

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 债务重组进展等事项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。

2025 年 3 月 20 日至 2025 年 3 月 31 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）2025 年第一次债券持有人会议（以下简称“本期债券 2025 年第一次债券持有人会议”），调整了 2024 年第一次债券持有人会议通过的议案中原计划于 2025 年 5 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》、《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）2025 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）2025 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。

根据本期债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过的《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》”）、本期债券 2024 年第一次债券持有人会议审议通过了《关于调整债券本息兑付安排的议案》（简称“《2024 年展期议案》”）、本期债券 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》（简称“《2025 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》、《2024 年展期议案》及《2025 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”）。

在兑付日调整期间，《2023 年展期议案》及《2024 年展期议案》约定的已偿还本金如下：

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

除《2023 年展期议案》及《2024 年展期议案》约定的小额兑付安排及已偿还本金以外，本期债券本金后续分期偿付安排调整如下：

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 20 日	25%	25.00
第五期本金	2026 年 5 月 20 日	25%	25.00
第六期本金	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 11 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。

三、 重大事项提示

根据发行人于近日披露的《碧桂园地产集团有限公司关于控股股东境外债务重组进展等事项的公告》，2025 年 8 月 18 日，碧桂园地产集团有限公司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《境外债务重组的重大进展及修订重组支持协议》。公告主要内容如下，具体内容详见相关公告：

根据碧桂园控股 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（以下简称“6 月 6 日公告”）有关（其中包括）碧桂园控股寻求整体方案来解决碧桂园集团重大境外债务及延长重组支持协议同意费用限期的公告（以下统称“该等公告”）。除另有指明或文义另有所指外，本公告所用词汇具有该等公告或重组支持协议所赋予的相同涵义。

一、 建议重组获得持有大量现有债务的债权人大力支持

碧桂园控股已经与协调委员会协议重组建议主要条款，协调委员会占现有银团贷款本金总额的 49%。协调委员会的成员已加入重组支持协议（已作出下文概述的修订），或正在进行内部程序以取得加入该重组支持协议的相关批准。

目前占第 2 类债务本金总额逾 77%的持有人已加入重组支持协议。

碧桂园控股谨此就协调委员会、项目小组及其他债权人的持续支持、耐心及参与致以谢意。碧桂园控股现正与项目小组及协调委员会就建议重组的长式文件紧密合作，并继续致力于在 2025 年年底前完成建议重组。碧桂园控股深知此目标远大，亦不会低估未来的挑战，但相信在专案小组、协调委员会、其他债权人



及持份者的持续支持下，此目标是可实现的。

二、修订重组支持协议

如该等公告所述，碧桂园控股于 2025 年 4 月 11 日公布有关现有债务的建议重组条款，连同碧桂园控股与项目小组的成员订立以支持实施建议重组的重组支持协议。碧桂园控股对至今获得现有债务持有人的支持表示感谢。

作为更新，碧桂园控股与多数项目小组成员（定义见重组支持协议）已同意根据日期为 2025 年 8 月 18 日的修订协议（以下简称“修订协议”）对重组支持协议作出以下修订：

1、修订“早鸟重组支持协议同意费用”的定义及重组支持协议第 9 条，以允许碧桂园控股在必要时，如因无法取得发行强制可转换债券（A）以支付早鸟重组支持协议同意费用所需的所有相关批准，则可以碧桂园控股股份形式支付早鸟重组支持协议同意费用，作为强制可转换债券（A）的替代；

2、修订“早鸟重组支持协议同意费用限期”的定义，以包含两个新的独立限期：（a）“早鸟重组支持协议同意费用限期（第 1 类）”，适用于现有银团贷款下的现有贷款人；及（b）“早鸟重组支持协议同意费用限期（第 2 类）”，适用于现有票据下的现有票据持有人及 Ever Credit 双边贷款下的现有贷款人；

3、修订“一般重组支持协议同意费用”的定义及重组支持协议第 9 条，以允许碧桂园控股在必要时，如因无法取得发行强制可转换债券（A）以支付一般重组支持协议同意费用所需的所有相关批准，则可以碧桂园控股股份形式支付一般重组支持协议同意费用，作为强制可转换债券（A）的替代；

4、修订“一般重组支持协议同意费用限期”的定义，以包含两个新的限期：（a）“一般重组支持协议同意费用限期（第 1 类）”，适用于现有银团贷款下的现有贷款人；及（b）“一般重组支持协议同意费用限期（第 2 类）”，适用于现有票据下的现有票据持有人及 Ever Credit 双边贷款下的现有贷款人；

5、延长早鸟重组支持协议同意费用限期，致使“早鸟重组支持协议同意费用限期（第 1 类）”及“早鸟重组支持协议同意费用限期（第 2 类）”均为 2025 年 8 月 25 日下午五时整（香港时间）；

6、延长一般重组支持协议同意费用限期，致使“一般重组支持协议同意费用限期（第 1 类）”及“一般重组支持协议同意费用限期（第 2 类）”均为 2025 年 8



月 25 日下午五时整（香港时间）；

7、修订条款书（以下简称“经修订条款书”），反映有关 SCA 贷款、控股股东承诺及其他相关事宜的若干更新。

三、重组支持协议同意费用期限

如 6 月 6 日公告所述，根据重组支持协议，碧桂园控股可酌情单方面延长早鸟重组支持协议同意费用限期及/或一般重组支持协议同意费用限期，惟须受重组支持协议所载若干特定事项规限。

根据碧桂园控股及其顾问收到的响应，碧桂园控股明白到现有银团贷款下有众多现有贷款人（包括协调委员会的若干成员）尚未加入重组支持协议，但其支持建议重组，并需要更多时间取得其内部批准方可正式加入重组支持协议。在目前的情况下，碧桂园控股拟继续行使其酌情权延长早鸟重组支持协议同意费用限期（第 1 类）及一般重组支持协议同意费用限期（第 1 类），直至另行通知为止。在该另行通知前，现有银团贷款下已有效加入重组支持协议的现有贷款人将合资格收取早鸟重组支持协议同意费用。

鉴于占第 2 类债务不少于 75%的同意债权人已加入重组支持协议，碧桂园控股并无进一步酌情权在未经①多数项目小组成员及多数协调委员会成员或②多数同意债权人同意下，将早鸟重组支持协议同意费用限期（第 2 类）及一般重组支持协议同意费用限期（第 2 类）延长至 2025 年 8 月 25 日后。因此，于 2025 年 8 月 25 日后加入重组支持协议的第 2 类债务债权人将不合资格收取重组支持协议同意费用。

经修订条款书已载入《公告》附录一（Amended Term Sheet）。经修订条款书与条款书的对比（以下简称“条款书对比”）已载入《公告》附录二（Term Sheet Comparison）。

为免生疑问，已加入重组支持协议的现有债务持有人将毋须采取任何进一步行动，而有关加入将维持有效。

实施建议重组将取决于多项碧桂园控股无法控制的因素，且概不保证建议重组将会成功实施或会于 2025 年年底前实施。碧桂园控股投资者①切勿仅依赖碧桂园控股所载的数据；及②于买卖碧桂园控股股份及其他证券时务请考虑相关风险及审慎行事。如有疑问，建议碧桂园控股投资者向其本身的专业或财务顾问寻



求专业意见。

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。

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进展等事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）

受托管理人：光大证券股份有限公司

2025 年 8 月 27 日

