作为上述存续债券的受托管理人，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上述存续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》《受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注上述存续债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

关于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）复牌的临时
受托管理事务报告

（此页无正文，为《关于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）复牌的临时受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司



2021年10月22日