

碧桂园地产集团有限公司公司债券

2023 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）

二〇二四年六月

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》《关于深化债券注册制改革的指导意见》《关于注册制下提高中介机构债券业务执业质量的指导意见》、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）、发行人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，引自发行人已披露的定期报告，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	4
三、发行人 2023 年度经营和财务状况	6
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况	7
五、发行人偿债意愿和能力分析	9
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	9
七、债券的本息偿付情况	12
八、募集说明书中约定的其他义务	13
九、债券持有人会议召开的情况	13
十、发行人出现重大事项的情况	14
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	15

一、受托管理的公司债券概况

截至 2023 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、22 碧地 03（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	149509.SZ
债券简称	H20 碧地 3	H20 碧地 4	H1 碧地 01	H1 碧地 02
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）	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）
发行时期限（年）	3+2	3+2	3+2	3+2
发行规模（亿元）	20.00	17.78	20.00	11.00
债券余额（亿元）	18.3507646	16.4015712	19.6167200	11.00
发行时票面利率	4.38%	4.15%	4.80%	4.80%
起息日	2020/9/24	2020/11/3	2021/3/12	2021/6/15
付息兑付日	注 1	注 2	注 3	注 4
担保方式	注 1	注 2	注 3	注 4
主体/债项评级	发行时 AAA/AAA，截至本报告出具日，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》，“H20 碧地 3”本息兑付安排、增信保障措施等条款已调整。后续兑付安排及增信保障措施详见“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》，“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。后续兑付安排及增信保障措施详见“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》及“H1 碧地 01”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》，“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。后续兑付安排及增信保障措施详见“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》及 2024 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》。

注 4：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》及“H1 碧地 02”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》，“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。后续兑付安排及增信保障措施详见“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》及 2024 年第一次持有人会议

议通知披露的《关于调整债券本息兑付安排的议案》。

表：受托管理债券概况（续）

债券代码	149632.SZ	149748.SZ	148153.SZ
债券简称	H1 碧地 03	H1 碧地 04	22 碧地 03
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）	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）
发行期限（年）	2+2	2+2	1+1
发行规模（亿元）	14.35	10.00	2.00
债券余额（亿元）	13.1519912	9.3703680	2.00
发行时票面利率	4.33%	6.30%	4.00%
起息日	2021/9/14	2021/12/17	2022/12/13
付息兑付日	注 1	注 2	2023 年至 2024 年间每年的 12 月 13 日
担保方式	注 1	注 2	不可撤销连带责任担保
主体/债项评级	H1 碧地 03、H1 碧地 04 发行时主体评级及债项评级均为 AAA，22 碧地 03 发行时主体评级为 AAA，截至本报告出具日，相关评级已取消		

注 1：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》及“H1 碧地 03”2023 年第二次持有人会议审议通过的《关于增加 10 个自然日宽限期的议案》，“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。后续兑付安排及增信保障措施详见“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 2：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》及“H1 碧地 04”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》，“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。后续兑付安排及增信保障措施详见“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》及 2024 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》。

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、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（2023 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变更募集资金拟偿还债务明细及新增募集资金专项账户的临时受托管理事务报告	关于 22 碧地 02 及 22 碧地 03 变更募集资金拟偿还债务明细并新增募集资金专项账户	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董事会成员变更的临时受托管理事务报告	关于碧桂园控股有限公司董事会主席由杨国强先生变更为杨惠妍女士	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盈利警告的临时受托管理事务报告	关于碧桂园控股有限公司 2022 年度预计净利润大幅下滑	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刊发 2022 年度全年业绩的临时受托管理事务报告	关于碧桂园控股有限公司 2022 年度实现亏损-29.62 亿元	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
中信建投证券股份有限公司关于“20 碧地 02”回售结果及转售事项的临时受托管理事务报告	关于 20 碧地 02 回售及转售情况	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 2023 年半年度盈利警告的临时受托管理事务报告	关于碧桂园控股有限公司 2023 年半年度预计亏损	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	关于发行人存续公司债券自 2023 年 8 月 14 日开市起停牌	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公司债券后续转让安排的临时受托管理事务报告	关于发行人存续公司债券后续作为特定债券转让的安排	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涉及重大事项的临时受托管理事务报告	关于碧桂园控股有限公司涉及发行新股份、出售参股公司股权、巨额亏损、境外评级下调等事项	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出现重大亏损及控股股东境外评级下调的临时受托管理事务报告	关于发行人 2023 年半年度涉及超过上年末净资产 10%的重大亏损、碧桂园控股有限公司境外评级下调事项	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

