

关于
碧桂园地产集团有限公司控股股东
处理无法表示意见所采取行动
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

债券简称：H20 碧地 4 债券代码：175366.SH

债券简称：H1 碧地 01 债券代码：149407.SZ

债券简称：H1 碧地 02 债券代码：149509.SZ

债券简称：H1 碧地 03 债券代码：149632.SZ

债券简称：H1 碧地 04 债券代码：149748.SZ

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2025 年 7 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、H20 碧地 4、H1 碧地 01、H1 碧地 02、H1 碧地 03 和 H1 碧地 04 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，与发行人的《碧桂园地产集团有限公司关于控股股东处理无法表示意见所采取行动的有关公告》，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 7 月 1 日披露的《碧桂园地产集团有限公司关于控股股东处理无法表示意见所采取行动的有关公告》，发行人发生的重大事项如下：

“根据碧桂园地产集团有限公司（以下简称“发行人”）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 2025 年 4 月 28 日在香港联合交易所有限公司刊发的截至 2024 年 12 月 31 日财政年度的年度报告（以下简称“年报”），其中碧桂园控股的独立核数师中汇安达会计师事务所有限公司（以下简称“核数师”）由于与编制碧桂园集团截至 2024 年 12 月 31 日止年度的综合财务报表（以下简称“2024 年综合财务报表”）的持续经营基础的适当性评估有关的范围限制，并无对 2024 年综合财务报表发表意见（以下简称“无法表示意见”）。除另有指明或文义另有所指外，本公告所用词汇具有年报所赋予的相同涵义。

自 2025 年 4 月 28 日起直至本公告日期止期间，碧桂园集团已实施下列计划及措施（以下简称“拟议计划及措施”）从而处理无法表示意见：

一、建议重组

根据碧桂园控股日期为 2023 年 10 月 10 日、2024 年 1 月 16 日、2024 年 4 月 7 日、2024 年 6 月 27 日、2024 年 9 月 30 日、2025 年 1 月 9 日、2025 年 4 月 11 日、2025 年 5 月 9 日、2025 年 5 月 23 日及 2025 年 6 月 6 日有关（其中包括）建议重组的公告（以下简称“该等公告”）。除另有指明或文义另有所指外，本节所用词汇具有该等公告或重组支持协议（定义见下文）所赋予的相同涵义。

碧桂园控股一直积极推进建议重组，旨在通过向现有债权人提供强制性可转换债券及新债务工具等选项将碧桂园集团主要境外债务转换为股权、延长债务期限或削减债务本金。这将在某程度上缓解碧桂园集团未来数年的流动资金负担，并使碧桂园集团有更可持续的资本结构。

继碧桂园控股于 2025 年 1 月 9 日公布重组提案的关键条款及与七家知名银行（均为碧桂园集团长期业务伙伴）达成共识后，碧桂园集团在推进建议重组方面已取得重要里程碑：

1、如碧桂园控股日期为 2025 年 4 月 11 日、2025 年 5 月 9 日、2025 年 5 月 23 日及 2025 年 6 月 6 日的公告所披露，碧桂园控股已于 2025 年 4 月 11 日与项目小组（占碧桂园集团所发行美元优先票据及港元可转换债券的未偿还本金额约 30% 的持有人）订立重组支持协议（以下简称“重组支持协议”），据此重组提案的主要条款已经协议，而于本公告日期，代表现有公开票据本金总额逾 75% 之持有人已加入重组支持协议；碧桂园控股理解众多其他债权人支持建议重组，并正进行加入重组支持协议的内部程序。

2、碧桂园集团继续与碧桂园集团主要债权人磋商重组条款，以尽快达成协议并于 2025 年底前实施建议重组，包括发行强制性可转换债券及订立新债务工具。

该等发展反映碧桂园控股在稳定财务状况及处理境外负债方面的工作取得重大进展。

建议重组的成功实施预期使碧桂园集团能够更专注于交付房屋、继续其业务营运、维持其资产价值，并实施其认为最有潜力为所有利益相关者创造最大价值的业务及资产处置策略。鉴于碧桂园集团过往根据其内部时间表达成特定里程碑的纪录以及迄今为止所取得的进展，建议重组有望于 2025 年底前完成。尚未签立或加入重组支持协议的所有现有债务持有人可考虑重组支持协议的条款（可于交易网站 (<https://projects.sodali.com/countrygarden>) 查阅），并尽快通过加入门户 (<https://portal.sodali.com/countrygardenRSA>) 向信息代理（代表碧桂园控股集团行事）交付有效填妥及签立的加入函（包括持有数额连同其实益持有有效证据）加入重组支持协议。

二、境内公司债券展期

碧桂园集团已积极就其境内公司债券采取各种债务管理措施，以解决暂时性流动资金压力。继根据原有整体展期计划将 2024 年到期的部分本息的支付日期调整至 2025 年 3 月至 2025 年 6 月期间后，碧桂园集团于 2025 年 4 月再次成功与债券持有人协商，将 2024 年到期的部分本息进一步调整至 2025 年 9 月至 2025

年 12 月期间偿还。碧桂园集团将持续与债券持有人沟通，以推进其境内公司债券的全面及长期解决方案。

三、产生现金流入

碧桂园集团已按销售计划积极开展销售活动，以响应市场变化并把握需求。其已结合当地市场以及各项目的实际情况，制定合理的销售价格和供货计划，以实现其预算销售额以及销售回款。2025 年 1 月至 2025 年 5 月，碧桂园集团连同其合营企业和联营公司累计实现归属碧桂园控股股东权益的合同销售金额合计约人民币 139.4 亿元，归属碧桂园控股股东权益的合同销售建筑面积合计约 170 万平方米，有关进一步详情可参阅碧桂园控股日期为 2025 年 2 月 10 日、2025 年 3 月 4 日、2025 年 4 月 7 日、2025 年 5 月 8 日及 2025 年 6 月 6 日之未经审核营运数据公告。

同时，碧桂园集团已积极响应国家和地方政府的各类扶持政策，通过各类收储政策盘活资源，并在需要时考虑处置资产，以产生更多现金流入。除碧桂园集团于 2023 年及 2024 年出售珠海万达商业管理集团股份有限公司及长鑫科技集团股份有限公司的股本权益外，如碧桂园控股日期为 2025 年 4 月 25 日的公告所披露，碧桂园集团亦已出售其于蓝箭航天空间科技股份有限公司的股本权益，总代价为人民币 1,305,056,976.08 元。该等出售事项体现了碧桂园控股积极管理流动资金及优化财务资源的方式。

碧桂园集团将持续专注于销售业绩的提升，积极盘活资产，通过提高经营效率、加强现金流管理，保证碧桂园集团的业务稳定及可持续经营。

碧桂园控股认为，鉴于实施拟议计划及措施所取得的正面成果，碧桂园集团将具备足够的财务资源以维持自 2024 年 12 月 31 日起计至少十二个月的持续经营。因此，碧桂园控股认为目前采纳的拟议计划及措施对于处理无法表示意见所涉及的持续经营基础之不确定性是有效的。

碧桂园控股将自本公告日期起每三个月刊发一次公告，直至无法表示意见得到解决为止。碧桂园控股亦可能于适当时候就任何重大更新另行刊发公告。”

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控股股东处理无法表示意见所采取行动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

2015年7月2日

