

碧桂园地产集团有限公司公司债券

2024 年度受托管理事务报告

碧桂园地产集团有限公司



(住所：广东省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)

债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

二〇二五年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》(以下简称《管理办法》)《公司债券受托管理人执业行为准则》(以下简称《执业行为准则》)《公司信用类债券信息披露管理办法》《证券交易所公司债券上市规则》(以下简称“上市规则”)、碧桂园地产集团有限公司(以下简称“发行人”或“公司”)与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”)签订的债券受托管理协议(以下简称“受托管理协议”)及其它相关信息披露文件等,由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告所引用的财务数据,引自经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2024年度审计报告和发行人出具的2024年度公司债券年度报告。本报告其他内容及信息均来源于碧桂园地产集团有限公司提供的资料或说明,请投资人关注并独立做出投资判断。

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。

目 录

一、受托管理的公司债券概况	3
二、公司债券受托管理人履职情况	5
三、发行人 2024 年度经营和财务状况	11
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况	12
五、发行人偿债意愿和能力分析	12
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	13
七、债券的本息偿付情况	15
八、募集说明书中约定的其他义务	15
九、债券持有人会议召开的情况	15
十、发行人出现重大事项的情况	18
十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相 应成效	20

一、受托管理的公司债券概况

截至 2024 年（以下简称“报告期”）末，碧桂园地产集团有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：H20 碧地 3、H20 碧地 4、H1 碧地 01、H1 碧地 02、H1 碧地 03、H1 碧地 04（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	175214.SH	175366.SH	149407.SZ
债券简称	H20 碧地 3	H20 碧地 4	H1 碧地 01
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）	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）	碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
发行时期限（年）	3+2	3+2	3+2
发行规模（亿元）	20.00	17.78	20.00
债券余额（亿元）	18.3507646	16.4015712	19.6167200
发行时票面利率	4.38%	4.15%	4.80%
起息日	2020/9/24	2020/11/3	2021/3/12
付息兑付日	注 1	注 2	注 3
担保方式	注 1	注 2	注 3
主体/债项评级	发行时 AAA/AAA，截至报本报告出具日，发行人主体及债项评级已取消		

注 1：根据“H20 碧地 3”2023 年第一次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》、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》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》，“H20 碧地 3”本息兑付安排、增信保障措施、宽限期等条款已调整。后续兑付安排详见“H20 碧地 3”2025 年第一次持有人会议通知披露的《关于调整债券本息兑付安排的议案》，增信保障措施详见“H20 碧地 3”2023 年第一次持有人会议通知披露的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。

注 2：根据“H20 碧地 4”2023 年第一次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》、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》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》，“H20 碧地 4”本息兑付安排、增信保障措施、宽限期等条款已调整。后续兑付安排详见“H20 碧地 4”2025 年第一次持有人会议通知披露的《关于调整债券本息兑付安排的议案》，增信保障措施详见“H20 碧地 4”2023 年第一次持有人会议通知披露的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。

注 3：根据“H1 碧地 01”2023 年第一次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》、2024 年第一次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》、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》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》，“H1 碧地 01”本息兑付安排、增信保障措施、宽限期等条款已调整。后续兑付安排详见“H1 碧地 01”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》，增信保障措施详见“H1 碧地 01”2023 年第一次持有人会议通知披露的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。

表：受托管理债券概况（续）

债券代码	149509.SZ	149632.SZ	149748.SZ
债券简称	H1 碧地 02	H1 碧地 03	H1 碧地 04
债券名称	碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）
发行时期限（年）	3+2	2+2	2+2
发行规模（亿元）	11.00	14.35	10.00
债券余额（亿元）	10.6699700	13.1519912	9.3703680
发行时票面利率	4.80%	4.33%	6.30%
起息日	2021/6/15	2021/9/14	2021/12/17
付息兑付日	注 1	注 2	注 3
担保方式	注 1	注 2	注 3
主体/债项评级	发行时 AAA/AAA，截至报本报告出具日，发行人主体及债项评级已取消		

