

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

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 9 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《碧桂园地产集团有限公司关于披露第三方审计机构出具新增增信资产审阅报告的公告》，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 9 月 12 日披露的《碧桂园地产集团有限公司关于披露第三方审计机构出具新增增信资产审阅报告的公告》，发行人发生的重大事项如下：

“一、审阅报告主要内容

根据 H19 碧地 3、H20 碧地 3、H20 碧地 4、H1 碧地 01、H1 碧地 02、H1 碧地 03 及 H1 碧地 04（以下合称“相关债券”）于 2023 年 9 月债券持有人会议审议通过的各期债券《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》（以下简称“《议案》”），碧桂园地产集团有限公司（以下简称“发行人”）同意为相关债券增加增信保障措施。为保障债券持有人权益，发行人已聘请中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中瑞诚事务所”）对新增增信资产进行监督。

根据 H19 碧地 3、H20 碧地 3、H20 碧地 4、H1 碧地 03 及 H1 碧地 04（以下合称“A 组债券”）2023 年第一次债券持有人审议通过的《议案》，A 组债券新增增信资产包括：*<1>*以青岛即墨蓝谷之光项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 93.5% 的股权提供质押担保；*<2>*以陆丰碧桂园陆城壹号项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 95.1% 的股权提供质押担保；*<3>*以陕西云辰中心项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 91.4% 的股权提供质押担保；*<4>*以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% 的股权提供质押担保；*<5>*以徐州云悦华府项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100% 的股权收益权提供质押担保；*<6>*以邯郸翡翠云璟项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100% 的股权收益权提供质押担保；*<7>*以辉县碧桂园江山印项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 98.4% 的股权收益权提供质押担保；*<8>*以赤峰星钻小区项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）

穿透后 100% 的股权收益权提供质押担保；<9>以呼和浩特碧桂园·星耀项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 99% 的股权收益权提供质押担保；<10>以平泉碧桂园御府项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100% 的股权收益权提供质押担保；<11>以清远新城之光碧桂园项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 91.5% 的股权收益权提供质押担保；<12>以宿迁楚源名筑项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 96.3% 的股权收益权提供质押担保；<13>以东莞翡翠滨江花园项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 60% 的股权收益权提供质押担保；<14>以沅陵碧桂园项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 98.4% 的股权收益权提供质押担保（以上新增增信资产合称“**A 组新增增信资产**”）。

根据 H1 碧地 01 及 H1 碧地 02（以下合称“**B 组债券**”）2023 年第一次债券持有人审议通过的《议案》，**B 组债券新增增信资产**包括：<1>以怀来碧桂园·官厅蓝所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 64% 的股权提供质押担保；<2>以湛江碧桂园城邦花园项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100% 的股权提供质押担保；<3>以太原碧桂园城市花园四期星钻项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100% 的股权提供质押担保；<4>以通辽碧桂园·城市之光项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100% 的股权收益权提供质押担保；<5>以内蒙古临河碧桂园项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 98.9% 的股权收益权提供质押担保；<6>以黄山碧桂园凤凰城项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100% 的股权收益权提供质押担保；<7>以启东星荟苑项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 98% 的股权收益权提供质押担保；<8>以大悟碧桂园二期项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 91.4% 的股权收益权提供质押担保（以上增信资产合称“**B 组新增增信资产**”，与“**A 组新增增信资产**”合称“**新增增信资产**”）。

（一）**A 组新增增信资产资金收支情况审阅意见**

中瑞诚事务所对**A 组新增增信资产**对应的项目资产、项目公司自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日的资金收支情况分别出具了编号为“中瑞诚鉴字（2025）第 505676 号”、“中瑞诚鉴字（2025）第 505682 号”、“中瑞诚鉴字

“中瑞诚鉴字(2025)第505683号”、“中瑞诚鉴字(2025)第505684号”、“中瑞诚鉴字(2025)第505685号”、“中瑞诚鉴字(2025)第505687号”、“中瑞诚鉴字(2025)第505690号”、“中瑞诚鉴字(2025)第505693号”、“中瑞诚鉴字(2025)第505694号”、“中瑞诚鉴字(2025)第505696号”、“中瑞诚鉴字(2025)第505700号”、“中瑞诚鉴字(2025)第505703号”、“中瑞诚鉴字(2025)第505706号”、“中瑞诚鉴字(2025)第505707号”、“中瑞诚鉴字(2025)第505708号”、“中瑞诚鉴字(2025)第505709号”的审阅报告。

根据上述审阅报告,经中瑞诚事务所对项目公司提供资料的整理、分析、计算、归集等审阅程序并对原始凭证抽查,中瑞诚事务所表示没有注意到任何事项使中瑞诚事务所相信项目公司2025年1月1日至2025年6月30日资金使用存在违反A组债券《议案》中相关规定的情形。

(二) B组新增增信资产资金收支情况审阅意见

中瑞诚事务所对B组新增增信资产对应的项目资产、项目公司自2025年1月1日至2025年6月30日的资金收支情况分别出具了编号为“中瑞诚鉴字(2025)第505686号”、“中瑞诚鉴字(2025)第505695号”、“中瑞诚鉴字(2025)第505691号”、“中瑞诚鉴字(2025)第505697号”、“中瑞诚鉴字(2025)第505698号”、“中瑞诚鉴字(2025)第505699号”、“中瑞诚鉴字(2025)第505701号”、“中瑞诚鉴字(2025)第505702号”的审阅报告。