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完成根据一般授权发行新股份的临时受托管理事务报告	关于碧桂园控股有限公司完成发行新股份事项	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公司债券重大事项的临时受托管理事务报告	关于发行人存续公司债券展期议案已获得债券持有人会议表决通过	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受托管理人联系方式发生变更的临时受托管理事务报告	关于受托管理人联系方式发生变更	见受托管理人于 2023 年 9 月 25 日披露的临时受托管理事务报告	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刊发 2023 年中期报告的临时受托管理事务报告	关于碧桂园控股有限公司涉及存货大额减值、诉讼等事项	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刊发内幕消息的临时受托管理事务报告	关于碧桂园控股有限公司境外债务的内幕消息	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法定代表人、总经理及信息披露负责人变更的临时受托管理事务报告	关于发行人法定代表人、总经理、信息披露事务负责人由杨文杰先生变更为简暖棠先生	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聘请第三方审计机构落实债券增信保障措施的临时受托管理事务报告	关于发行人聘请第三方审计机构落实偿债保障措施	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出售事项的临时受托管理事务报告	关于碧桂园控股有限公司出售所持珠海万达商管股权事项	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

三、发行人 2023 年度经营和财务状况

自 2021 年下半年以来，房地产行业景气度持续下行，发行人销售规模及融资状况面临持续且严峻的困难和挑战，物业销售金额持续大幅下滑萎缩。根据发行人控股股东碧桂园控股有限公司披露的公告，碧桂园控股 2023 年实现归属股东权益的合同销售金额 1,743.1 亿元，同比大幅下滑 51.24%。截至本报告出具日，

碧桂园控股 2024 年 1-5 月实现归属股东权益的合同销售金额 216.5 亿元，同比大幅下滑 80.80%。

根据发行人于 2024 年 4 月 26 日披露的《碧桂园地产集团有限公司关于预计无法按时披露 2023 年年度报告的公告》，发行人表示由于行业持续波动，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。基于谨慎考虑，发行人预计无法按时披露 2023 年年度报告及 2024 年一季度财务报表。截至本报告出具日，发行人尚未披露 2023 年年度报告及 2023 年度审计报告。

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

（一）募集资金使用情况

截至报告期初，“H20 碧地 3”、“H20 碧地 4”、“H1 碧地 01”、“H1 碧地 02”、“H1 碧地 03”、“H1 碧地 04”债券募集资金已使用完毕，相关债券 2023 年度不涉及募集资金使用情况。

“22 碧地 02”及“22 碧地 03”募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

表：22 碧地 02 及 22 碧地 03 募集资金使用情况

债券代码：148152.SZ、148153.SZ	
债券简称：22 碧地 02、22 碧地 03	
发行金额：10.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求状况，经发行人董事会决议并经股东决定通过，拟公开发行不超过 10 亿（含）的公司债券，将用于偿还发行人有息债务。	已按照发行人于 2023 年 2 月 15 日披露的《碧桂园地产集团有限公司关于变更“22 碧地 02”及“22 碧地 03”募集资金拟偿还债务明细及新增募集资金专项账户的公告》列示的募集资金用途使用。

根据 22 碧地 02 及 22 碧地 03 募集说明书：“发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，从上述募集资金用途中选择使用，未来可能在履行相关程序后调整偿还有息负债的具体明细。”

经履行相关程序，发行人于 2023 年 2 月 15 日披露了《碧桂园地产集团有限

公司关于变更“22 碧地 02”及“22 碧地 03”募集资金拟偿还债务明细及新增募集资金专项账户的公告》，调整了 22 碧地 02 及 22 碧地 03 拟用于偿还的有息债务明细，并在原有募集资金专项账户基础上，为 22 碧地 02 及 22 碧地 03 补充设立募集资金专项账户。