注 1：根据“H1 碧地 02”2023 年第一次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》、2024 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》、2024 年第三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》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》，“H1 碧地 02”本息兑付安排、增信保障措施、宽限期等条款已调整。后续兑付安排详见“H1 碧地 02”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》，增信保障措施详见“H1 碧地 02”2023 年第一次持有人会议通知披露的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。

注 2：根据“H1 碧地 03”2023 年第一次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》、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》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》，“H1 碧地 03”本息兑付安排、增信保障措施、宽限期等条款已调整。后续兑付安排详见“H1 碧地 03”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》，后续增信保障措施详见“H1 碧地 03”2023 年第一次持有人会议通知披露的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。

注 3：根据“H1 碧地 04”2023 年第一次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》、2024 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》、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》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》，

“H1 碧地 04”本息兑付安排、增信保障措施、宽限期等条款已调整。后续兑付安排详见“H1 碧地 04”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》，增信保障措施详见“H1 碧地 04”2023 年第一次持有人会议通知披露的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》《执业行为准则》、上市规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、信用风险状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内（2024 年度），在受托管理人的督导下，发行人披露了重大事项公告，受托管理人相应披露了临时受托管理事务报告，具体情况如下：

公告名称	重大事项情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
关于碧桂园地产集团有限公司终止主体及相关债券债项评级的临时受托管理事务报告	中诚信国际信用评级有限责任公司撤销发行人主体评级及债项评级	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于碧桂园地产集团有限公司控股股东境外债务重组委任外部顾问的临时受托管理事务报告	碧桂园控股聘请毕马威企业咨询（中国）有限公司担任境外债务重组主要财务顾问	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于碧桂园地产集团有限公司相关债券增信措施办理进展的临时受托管理事务报告	有关持有人会议约定的增信措施办理进展	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于碧桂园地产集团有限公司控股股东清盘呈请事项的临时受托管理事务报告	境外债权人对碧桂园控股提出清盘呈请	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)2024 年付息安排的临时受托管理事务报告	发行人针对 H1 碧地 01 付息事项行使宽限期条款	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)第三次分期偿还本金安排的临时受托管理事务报告	发行人针对 H1 碧地 04 第三次分期偿付事项行使宽限期条款	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于碧桂园地产集团有限公司控股股东开发广州物业事项的临时受托管理事务报告	碧桂园控股出售广州物业事项	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于碧桂园地产集团有限公司控股股东境外债务重组进展及委任法律顾问等事项的临时受托管理事务报告	碧桂园控股境外债务重组进展及委任年利达律师事务所担任境外债务重组主要法律顾问	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于碧桂园地产集团有限公司相关债券增信措施办理进展的临时受托管理事务报告	有关持有人会议约定的增信措施办理进展	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告

公告名称	重大事项情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
关于碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）小额兑付及第一次分期偿还本金安排的临时受托管理事务报告	发行人针对 H1 碧地 01 小额兑付及第一次分期偿付事项行使宽限期条款	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于碧桂园地产集团有限公司预计无法按时披露 2023 年年度报告的临时受托管理事务报告	发行人预计无法于 2024 年 4 月 30 日前披露 2023 年年度报告	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于碧桂园地产集团有限公司“H1 碧地 01”、“H1 碧地 02”继续停牌的临时受托管理事务报告	关于 H1 碧地 01 和 H1 碧地 02 债券继续停牌	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
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 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 关于碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业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 关于碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业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 关于碧桂园地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）复牌的临时受托管理事务报告	关于 H20 碧地 3、H20 碧地 4、H1 碧地 03、H1 碧地 04 和 22 碧地 03 债券复牌	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于碧桂园地产集团有限公司控股股东清盘呈请进展的临时受托管理事务报告	碧桂园控股清盘呈请聆讯延期至 2024 年 6 月 11 日	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）复牌的临时受托管理事务报告 关于碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）继续停牌的临时受托管理事务报告	关于 H1 碧地 01 债券复牌、H1 碧地 02 继续停牌	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告

