

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出售所持长鑫科技股份
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：简暖棠

(四) 信息披露事务负责人：简暖棠

(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（第三期）

(一) 债券简称：H19 碧地 3

(二) 债券代码：163015

(三) 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 日召开了碧桂园地产集团有限公司 **2019** 年公开发行债券（第三期）**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。

2024 年 9 月 9 日至 **2024** 年 9 月 13 日召开了碧桂园地产集团有限公司 **2019** 年公开发行公司债券（第三期）**2024** 年第一次债券持有人会议（以下简称“本期债券 **2024** 年第一次债券持有人会议”），调整了 **2023** 年第一次债券持有人会议通过的议案中原计划于 **2024** 年 11 月 20 日付息及分期兑付的安排。

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》、《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》、《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）**2024** 年第一次债券持有人会议的通知》、《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）**2024** 年第一次债券持有人会议结果的公告》。

(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。

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。

(五) 债券发行规模：人民币 30.0 亿元，截至目前存续 9.229202 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

(八) 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》（简称“《2023 年展期议案》”）在兑付日调整期间：

(1) 设置小额兑付安排（向本次会议债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户合计兑付不超过 1,000 张（含）债券本息），本期债券小额兑付资金已于 2023 年 12 月 15 日完成派付。

(2) 剩余本金兑付安排

根据《2023 年展期议案》，本期债券全部债券持有人的本金兑付时间调整为自 2023 年 11 月 20 日起至 2026 年 11 月 20 日（以下简称“兑付日调整期间”），共分为 7 期依次兑付。在兑付日调整期间，除上述小额兑付安排以外，本期债券已完成的各兑付日（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如下表所示：

序号	兑付日	本金兑付比例	兑付情况
第一期本金	2023 年 12 月 20 日	2%	已兑付

第二期本金	2024年1月20日	2%	已兑付
第三期本金	2024年2月20日	2%	已兑付

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）2024 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的议案》，除《2023 年展期议案》已完成的小额兑付及分期兑付安排以外，本期债券本金后续分期偿付安排将调整如下：

序号	兑付日	原始本金兑付比例	每张债券兑付本金规模 (元/张)
第四期本金	2025年5月20日	10%	10.00
第五期本金	2025年11月20日	15%	15.00
第六期本金	2026年5月20日	25%	25.00
第七期本金	2026年11月20日	44%	44.00

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。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 11 月 20 日至 2024 年 11 月 19 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 5 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 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 11 月 20 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。每张债券每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。

三、重大事项提示

近期，碧桂园地产集团有限公司（以下简称“发行人”或“碧桂园地产”）控股股东碧桂园控股有限公司（以下简称“碧桂园控股”，连同附属公司简称为“碧桂园集团”）于联交所披露了一则关于出售所持长鑫科技股份的公告¹。根据该公告，碧桂园控股间接非全资有限合伙企业佛山市南海区汇碧五号股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“汇碧投资”）与合肥建长股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“合肥建长”）、长鑫科技集团股份有限公司（以下简称“长鑫科技”或“目标公司”）订立股份转让协议。根据股份转让协议，汇碧投资以约 20 亿元人民币的代价向合肥建长转让其所持长鑫科技的约 1.56% 股份。公告主要内容如下：

（一）释义

于本公告内，除文义另有所指外，下列词汇具有以下涵义：

长鑫科技	指	长鑫科技集团股份有限公司，于股份转让协议日期由汇碧投资持有约 1.56% 股本权益
长鑫科技股东协议	指	长鑫科技、汇碧投资及长鑫科技其他股东就彼等作为长鑫科技之股东订立之日期为 2024 年 4 月 22 日的股东协议，该协议为截至股份转让协议日期时适用于各方股东权利及义务安排的协议
碧桂园控股	指	碧桂园控股有限公司
碧桂园集团	指	碧桂园控股有限公司及其附属公司
代价	指	根据股份转让协议就出售事项应由合肥建长向汇碧投资支付的代价，金额为人民币 20 亿元
出售事项	指	汇碧投资根据股份转让协议同之条款及条件向合肥建长出售销售股权
担保公司	指	合肥市建设投资控股（集团）有限公司，于股份转让协议日期直接持有合肥建长 87.45% 的股权
海口市碧桂园	指	海口市碧桂园创投科技有限公司，为碧桂园控股的间接全资附属公司，其持有汇碧投资约 98.65% 股本权益
原增资协议	指	长鑫科技、海口市碧桂园及长鑫科技其他股东订立之日期为 2021 年 7 月 5 日的长鑫科技 B 轮增资协议，据此，海口市碧桂园作为 B 轮战略投资者向长鑫科技增资
合肥建长	指	合肥建长股权投资合伙企业（有限合伙）
销售股权	指	于股份转让协议日期由汇碧投资持有的长鑫科技约 1.56% 股本权益
股份转让协议	指	汇碧投资、合肥建长及长鑫科技就出售事项所订立日期为 2024 年 12 月 27 日的股份转让协议
联交所	指	香港联合交易所有限公司
汇碧投资	指	佛山市南海区汇碧五号股权投资合伙企业（有限合伙），为碧桂园控股的间接非全资有限合伙企业