根据上述审阅报告,经中瑞诚事务所对项目公司提供资料的整理、分析、计算、归集等审阅程序并对原始凭证抽查,中瑞诚事务所表示没有注意到任何事项使中瑞诚事务所相信项目公司2025年1月1日至2025年6月30日资金使用存在违反B组债券《议案》中相关规定的情形。”

根据第三方审计机构中瑞诚事务所出具的上述审阅报告,经中瑞诚事务所审阅,截止2025年6月30日,A组新增增信资产相关项目情况如下:

序号	增信资产项目名称	项目状态
1	即墨蓝谷之光	住宅用地为5号地块和9号地块。其中5号用地一期、二期已交付,三期、四期尚未动工;9号地块分四期,均已交付。产业用地为2号地块、3号地块、10号地块。其中2号地块分五期,一期已竣工作为售楼处使用,二期已竣工在售,三期已开工建设,四期、五期尚未开工。3号地块除配套公园建设外,其他尚未开发动工。10号地块分一期建设,去化55%。科教用地为6号地块、8号地块。其中6号地块已转让,8号

序号	增信资产项目名称	项目状态
		地块已开发竣备，后续移交政府教体局。
2	陆城壹号	一期 AB 标段已交付，二期 E 标段因资金压力停工。
3	陕西云辰中心	尚未开发。
4	宁国碧桂园凤形	项目一标段已竣工验收，二标段处于在建状态。
5	徐州云悦华府	项目共计 11 栋楼，其中 1、4、5、7 号楼于 2025 年 4 月报送工程竣工验收备案文件，申请备案；3、6、8、9、11 号楼于 2025 年 8 月报送工程竣工验收备案文件，申请备案。
6	邯郸翡翠云璟	在建楼栋 1-6、13 号楼地暖完成，7 号楼主体封顶。7 号楼取得预售证但暂未销售。
7	辉县碧桂园江山印	部分地块已完成竣工交付，部分地块处于在建状态。
8	赤峰星钻小区	项目处于在建状态。
9	呼和浩特碧桂园·星耀	6#、7#、9#、14#、15#、S6#~S8#楼栋交付，其余楼栋处于在建状态。
10	平泉碧桂园御府	地上各楼栋主体均已完工，园区剩余未完工部分为：地库地坪、散水、燃气、电力、自来水整改；各项工程均未验收。
11	清远新城之光	住宅部分已完工，商业部分处于停工状态。
12	宿迁楚源名筑	1-7、9-14、16-14#楼已交付。目前 25#楼在建，外立面涂料完成，内墙粉刷完成，室内地坪正在施工。8#楼主体结构一层楼面（停工）、15#楼主体结构一层楼面（停工）、26#楼主体结构 2 层楼面（停工）。
13	东莞翡翠滨江花园	项目已全部封顶，销售已交付。
14	沅陵碧桂园	1#、2#、3#、5#、6#均已完工交付，取得竣备证明；15#、16#目前处于停工状态，17#已复工。

根据第三方审计机构中瑞诚事务所出具的上述审阅报告，经中瑞诚事务所审阅，截止 2025 年 6 月 30 日，B 组新增增信资产相关项目情况如下：

序号	增信资产项目名称	项目状态
1	怀来碧桂园·官厅蓝	已交付 7-21 号楼住宅，剩余楼栋及存地已停工缓建。
2	湛江碧桂园城邦花园	已全部竣工验收交付，业主已入住。
3	太原碧桂园城市花园	暂停开发状态。
4	通辽碧桂园·城市之光	项目处于在建状态。
5	内蒙古临河碧桂园	1#、2#、3#、4#已交付，5#、6#目前在建未交付，剩余 7#-13#目前处于停工缓建中。
6	黄山碧桂园凤凰城	项目待交付 30#、35#-39#，其中 30#、39#正常复工，35#-38#计划更换总包后复工。
7	启东星荟苑	项目 5#、8#、9#停工缓建，1#、6#、7#已竣备交付，正在办理联合验收及产权登记，其余已交付。
8	大悟碧桂园二期	二期一、二标段已竣工验收，三标段 19 号楼处于在建状态，

序号	增信资产项目名称	项目状态
		主体结构及墙体砌筑等完成，目前正处在抹灰阶段。四、五标段未动工。

发行人已将上述审阅报告电子版发送至受托管理人，本期债券持有人可通过以下邮件方式向发行人或受托管理人提出查阅申请。

（一）发行人联系方式

公司：碧桂园地产集团有限公司

联系人：碧桂园地产债券项目组

联系邮箱：cogardbond2023@163.com

联系电话：0757-29916913

联系地址：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

（二）受托管理人联系方式

公司：中信建投证券股份有限公司

联系人：中信建投证券碧桂园地产项目组

联系邮箱：20bd03@csc.com.cn（适用 H20 碧地 3 债券）、20bd04@csc.com.cn

（适用 H20 碧地 4 债券）、21bd01@csc.com.cn（适用 H1 碧地 01 债券）、21bd02@csc.com.cn（适用 H1 碧地 02 债券）、21bd03@csc.com.cn（适用 H1 碧地 03 债券）、21bd04@csc.com.cn（适用 H1 碧地 04 债券），相关查阅申请请发送至对应邮箱。

联系电话：010-56052276

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层

二、 影响分析和应对措施

根据中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的相关审阅报告，部分增信资产所属项目目前处于停工（停工缓建）或尚未开发状态，中信建投证券作为本次债券的受托管理人，就该重大事项提请投资者关注上述风险，并关注上述重大事项对生产经营、财务状况及偿债能力的潜在影响。

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》之盖章页)