公告名称	重大事项情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
关于碧桂园地产集团有限公司控股股东清盘呈请进展的临时受托管理事务报告	碧桂园控股清盘呈请聆讯延期至 2024 年 7 月 29 日	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于碧桂园地产集团有限公司相关债券增信措施办理进展的临时受托管理事务报告	有关持有人会议约定的增信措施办理进展	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）小额兑付安排的临时受托管理事务报告	发行人针对 H1 碧地 02 小额兑付事项行使宽限期条款	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于碧桂园地产集团有限公司控股股东清盘呈请信息更新的临时受托管理事务报告	碧桂园控股清盘呈请聆讯延期至 2025 年 1 月 20 日	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于碧桂园地产集团有限公司公司债券停牌的临时受托管理事务报告	关于 H20 碧地 3、H20 碧地 4、H1 碧地 03 等债券停牌	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于碧桂园地产集团有限公司无法按时披露 2024 年半年度报告的临时受托管理事务报告	发行人预计无法于 2024 年 8 月 31 日前披露 2024 年中期报告	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于碧桂园地产集团有限公司公司债券停牌的临时受托管理事务报告	关于 H19 碧地 3、H1 碧地 01、H1 碧地 04、22 碧地 03 等债券停牌	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于碧桂园地产集团有限公司会计师事务所发生变更的临时受托管理事务报告	发行人审计机构由普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）变更为中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于碧桂园地产集团有限公司增信资产第三方审计机构发生变更的临时受托管理事务报告	发行人增信资产审阅机构由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）东	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告

公告名称	重大事项情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
	莞分所变更为中瑞诚会计师事务所(特殊普通合伙)		
关于碧桂园地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）第一次分期偿还本金及 2024 年付息安排的临时受托管理事务报告	发行人针对 H1 碧地 01 第一次分期偿付及年度付息事项行使宽限期条款	受托管理人及时督促 发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于碧桂园地产集团有限公司披露第三方审计机构出具的新增增信资产审阅报告的临时受托管理事务报告	增信资产审阅机构出具增信资产资金收支情况审阅意见	受托管理人及时督促 发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
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 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 关于碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）复牌的临时受托管理事务报告 关于碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）复牌的临时受托管理事务报告 关于碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业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 关于碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业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	关于 H20 碧地 3、H20 碧地 4、H1 碧地 01、H1 碧地 02、H1 碧地 03 和 H1 碧地 04 债券复牌	受托管理人及时督促 发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于碧桂园地产集团有限公司财务负责人变更的临时受托管理事务报告	发行人财务负责人由陈淑兰女士变更为江汝世先生	受托管理人及时督促 发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告
关于碧桂园地产集团有限公司相关债券增信措施办理进展的临时受托管理事务报告	有关持有人会议约定的增信措施办理进展	受托管理人及时督促 发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告

公告名称	重大事项情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
关于碧桂园地产集团有限公司及相关当事人收到交易所自律监管措施决定的临时受托管理事务报告	交易所就发行人未能按时披露 2023 年度报告向发行人及有关当事人予以纪律处分	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已在知悉相关情况后及时披露了临时受托管理事务报告

三、发行人 2024 年度经营和财务状况

(一) 发行人 2024 年度经营情况

发行人主要经营范围为房地产开发及销售、物业租赁、房地产投资咨询、房地产经营管理咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

2024 年度,发行人业务开展情况如下:

表: 分业务板块收入成本情况

单位: 亿元

业务板块	2024 年度				2023 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产	2,197.66	2,090.31	4.88	99.16	3,526.39	3,371.66	4.39	99.30
酒店业务	4.15	2.51	39.52	0.19	4.32	3.69	14.58	0.12
租金收入	6.88	2.16	68.60	0.31	6.09	1.41	76.85	0.17
其他	7.65	5.65	26.14	0.35	14.62	9.11	37.69	0.41
合计	2,216.34	2,100.63	5.22	100.00	3,551.42	3,385.87	4.66	100.00