（二）募集资金专项账户运作情况

截至报告期初，“H20 碧地 3”、“H20 碧地 4”、“H1 碧地 01”、“H1 碧地 02”、“H1 碧地 03”、“H1 碧地 04”债券募集资金已使用完毕，相关债券 2023 年度不涉及募集资金专项账户运作情况。

针对“22 碧地 02”及“22 碧地 03”，发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

（三）对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期初，“H20 碧地 3”、“H20 碧地 4”、“H1 碧地 01”、“H1 碧地 02”、“H1 碧地 03”、“H1 碧地 04”债券募集资金已使用完毕，相关债券 2023 年度不涉及募集资金使用情况。

截至报告期末，“22 碧地 02”及“22 碧地 03”募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

（四）募集资金变更及信息披露情况

2023 年 2 月 15 日，发行人披露了《碧桂园地产集团有限公司关于变更“22 碧地 02”及“22 碧地 03”募集资金拟偿还债务明细及新增募集资金专项账户的公告》，调整了 22 碧地 02 及 22 碧地 03 拟用于偿还的有息债务明细，并在原有募集资金专项账户基础上，为 22 碧地 02 及 22 碧地 03 补充设立募集资金专项账户。相关事项符合 22 碧地 02 及 22 碧地 03 募集说明书约定。2023 年 2 月 17 日，受托管理人中信建投证券就相关事项出具了临时受托管理事务报告。

除上述事项外，报告期内，中信建投证券受托的发行人其他债券不涉及募集资金用途变更，不适用信息披露要求。

五、发行人偿债意愿和能力分析

发行人于 2023 年内完成了 20 碧地 01、20 碧地 03、19 碧地 02、22 碧地 02 等多只债券的兑付。发行人于 2023 年 9 月完成了多只债券的展期工作，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 H1 碧地 01、H1 碧地 02 及 H1 碧地 04 债券再次召集债券持有人会议，对 2023 年 9 月形成的展期方案进行了调整。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。2023 年 9 月展期至今，发行人陆续完成多只债券的付息、小额兑付及多次分期偿付工作。

2024 年 3 月至 4 月，发行人针对应于 2024 年 3 月 12 日支付的 H1 碧地 01 自 2023 年 3 月 12 日至 2024 年 3 月 11 日期间利息、应于 2024 年 3 月 17 日支付的 H1 碧地 04 第三次分期偿付、应于 2024 年 4 月 12 日支付的 H1 碧地 01 小额兑付及第一次分期偿付，陆续使用了 30 个连续交易日的宽限期条款。2024 年 4 月，H1 碧地 01 和 H1 碧地 04 分别于宽限期到期前召集债券持有人会议，将上述付息及分期偿付事项调整至 2024 年 9 月支付。2024 年 5 月 29 日，发行人于 H1 碧地 01 小额兑付宽限期截止日前完成 H1 碧地 01 的小额兑付。

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》。

(7) 22 碧地 03: 根据“22 碧地 03”募集说明书,“22 碧地 03”由广东中盈盛达融资担保投资股份有限公司提供不可撤销连带责任担保。

（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。

“22碧地03”目前仍由广东中盈盛达融资担保投资股份有限公司提供不可撤销连带责任担保。

根据发行人于2024年1月23日、2024年4月12日及2024年6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 月分别召集了“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”公司债券的持有人会议，审议通过了调整各期债券本息兑付安排等事项的事项，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”。