¹ 公告链接为 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1227/2024122700870_c.pdf

(二) 出售事项

2024 年 12 月 27 日，汇碧投资、合肥建长及长鑫科技订立股份转让协议。据此，汇碧投资同意向合肥建长出售且合肥建长同意向汇碧投资购买销售股权（相当于长鑫科技约 1.56% 的股本权益），总代价为人民币 20 亿元。

(三) 股份转让协议

股份转让协议的主要条款主要如下：

(1) 日期

2024 年 12 月 27 日。

(2) 订约方

汇碧投资、合肥建长及长鑫科技。

(3) 标的事项

汇碧投资同意向合肥建长出售且合肥建长同意向汇碧投资购买销售股权（相当于长鑫科技约 1.56% 的股本权益，对应认缴注册资本人民币 901,314,180 元、实缴注册资本人民币 901,314,180 元）。根据股份转让协议，销售股权及汇碧投资所有在长鑫科技股东协议及原增资协议项下相关权利、义务及责任将于股份转让协议日期转让予合肥建长（但不包括销售股权的任何回购、补偿、违约或款项支付义务或金钱债务（如有））。

长鑫科技的其他现有股东已通过明示或默示方式放弃行使销售股权的优先购买权，且长鑫科技及早期股东已于股份转让协议日期与合肥建长签署加入协议，载明合肥建长（仅就销售股权）自股份转让协议日期起为长鑫科技股东协议的一方当事人，享有长鑫科技股东协议项下的相关股东权利，并承担相应义务，包括须遵守长鑫科技股东协议项下对股权转让的限制。

(4) 代价及完成

出售事项代价为人民币 20 亿元。代价的支付方式及出售事项的完成安排如下：

- 1) 于股份转让协议日期，合肥建长及汇碧投资共同向长鑫科技发出书面申请，请求变更股东名册。
- 2) 长鑫科技须在收到上述书面申请且汇碧投资向合肥建长出具缴款通知书后，于股份转让协议日期起第 10 个工作日向合肥建长提供最新股东名册正本。

该股东名册正本须加盖长鑫科技公章，并载明合肥建长取得销售股权的日期为股份转让协议日期。

3) 合肥建长将在签收最新股东名册正本、汇碧投资出具的缴款通知书之日（以较晚者为准）向汇碧投资一次性支付全部代价。

代价乃由订约方按公平原则友好磋商后厘定，已参考以下价值并与以下价值的较高者相等：**A** 碧桂园集团（通过海口市碧桂园）当初投资销售股权的投资成本人民币 20 亿元；**B** 长鑫科技最新的融资估值情况，并考虑一级股权交易市场当前处于低迷的状态及碧桂园集团对流动资金的需求等多个因素经协商后作调整得出人民币 19.99 亿元的价值。

由于碧桂园集团当初投资销售股权的投资成本为较高价值，因此订约方同意最终以人民币 20 亿元作为代价。

（5）履约保函

就代价的支付，合肥建长已于股份转让协议日期向汇碧投资发出双方共同认可的并由担保公司向汇碧投资发出的履约保函。根据履约保函，如合肥建长未履行或未足额履行股份转让协议项下的代价支付义务，担保公司将于收到通知的 5 日内承担未付代价的 99.985%（即最多人民币 19.997 亿元）的连带保证责任。该履约保函自股份转让协议日期生效至股份转让支付期限届满 10 个工作日结束，而汇碧投资可在履约保函期限内向担保公司发出要求履行担保责任的书面通知。

（6）违约及终止

若长鑫科技未能向合肥建长提供股东名册，且经合肥建长或汇碧投资催告后 3 个工作日内仍未提供的，则合肥建长或汇碧投资有权提出解除股份转让协议，并视股份转让协议为从未生效，销售股权的权属及本次转让状态应恢复至股份转让协议签署前的状态。

另外，如合肥建长在股份转让协议签署及长鑫科技向合肥建长提供转让后的股东名册正本后 3 个工作日内，未按照股份转让协议约定足额向汇碧投资支付代价，且经汇碧投资或长鑫科技催促后仍未按照约定日期支付，则汇碧投资或长鑫科技有权解除股份转让协议，销售股权的权属及本次转让状态应恢复至股份转让协议签署前的状态，且合肥建长应配合在股份转让协议解除后 3 个工作日内向长鑫科技交回股东名册正本。