(二) 发行人 2024 年度财务状况

发行人于 2025 年 4 月 9 日披露的《碧桂园地产集团有限公司公司债券年度报告(2024 年)》,中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2024 年财务报告出具了无法表示意见的审计报告。根据发行人 2024 年债券年度报告及 2024 年度审计报告,发行人 2024 年度主要会计数据和财务指标如下:

表: 发行人 2024 年度主要会计数据和财务指标

单位: 亿元

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况
资产总计	8,101.32	10,350.10	-21.73%
负债合计	7,257.12	9,389.29	-22.71%
所有者权益合计	844.20	960.81	-12.14%
归属母公司所有者权益合计	403.88	496.71	-18.69%
营业收入	2,216.34	3,551.42	-37.59%
营业成本	2,269.50	4,563.21	-50.27%
营业利润	-48.10	-1,041.66	不适用
利润总额	-66.91	-1,069.69	不适用
净利润	-110.54	-1,260.77	不适用

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况
归属母公司所有者的净利润	-96.29	-1,061.12	不适用
经营活动产生的现金流量净额	8.58	-521.53	不适用
投资活动产生的现金流量净额	1.09	-17.83	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-20.18	-439.27	不适用
现金及现金等价物净增加额	-10.50	-978.64	不适用
资产负债率（%）	89.58	90.72	-1.25%
流动比率	1.06	1.08	-2.20%
速动比率	0.44	0.42	5.29%

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

报告期内，各期债券不涉及募集资金使用及募集资金用途变更。

自发行人风险事件发生以来，由于发行人募集专项资金账户存在被冻结风险，为保障公司债还本付息的顺利进行，发行人使用了非募集专项资金账户进行还本付息的资金划转。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）发行人偿债意愿分析

发行人于 2024 年内完成了 H20 碧地 4 两次分期偿付、H1 碧地 01 小额兑付、H1 碧地 02 小额兑付、H1 碧地 04 两次分期偿付及 22 碧地 03 债券兑付。

发行人于 2023 年 9 月完成了存续公司债券的展期工作，但由于销售恢复情况不达预期，资金调拨困难等原因，发行人于 2024 年 4 月针对部分债券、2024 年 9 月针对全部存续公司债券、2025 年 3 月针对全部存续公司债券相继召集债券持有人会议，审议调整债券兑付安排。中信建投证券督促发行人在出现预计不能按期偿付债券本息时，及时制定合理的偿债方案供债券持有人审议，严格落实约定的偿债保障措施，并提示发行人及相关责任方不得逃废债务或蓄意损害投资人合法权益。

（二）发行人偿债能力分析

截至本报告出具日，公开信息显示发行人及其下属子公司存在被列入失信被执行人名单、被执行、涉及诉讼纠纷、股权冻结、商票逾期等情形，相关事项可能将对发行人偿债能力产生较大不利影响。

鉴于此，发行人偿债能力承受较大压力，提示投资者关注发行人偿债风险。

中信建投证券将持续关注发行人偿债意愿和偿债能力变化情况。

六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

(一) 内外部增信机制的变动情况及有效性分析

截至本报告出具日，发行人各期债券的增信情况如下：

(1) H20 碧地 3：根据“H20 碧地 3”2023 年第一次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》，“H20 碧地 3”增信保障措施等条款已调整，具体增信保障措施详见“H20 碧地 3”2023 年第一次持有人会议通知披露的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。

(2) H20 碧地 4：根据“H20 碧地 4”2023 年第一次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》，“H20 碧地 4”增信保障措施等条款已调整，具体增信保障措施详见“H20 碧地 4”2023 年第一次持有人会议通知披露的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。

(3) H1 碧地 01：根据“H1 碧地 01”2023 年第一次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》，“H1 碧地 01”增信保障措施等条款已调整，具体增信保障措施详见“H1 碧地 01”2023 年第一次持有人会议通知披露的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。