截至目前，“22 碧地 03”到期日为 2024 年 12 月 13 日，还本付息方式为每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（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	发行人已按照持有人会议约定：①于 2023 年 9 月 24 日支付 H20 碧地 3 自 2022 年 9 月 24 日至 2023 年 9 月 23 日期间利息；②于 2023 年 10 月 24 日完成小额兑付及第一次分期偿付；③于 2023 年 11 月 24 日完成第二次小额兑付；④于 2023 年 12 月 24 日完成第三次小额兑付。
175366.SH	H20 碧地 4	发行人已按照持有人会议约定：①于 2023 年 11 月 3 日支付 H20 碧地 4 自 2022 年 11 月 3 日至 2023 年 11 月 2 日期间利息；②于 2023 年 12 月 3 日完成小额兑付及第一次分期偿付；③于 2024 年 1 月 3 日完成第二次小额兑付；④于 2024 年 2 月 3 日完成第三次小额兑付。
149407.SZ	H1 碧地 01	发行人已于 2023 年 3 月 12 日支付 H1 碧地 01 自 2022 年 3 月 12 日至 2023 年 3 月 11 日期间利息；并按照持有人会议约定于 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	发行人已于 2023 年 6 月 15 日支付 H1 碧地 02 自 2022 年 6 月 15 日至 2023 年 6 月 14 日期间利息
149632.SZ	H1 碧地 03	发行人已按照持有人会议约定：①于 2023 年 9 月 14 日支付 H1 碧地 03 自 2022 年 9 月 14 日至 2023 年 9 月 13 日期间利息；②于 2023 年 10 月 14 日完成小额兑付及第一次分期偿付；③于 2023 年 11 月 14 日完成第二次小额兑付；④于 2023 年 12 月 14 日完成第三次小额兑付。
149748.SZ	H1 碧地 04	发行人已按照持有人会议约定：①于 2023 年 12 月 17 日支付 H1 碧地 04 自 2022 年 12 月 17 日至 2023 年 12 月 16 日期间利息；②于 2024 年 1 月 17 日完成小额兑付及第一次分期偿付；③于 2024 年 2 月 17 日完成第二次小额兑付。

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
148153.SZ	22 碧地 03	发行人已于 2023 年 12 月 13 日支付 22 碧地 03 自 2022 年 12 月 13 日至 2023 年 12 月 12 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，发行人召集债券持有人会议审议调整了 20 碧地 01 债券期限、发行人调整票面利率选择权等要素。此外，发行人因面临流动性压力，于 2023 年 9 月通过召开债券持有人会议审议调整 H20 碧地 3、H20 碧地 4、H1 碧地 01、H1 碧地 02、H1 碧地 03、H1 碧地 04 本息兑付安排、增信保障措施等事项，具体情况如下：

（1）20 碧地 01

2023 年 3 月 8 日至 2023 年 3 月 9 日，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（第一期）2023 年第一次债券持有人会议召开，持有人会议审议通过了《关于变更本期债券持有人会议相关时间的议案》及《关于调整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（第一期）债券期限等相关条款的议案》。

（2）H20 碧地 3

2023 年 9 月 7 日至 2023 年 9 月 11 日，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）2023 年第一次债券持有人会议召开，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》及《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）H20 碧地 4

2023 年 9 月 7 日至 2023 年 9 月 12 日，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）2023 年第一次债券持有人会议召开，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及增加增信保障措施的议案》及《关于增加三十个交易日宽限期的议案》。

(4) H1 碧地 01

2023年9月7日至2023年9月11日，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）2023年第一次债券持有人会议召开，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及增加增信保障措施的议案》及《关于增加三十个交易日宽限期的议案》。

(5) H1 碧地 02

2023年9月7日至2023年9月11日，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）2023年第一次债券持有人会议召开，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及增加增信保障措施的议案》及《关于增加三十个交易日宽限期的议案》。

(6) H1 碧地 03

2023年9月7日至2023年9月11日，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）2023年第一次债券持有人会议召开，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》及《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。

2023年9月7日至2023年9月11日，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）2023年第二次债券持有人会议召开，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》及《关于增加10个自然日宽限期的议案》。

(7) H1 碧地 04

2023年9月7日至2023年9月11日，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）2023年第一次债券持有人会议召开，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及增加增信保障措施的议案》及《关于增加三十个交易日宽限期的议案》。

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（2023 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”。

自发行人风险事件发生以来，发行人及下属子公司涉及合同纠纷、债务纠纷、合作开发纠纷等诉讼案件数量繁多，发行人及下属子公司股权被冻结、被执行等事件频繁发生。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。

（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 年度财务报告及债券年度报告。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 年年度报告及 2024 年一季度财务报表。发行人于 2024 年 4 月 26 日披露了《碧桂园地产集团有限公司关于预计无法按时披露 2023 年年度报告的公告》。

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，在预计违约风险时及时召集债券持有人会议，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的付息、小额兑付及多次分期偿付工作。

（本页无正文，为《碧桂园地产集团有限公司公司债券 2023 年度受托管理事务报告》之盖章页）

