

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
(第四期) 复牌的

临时受托管理事务报告

债券简称: H20 碧地 4

债券代码: 175366.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.

2025 年 4 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 4 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 4”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 2025 年 4 月 8 日披露的《碧桂园地产集团有限公司关于“H20 碧地 4”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，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（第四期）（债券简称：H20 碧地 4，债券代码：175366.SH，以下简称“本期债券”）自 2025 年 3 月 17 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（第四期）

2、债券简称：H20 碧地 4

3、债券代码：175366.SH

4、发行人：碧桂园地产集团有限公司

5、发行总额：本期债券发行规模合计 17.78 亿元，当前余额 16.4015712 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》”）、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 年第二次展期议案》”）和 2025 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的议案》（该已审议通过的议案以下简称“《2025 年第一次展期议案》”）本期债券期限调整为 6 年期（即到期日为 2026

年11月3日），期间设置分期还本安排，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：4.15%

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》《2024年第二次展期议案》及《2025年第一次展期议案》，本期债券全部债券持有人的剩余本金兑付时间将调整为自2025年11月3日起至2026年11月3日（以下简称“兑付日调整期间”）。

（1）本金兑付安排

根据本期债券《2025年第一次展期议案》，在兑付日调整期间，除《2023年展期议案》、《2024年第二次展期议案》约定的小额兑付安排（如涉及）及已偿还本金以外，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11月3日	25%	25.00
第五期本金	2026年5月3日	25%	25.00
第六期本金	2026年11月3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《2025年第一次展期议案》，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。于本议案第1条项下的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3日至2024年11月2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11月3日以现金支付;

本期债券于2024年11月3日至2025年11月2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3日以现金支付;

本期债券自2025年11月3日至2026年11月2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3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

2025年3月31日前,中瑞诚会计师事务所(特殊普通合伙)已对本期债券2023年9月债券持有人审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》中约定的新增增信资产对应的项目资产、项目公司自2024年7月1日至2024年12月31日的资金收支情况分别出具了编号为“中瑞诚鉴字[2025]第501436号”、“中瑞诚鉴字[2025]第501428号”、“中瑞诚鉴字[2025]第501431号”、“中瑞诚鉴字[2025]第501429号”、“中瑞诚鉴字[2025]第501444号”、“中瑞诚鉴字[2025]第501446号”、“中瑞诚鉴字[2025]第501432号”、“中瑞诚鉴字[2025]第501430号”、“中瑞诚鉴字[2025]第501438号”、“中瑞诚鉴字[2025]第501437号”、“中瑞诚鉴字[2025]第501433号”、“中瑞诚鉴字[2025]第501434号”、“中瑞诚鉴字[2025]第501439号”、“中瑞诚鉴字[2025]第501419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。

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，发行人向上海证券交易所申请本期债券自2025年4月9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）

（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（第四期）复牌的临时受托管理事务报告》之盖章页）