(4) H1 碧地 02：根据“H1 碧地 02”2023 年第一次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》，“H1 碧地 02”增信保障措施等条款已调整，具体增信保障措施详见“H1 碧地 02”2023 年第一次持有人会议通知披露的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。

(5) H1 碧地 03：根据“H1 碧地 03”2023 年第一次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》，“H1 碧地 03”增信保障措施等条款已调整，具体增信保障措施详见“H1 碧地 03”2023 年第一次持有人会议通知披露的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议

案》。

(6) H1 碧地 04: 根据“H1 碧地 04”2023 年第一次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》,“H1 碧地 04”增信保障措施等条款已调整,具体增信保障措施详见“H1 碧地 04”2023 年第一次持有人会议通知披露的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。

（二）偿债保障措施情况

2023 年 9 月,经“H20 碧地 3”、“H20 碧地 4”、“H1 碧地 03”、“H1 碧地 04”债券持有人会议分别审议通过,“H20 碧地 3”、“H20 碧地 4”、“H1 碧地 03”、“H1 碧地 04”增信保障措施已调整。截至本报告出具日,发行人按照调整后增信保障措施,已办结 13 项资产增信担保事宜,目前尚余“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”、“沛县云樾别苑项目位于沛县正阳大道东侧及张良路北侧的土地资产”2 项资产增信担保相关手续仍在办理过程中。

2023 年 9 月,经“H1 碧地 01”、“H1 碧地 02”债券持有人会议分别审议通过,“H1 碧地 01”、“H1 碧地 02”增信保障措施已调整。截至本报告出具日,发行人按照调整后增信保障措施,已办结 8 项资产增信担保事宜,目前尚余“西南国际商贸城项目位于贵州省贵阳市观山湖区宾阳大道西侧,环城高速东侧贵阳西南国际商贸城一期工程 2#楼地面工程 2 号馆商业资产”1 项资产增信担保相关手续仍在办理过程中。

根据发行人于 2024 年 1 月 23 日、2024 年 4 月 12 日、2024 年 6 月 14 日、2024 年 10 月 29 日、2025 年 3 月 14 日披露的《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》,中信建投证券相应披露了《关于碧桂园地产集团有限公司相关债券增信措施办理进展的临时受托管理事务报告》。根据发行人公告,发行人表示仍在就尚未办结的资产抵质押事项,持续努力与地方主管部门协商沟通,全力推动增信担保措施办理,同时发行人也积极探索其他有效措施。发行人承诺将尽最大努力,于上述公告出具日后 90 个交易日内落实增信措施或相关方案。根据相关债券的持有人会议所形成的决议,如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（包括但不限于宣布立即到期、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间）相关议案进行表决。

七、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

发行人于 2023 年 9 月完成了存续公司债券的展期工作，但由于销售恢复情况不达预期，资金调拨困难等原因，发行人于 2024 年 4 月针对部分债券、2024 年 9 月针对全部存续公司债券、2025 年 3 月针对全部存续公司债券相继召集债券持有人会议，审议调整债券兑付安排。截至目前，各期债券具体兑付安排见本报告“一、受托管理的公司债券概况”。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在偿付前已提示并督促发行人按时履约，足额履行偿付义务。针对上述债券，发行人报告期内（2024 年度）本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
175214.SH	H20 碧地 3	报告期内不涉及偿付事项。
175366.SH	H20 碧地 4	发行人于 2024 年 1 月 3 日完成第二次分期偿付；于 2024 年 2 月 3 日完成第三次分期偿付。
149407.SZ	H1 碧地 01	发行人于 2024 年 5 月 29 日宽限期截止日前完成支付 H1 碧地 01 小额兑付。
149509.SZ	H1 碧地 02	发行人于 2024 年 8 月 22 日宽限期截止日前完成支付 H1 碧地 02 小额兑付。
149632.SZ	H1 碧地 03	报告期内不涉及偿付事项。
149748.SZ	H1 碧地 04	发行人于 2024 年 1 月 17 日完成小额兑付及第一次分期偿付；于 2024 年 2 月 17 日完成第二次分期偿付。
148153.SZ	22 碧地 03	发行人已于 2024 年 10 月 25 日支付 22 碧地 03 本金及 2023 年 12 月 13 日至 2024 年 10 月 24 日期间利息。

