

光大证券股份有限公司  
关于碧桂园地产集团有限公司  
控股股东境外债务重组及业务发展情况  
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”）于联交所披露了关于境外债务重组及业务发展的最新情况的公告<sup>1</sup>。

公告主要内容如下：

#### “（一）境外债务重组的最新情况

##### （1）制定整体方案的进展

碧桂园控股境外债务重组提案（以下简称“重组提案”）的关键条款，及其已与由七家知名银行（均为碧桂园集团长期业务伙伴）组成的协调委员会（以下简称“协调委员会”）达成共识，此提案构成进一步谈判和具体文件的框架，旨在成功落实碧桂园集团的境外债务重组。此进展标志着碧桂园控股在成功落实重组方面的重要里程碑。碧桂园控股对协调委员会及其顾问的持续支持和参与表示感谢，并希望向市场更新重组提案的指示性条款以及在制定整体方案以应对其境外流动性问题方面所取得的进展。

如果重组提案落实，重组提案将使碧桂园集团实现大幅去杠杆化，目标是减少债务最多 116 亿美元。并包括将到期时间延长至最多 11.5 年以及降低融资成本，目标是将加权平均借贷成本从重组前的每年约 6% 降低至重组后的每年约 2%。据此，碧桂园集团将拥有更具可持续性的资本结构，使其能够专注于交付住房、继续业务运营、保持资产价值及落实其认为最有潜力为所有利益相关者实现价值最大化的业务及资产出售策略。此外，碧桂园控股的控股股东正在考虑将碧桂园集团未偿还本金总额 11 亿美元的现有股东贷款转换为碧桂园控股或附属公司的股份，具体条款有待协议。此提案再次体现了控股股东对碧桂园集团长远成功的信心。

协调委员会由共同持有或控制碧桂园控股三笔银团贷款（未偿还本金总额为 36 亿美元）（以下简称“现有银团贷款债务”）未偿还本金额约 48% 的贷款人组成。协调委员会支持碧桂园控股持续努力落实重组，并愿意与碧桂园控股合作，确保碧桂园集团继续其业务，将干扰降到最低。碧桂园控股认为，重组提案为其他境外债务重组提供了框架。

---

<sup>1</sup> 公告链接为 [https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0109/2025010900934\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0109/2025010900934_c.pdf)

碧桂园控股及其顾问一直积极与其他境外债权人及其各自的顾问就重组提案进行建设性对话。这包括与共计持有或控制碧桂园集团发行的美元优先票据及港元可换股票据（未偿还本金总额为 103 亿美元）（以下简称“现有债券债务”）未偿还本金额约 30% 的部分持有人（以下简称“项目小组”）合作。

## （2）重组提案的关键条款

重组提案的关键条款概述如下：

1) 重组提案针对碧桂园控股在现有债券债务、现有银团贷款债务以及由碧桂园控股借入或担保的部分其他贷款融资（以下简称“范围内债务”）下的境外债务。

2) 重组提案拟给予范围内债务的持有人/贷款人（以下简称“债权人”）五个经济选项（以下统称及各称“选项”），以将其范围内债务转换为现金（通过要约回购）、强制性可转换债券、不同票据（以下简称“新票据”）及/或贷款融资（以下简称“新贷款”，连同新票据统称“新债务工具”），向债权人提供以下架构：①在交易的生效日（以下简称“重组生效日”）将债权人所持相关范围内债务通过要约回购出售予碧桂园控股，以换取现金，价格较该等范围内债务的面值存在折让；②纯粹股权化（以强制性可转换债券（最终到期日为 2025 年 6 月 30 日（以下简称“参考日期”）后 3.5 年）的形式）；③年期延长及部份股权化（以强制性可转换债券（最终到期日为参考日期后 7.5 年）及票据及/或贷款融资的形式）；④期限延长并设有本金削减（以票据及/或贷款融资的形式，最终到期日为参考日期后 9.5 年）；⑤仅延长到期日，不设本金削减（以票据及/或贷款融资的形式，最终到期日为参考日期后 11.5 年），以配合债权人的不同偏好及需要。部分选项将设有上限。

