

光大证券股份有限公司关于碧桂园地产集团有限公司关于第三方审计机构出具新增增信资产审阅报告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

根据发行人于近期披露的《碧桂园地产集团有限公司关于第三方审计机构出具新增增信资产审阅报告的公告》，第三方审计机构中瑞诚事务所对相关债券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审阅报告。根据上述审阅报告，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资金使用存在违反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》中相关规定的情形。

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关于第三方审计机构出具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）

受托管理人：光大证券股份有限公司