八、募集说明书中约定的其他义务

无。

九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，由于发行人销售恢复情况不达预期，资金调拨困难等原因，发行

人于 2024 年 4 月针对部分债券、2024 年 9 月针对全部存续公司债券、相继召集债券持有人会议，审议调整债券兑付安排。此外，经单独或合并持有未偿还本金总额 10%以上的持有人要求，部分债券报告期内召集了债券持有人会议。具体情况如下：

(1) H20 碧地 3

2024 年 9 月 5 日，“H20 碧地 3”受托管理人拟召集“H20 碧地 3”2024 年第一次债券持有人会议，会议最终参会比例未能达到持有人会议规定的有效出席比例，不满足持有人会议召开条件。

2024 年 9 月 9 日至 2024 年 9 月 20 日，“H20 碧地 3”发行人、受托管理人召集了“H20 碧地 3”2024 年第二次债券持有人会议，持有人会议审议通过了《关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案》《关于调整债券本息兑付安排的议案》和《关于增加三十个交易日宽限期的议案》。

(2) H20 碧地 4

2024 年 9 月 5 日，“H20 碧地 4”受托管理人拟召集“H20 碧地 4”2024 年第一次债券持有人会议，会议最终参会比例未能达到持有人会议规定的有效出席比例，不满足持有人会议召开条件。

2024 年 9 月 9 日至 2024 年 9 月 13 日，“H20 碧地 4”发行人、受托管理人召集了“H20 碧地 4”2024 年第二次债券持有人会议，持有人会议审议通过了《关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案》和《关于调整债券本息兑付安排的议案》。

(3) H1 碧地 01

2024 年 4 月 16 日至 2024 年 4 月 22 日，“H1 碧地 01”发行人、受托管理人召集了“H1 碧地 01”2024 年第一次债券持有人会议，持有人会议审议通过了《关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案》和《关于调整债券本息兑付安排的议案》。

2024 年 9 月 9 日至 2024 年 9 月 13 日，“H1 碧地 01”发行人、受托管理人召集了“H1 碧地 01”2024 年第二次债券持有人会议，持有人会议审议通过了《关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案》和《关于调整债券本息兑付安排的议案》。

(4) H1 碧地 02

2024 年 4 月 16 日至 2024 年 4 月 22 日,“H1 碧地 02”发行人、受托管理人召集了“H1 碧地 02”2024 年第一次债券持有人会议,持有人会议审议通过了《关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案》和《关于调整债券本息兑付安排的议案》。

2024 年 9 月 5 日,“H1 碧地 02”受托管理人拟召集“H1 碧地 02”2024 年第二次债券持有人会议,会议最终参会比例未能达到持有人会议规定的有效出席比例,不满足持有人会议召开条件。

2024 年 9 月 9 日至 2024 年 9 月 13 日,“H1 碧地 02”发行人、受托管理人召集了“H1 碧地 02”2024 年第三次债券持有人会议,持有人会议审议通过了《关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案》和《关于调整债券本息兑付安排的议案》。

(5) H1 碧地 03

2024 年 9 月 5 日,“H1 碧地 03”受托管理人拟召集“H1 碧地 03”2024 年第一次债券持有人会议,会议最终参会比例未能达到持有人会议规定的有效出席比例,不满足持有人会议召开条件。

2024 年 9 月 9 日至 2024 年 9 月 13 日,“H1 碧地 03”发行人、受托管理人召集了“H1 碧地 03”2024 年第二次债券持有人会议,持有人会议审议通过了《关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案》《关于调整债券本息兑付安排的议案》和《关于增加三十个交易日宽限期的议案》。