3) 此外，重组提案拟通过结合在重组生效日预付现金及债务工具补偿现有银团贷款债务下的贷款人，以换取该等贷款人释放其对就 2023 年 7 月有关部分现有银团贷款债务再融资而获得的有关部分担保的权利。这将使碧桂园控股能够在所有新债务工具中分享受该担保规限的部分资产的利益。

4) 碧桂园控股寻求通过对碧桂园控股综合资产负债表进行去杠杆化（目标债务削减约 116 亿美元）及设计可持续的摊销时间表，解决范围内债务下的境外债务总额，以为碧桂园控股提供健康的资本架构。因此，选项包含本金削减及股

权化的要素。碧桂园控股指出，各种选项的本金削减百分比将如下文所示：

选项	债务削减 (%)
选项 1 (现金回购)	最少 90% 本金削减
选项 2 (仅强制性可转换债券)	100% 股权化
选项 3 (强制性可转换债券及新债务工具)	67% 股权化
选项 4 (新债务工具)	35% 本金削减
选项 5 (新债务工具)	无 (此选项适用于选择无本金削减的债权人)

5) 大部份新债务工具的摊销时间表将分摊为数年，年期从参考日期起 7.5 年至 11.5 年之间。根据具有股权化及/或本金削减要素的选项发行的新债务工具的加权平均年期将较根据不设本金削减的选项发行的新债务工具的加权平均年期较短。

6) 新债务工具的票面利率将因应不同选项而异。相对不设本金削减的选项，根据具有本金削减或股权化原素的选项发行的新债务工具的票面利率将相对较高。新债务工具将包括实物支付机制，如果碧桂园控股选择实物支付，则适用的票息将按较高利率累计。所有新债务工具均将受惠于信用支持计划，其中涉及①碧桂园集团部分附属公司的保证及股份质押；②指定项目及资产组合的现金清偿；及③潜在的其他信用增强形式，各方仍在就以上各项进行磋商。

7) 此外，作为重组提案的一部份，碧桂园控股的控股股东正在考虑进一步对碧桂园控股的资产负债表进行去杠杆化，其中包括将其在 2021 年 12 月至 2023 年 9 月期间向碧桂园控提供未偿还本金总额为 11 亿美元的股东贷款（以下简称“股东贷款”）部份股权化。股东贷款的原本目的是在融资面临挑战的时期为碧桂园控股的资金需求提供支持。

为免疑义，截至碧桂园控股公告日，碧桂园控股与项目小组、协调委员会及其他债权人仍在磋商重组提案的确实条款，各方尚未就重组提案订立任何具法律约束力的协议。碧桂园控股预期将继续与债权人进行积极及建设性的对话，并保持积极态度，以在切实可行的情况下尽快落实重组提案的条款。为此，碧桂园控股将继续适时向所有利益相关者提供有关重组提案的重大进展。

## （二）业务发展的最新情况

### （1）土地储备及项目概况

截至 2023 年 12 月 31 日，碧桂园集团控制超过 3,000 个开发项目，可售合

同总面积约 9,000 万平方米至 9,200 万平方米。相关项目包括（1）包括马来西亚、泰国、澳洲、印度尼西亚、美国、印度、香港、英国及新西兰 9 个国际市场的 29 个开发项目，及（2）位于中国内地的超过 2,900 个境内开发项目。此外，碧桂园控股亦有约 130 至 140 万个车位可供出售。

## （2）债务概况

截至 2023 年 12 月 31 日，就境外债务而言，碧桂园集团有应占有息负债总额（不包括应计利息）约 164 亿美元，其中包括现有债券债务的未偿还本金额约 103 亿美元、现有银团贷款债务的未偿还本金额约 36 亿美元、股东贷款的未偿还本金额约 11 亿美元及其他有担保及无担保债务的未偿还本金额约 14 亿美元。

注意：碧桂园控股关于境外债务重组及业务发展的最新情况的公告所载资料仅基于碧桂园控股管理层参照其目前可得的数据（该等数据未经碧桂园控股核数师审核）并根据一系列假设而作出的初步评估。碧桂园集团 2023 年度的实际年度业绩可能与碧桂园控股关于境外债务重组及业务发展的最新情况的公告所披露者有所不同。碧桂园控股证券持有人及潜在投资者务请参阅碧桂园控股将于适当时候刊发的 2023 年度业绩公告。