如各方在股份转让协议日期起 180 天内仍无法完成出售事项的，守约一方有权单方面解除股份转让协议并无需承担任何违约责任。

（四）长鑫科技的资料

长鑫科技是一家于 2016 年 6 月 13 日在中国成立的股份有限公司，主要从事集成电路的设计及制造。碧桂园集团于 2021 年作为 B 轮战略投资者参与投资长鑫科技。于股份转让协议日期，长鑫科技的认缴注册资本为人民币 57,770,942,240 元，汇碧投资持有约 1.56% 的股本权益。

由于碧桂园集团于股份转让协议日仅持有长鑫科技约 1.56% 的股本权益，长鑫科技并非碧桂园控股的附属公司或联系人。碧桂园集团已向长鑫科技提出要求，希望其同意碧桂园控股于本公告中根据交易场所规则规定披露其财务数据（包括其于股份转让协议日前两个财年的应占纯利（包括除税前后的纯利）），但未能取得长鑫科技的同意。因此，碧桂园控股申请豁免严格遵守相关规则。

出售事项完成后，碧桂园集团将不持有长鑫科技任何权益。

（五）出售事项的财务影响

碧桂园集团持有的销售股权截至 2023 年 12 月 31 日的公允价值约 19.41 亿元人民币（为编制碧桂园集团的财务报告目的，经碧桂园集团聘请的独立第三方评估师以 2023 年 12 月 31 日为基准日评估），因此碧桂园集团预期出售销售股权将在 2024 年取得盈利约 0.59 亿元人民币，即销售股权的代价与销售股权的账面价值的差额，须以最终审计为准。

评估的假设及方法：

评估是根据适用规定及准则（包括但不限于国际估值准则）编制。评估主要基于以下假设：

- 1) 长鑫科技的可持续发展；
- 2) 现有政治、法律、技术、财务或经济状况不对长鑫科技业务造成不利影响的重大变动；
- 3) 相关数据及法律文件。

评估主要基于市场法进行，原因如下：

- 1) 成本法被视为不适用，原因为其并未考虑长鑫科技未来的盈利潜力；
- 2) 收入法及未来收入依赖大量假设及估计，而评估结果可能对部分因素敏

感，且仅为预测结果情景之一；

3) 采用市场法是由于长鑫科技从事集成电路设计及制造行业，在市场上可找到多个业务类似的可比公司作为长鑫科技价值的基准。

在选择市场可比公司时，评估师已根据以下标准选择了 16 家可比公司：(1) 可比公司的主要业务为集成电路行业相关，其超过 50% 的收益来自该领域；(2) 可比公司在交易所市场上市，其财务资料为公开。评估师采用市净率（P/B）作为可比量化指标进行估值，同时亦考虑缺乏市场流动性折让等因素，得出 18.57% 的缺乏市场流动性折让率。评估价值根据该折让率作出了适当调整，最终估值为人民币约 19.41 亿元。

（六）进行出售事项的理由及收益

碧桂园集团正积极化解阶段性流动压力。由于碧桂园集团仅持有长鑫科技少数权益，碧桂园控股认为进行出售事项及变现销售股权价值将对碧桂园控股有利。碧桂园控股拟将出售事项所得款项用作碧桂园集团的一般营运资金，目前打算主要用于保交楼等项目建设开支。

由于出售事项经公平磋商后按一般商业条款进行，碧桂园控股董事认为出售事项符合碧桂园控股及股东整体利益，且股份转让协议的条款属公平合理并按一般商业条款订立。

（七）有关订约方的资料

（1）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之酒店，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。

（2）汇碧投资

汇碧投资为中国成立的有限合伙企业，主要以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动，其于股份转让协议日期持有长鑫科技约 1.56% 的股本权益。汇碧投资为碧桂园控股的间接非全资有限合伙企业。

(3) 合肥建长

合肥建长为中国成立的有限合伙企业，主要以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动。合肥建长由担保公司直接持股 87.45%，其实际控制人为合肥市人民政府国有资产监督管理委员会。担保公司及合肥市人民政府国有资产监督管理委员会通过合肥建长其他少数股东额外间接持有合肥建长股权。

据碧桂园控股董事作出一切合理查询后深知、尽悉及确信，合肥建长及其实际控制人均为独立于碧桂园控股及其关联方的第三方，与碧桂园控股及其关联方亦无关联。

光大证券作为本期债券的受托管理人，特别提示投资者注意以上事项，同时，特别提示投资者关注本期债券、发行人及发行人控股股东的相关风险，对此事项及相关事项做出独立判断，后续光大证券将密切关注以上事项的最新进展，督促发行人按照相关规定做好信息披露。

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出售所持长鑫科技股份的临时受托管理事务报告》之盖章页)