(6) H1 碧地 04

2024 年 4 月 16 日至 2024 年 4 月 22 日,“H1 碧地 04”发行人、受托管理人召集了“H1 碧地 04”2024 年第一次债券持有人会议,持有人会议审议通过了《关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案》和《关于调整债券本息兑付安排的议案》。

2024 年 9 月 9 日至 2024 年 9 月 13 日,“H1 碧地 04”发行人、受托管理人召集了“H1 碧地 04”2024 年第二次债券持有人会议,持有人会议审议通过了《关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案》和《关于调整债券本息兑付安排的议案》。

（7）22 碧地 03

2024 年 10 月 18 日，“22 碧地 03”发行人、受托管理人召集了“22 碧地 03”2024 年第一次债券持有人会议，持有人会议审议通过了《关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案》和《关于提前兑付“22 碧地 03”债券本金及应付利息的议案》。

十、发行人出现重大事项的情况

（一）发行人临时重大事项情况

报告期内（2024 年度），发行人重大事项的披露情况，请见“二、公司债券受托管理人履职情况”之“（二）报告期内公告披露情况”。

（二）发行人未按时披露定期报告

根据信息披露相关规定，发行人应于 2024 年 4 月 30 日前披露 2023 年度审计报告及公司债券年度报告，应于 2024 年 8 月 31 日前披露 2024 年中期财务报表及公司债券中期报告。但由于行业持续波动，发行人面临的经营环境日趋复杂，发行人需要收集更多信息以作出合适的会计估计及判断，发行人未能按时披露 2023 年年度报告、2024 年一季度财务报表、2024 年中期报告及 2024 年三季度财务报表。

报告期后，发行人于 2025 年 2 月 24 日披露了 2023 年度审计报告及公司债券年度报告、2024 年中期财务报表及公司债券中期报告；于 2025 年 4 月 29 日披露了 2024 年一季度财务报表；于 2025 年 5 月 29 日披露了 2024 年三季度财务报表。

（三）财务报告被出具无法表示意见的审计报告

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年度财务报告出具了无法表示意见的审计报告，涉及与发行人持续经营有关的重大不确定性，具体情况如下：

“如财务报表附注“二、财务报表的编制基础”所述：(1) 碧桂园地产控股股东碧桂园控股的一位债权人于 2024 年 2 月 27 日在香港特别行政区高等法院针对碧桂园控股提交了清盘呈请，该呈请的法庭聆讯时间已推迟至 2025 年 5 月 26 日，目前碧桂园控股仍在与境外债权人就境外债务的整体重组方案进行积极

及建设性的对话，但仍未与相关债权人之间达成任何明确协议，境外债务的整体重组方案存在重大不确定性，由于碧桂园地产是碧桂园控股重要组成部分：该事项对碧桂园地产的影响存在重大不确定性；（2）碧桂园地产资产负债表日货币资金余额 189.22 亿元，其中受限制资金 175.60 亿元；有息负债余额 1,026.25 亿元，其中流动负债为 808.93 亿元，且销售产生的现金流入无法覆盖短期债务；碧桂园地产持续与债权人沟通债务展期事宜，部分债务已逾期且被起诉，具体详见财务报表附注“十一、或有事项”所述；（3）碧桂园地产 2024 年度及 2025 年 1 季度的合同销售业绩持续下滑，资产负债表日应付账款规模较大，工程款的支付存在重大不确定性；（4）碧桂园地产的存货、其他应收款、应收账款、长期股权投资、其他非流动资产系其主要资产，碧桂园地产正在积极推进资产销售和处置以增加现金流入，但在不稳定的市场环境下，资产可变现净值或可收回金额存在重大不确定性。此外，碧桂园地产因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件，具体详见财务报表附注“十一、或有事项”所述，