## （3）碧桂园集团境内现金流量

在 2024 年至 2039 年的预测期内，碧桂园集团可用于境外分配的预计净现金盈余估计约人民币 200 亿元至 250 亿元。此净现金盈余包括了 2024 年至 2039 年的预测期内碧桂园集团超过 2,900 个境内开发项目的累计应占杠杆自由现金流量总额，以及出售非核心资产（包括若干城市更新项目、商业物业、金融投资及其他境内少数权益金融投资）的所得款项，经扣除同期的境内经营费用及集团层面的境内债务后由碧桂园集团预测得出。

上文境内业务的预测未来现金流量乃基于各种预测假设，包括但不限于以下各项：

- 1) 在境内房地产市场逐渐复苏的情况下，碧桂园集团能够维持持续经营状况及正常业务营运；
- 2) 碧桂园集团境内项目的平均售价将在 2025 年经历低个位数的轻微下降，然后在 2026 年至 2032 年实现中低个位数增长。预期 2033 年增长将稳定在低个位数水平；

- 3) 现金流量预测仅基于碧桂园集团现有项目，不包括未来可能获得的任何潜在新开发项目；
- 4) 碧桂园集团所有可出售资源(包括其商业物业(例如酒店及商业综合体)、城市更新项目及其他金融资产)预计将在 2025 年至 2033 年变现；
- 5) 假设 3.5% 的年利率适用于碧桂园集团的境内项目层面债务。

#### (4) 碧桂园集团境外现金流量

碧桂园集团的境外资产包括由境外附属公司持有的 29 个国际开发项目及若干少数权益金融投资，包括珠海万达商业管理集团有限公司的股权及由全资附属公司 CGVC Company Limited 实益持有的 11 项少数权益股权投资。

截至 2024 年 8 月，碧桂园控股估计在 2024 年至 2040 年期间，29 个国际开发项目产生的累计应占杠杆自由现金流量总额预计约 26 亿美元至 30 亿美元。该估计已包含现有项目层面现金、土地成本、建筑成本、市场推广及经营费用、偿债、税项及境外集团层面经营费用。

碧桂园控股正在出售其境外少数权益金融投资，并已就此取得重大进展。截至碧桂园控股关于境外债务重组及业务发展的最新情况的公告披露日期，约 1.4 亿美元的出售收益已存入（或计划存入）用于重组提案的指定账户。在 2025 年 1 月至 2033 年的预测期间内，碧桂园控股预期通过出售该等少数权益金融投资筹集约 6 亿美元至 8 亿美元的净出售收益。碧桂园控股致力在重组提案完成后使用该等出售收益为重组提案提供资金及支持新债务工具下的偿债责任。

注意：上文所列现金流量预测由碧桂园控股在 2024 年 8 月及 2024 年 9 月初编制，是基于当时可得的资料及包括上文所列的一系列假设的初步评估，并非基于经碧桂园控股核数师或审核委员会审阅或审核的任何数据。为免疑义，境内现金流量预测乃在 2024 年 9 月底及 2024 年 10 月初作出任何国家政策公布前编制。碧桂园控股目前正在评估该等政策对碧桂园集团境内现金流量的潜在影响，并就此与项目小组及协调委员会的顾问进行积极讨论。

谨请注意，有关资料或上述假设的任何变更均可能对现金流量预测产生重大不利影响。碧桂园控股关于境外债务重组及业务发展的最新情况的公告所载现金流量预测不构成碧桂园集团损益的预测或估计。此外，此资料未经碧桂园控股核数师或审核委员会审核或审阅，或会作出调整。因此，请碧桂园控股及碧桂园地

产证券持有人及潜在投资者务请审慎对待此数据,因为实际现金流量结果可能与碧桂园控股关于境外债务重组及业务发展的最新情况的公告所披露者不同,并于买卖本公司及碧桂园控股及碧桂园地产证券时审慎行事。”

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境外债务重组及业务发展情况的临时受托管理事务报告》之盖章页)