上述各项重大不确定性表明碧桂园地产持续经营能力存在重大疑虑。

碧桂园地产已经在财务报表附注“二、财务报表的编制基础”中披露管理层改善碧桂园地产流动资金及财务状况的多项措施，并评价未来 12 个月的持续经营能力。以上所述是否能够实现存在重大不确定性。若碧桂园地产未能达成上述计划及措施，则可能无法持续经营，财务报表须作出调整以将碧桂园地产资产的账面价值减至其可收回金额，及计提可能产生的其他负债，并将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。这些可能的调整未反映在财务报表中。

由于上述持续经营的多项不确定因素及其相互影响，我们无法获取充分适当的审计证据以判断碧桂园地产采用持续经营假设编制财务报表是否恰当。”

（四）报告期内巨额亏损

2024 年，发行人净利润为-110.54 亿元，亏损规模占发行人 2024 年末净资产的 13.09%，超过发行人 2024 年末净资产 10%。2024 年发行人出现亏损的原因主要是由于房地产行业景气度下行，房产销售毛利无法覆盖运营费用且进一步计提资产减值所致。相关事项预计对发行人偿债能力会产生较大不利影响。

（五）涉及债务逾期及诉讼等事项

根据发行人披露的《碧桂园地产集团有限公司公司债券年度报告(2024年)》，截至2024年财务报表批准报出日期，发行人合并范围内存在多笔超5000万元以上的诉讼案件。自2023年下半年风险事件发生以来，发行人及下属子公司陆续发生多笔涉诉案件，需关注相关诉讼案件进展情况，提示投资人关注相关风险。

根据发行人披露的《碧桂园地产集团有限公司公司债券年度报告(2024年)》，截至2024年末，发行人合并报表范围内共计109.97亿元逾期债务，以及440.91亿元依据合同条款划分为违约或交叉违约的债务。

截至本报告出具日，公开信息显示发行人及其下属子公司存在被列入失信被执行人名单、被执行、涉及诉讼纠纷、股权冻结、商票逾期等情形，中信建投证券通过月度重大事项问询核查、公开信息查询动态监测等方式督促发行人履行信息披露义务。相关事项可能将对发行人偿债能力产生较大不利影响。

（六）债券兑付的不确定性

2023年8月以来，发行人销售额及再融资环境持续恶化，发行人账面可动用资金持续减少，出现了阶段性的流动性压力，发行人存续债券的兑付存在较大不确定性。发行人存续公司债券已于2023年9月召集债券持有人会议审议通过了调整兑付安排的议案。后续发行人于2024年4月针对部分债券、2024年9月针对全部存续公司债券、2025年3月针对全部存续公司债券相继召集债券持有人会议，审议调整债券兑付安排。截至目前，发行人存续公司债券已全部展期，并作为特定债券转让，鉴于发行人目前的流动性压力，提示债券持有人关注发行人的偿债风险。

以上事项，请投资者关注相关风险。

十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效

报告期内，基于本报告前文所述的发行人重大事项情况，受托管理人采取的风险应对措施包括：

- 1、受托管理人及时成立风险应急处置工作组，制定应急预案，督促发行人制定应急预案和处置方案，并持续动态监测发行人的信用风险及风险处置工作。
- 2、受托管理人持续关注发行人信息披露事项，督促发行人履行还本付息、

信息披露和相关承诺，及时将相关情况和处置进展向监管机构报告。

3、受托管理人勤勉履行受托管理协议约定义务，持续跟踪监测债券兑付风险，督促发行人在预计不能偿还债务时及时召集债券持有人会议提出切实保障债券持有人权益的增信措施议案。

4、督促发行人追加增信资产和偿债保障措施，配合办理相关登记手续，并督促发行人落实持有人会议决议和各项偿债保障措施，保护投资人合法权益。

报告期内，受托管理人提示并督促发行人按时履约，协助发行人按展期方案陆续完成多只债券本息兑付、小额兑付及多次分期偿付工作。

(此页无正文，为《碧桂园地产集团有限公司公司债券 2024 年度受托管理事务报告》之盖章页)

中信建投证券股份有限公司

2025年 6 月 30 日

