

---

# 碧桂园地产集团有限公司

## 公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二五年二月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所为本公司出具了无法表示意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）基于下述情形对发行人 2023 年度财务报表出具了无法表示意见的审计报告：

“如财务报表附注“二、财务报表的编制基础”所述：（1）碧桂园地产控股股东碧桂园控股的一位债权人于 2024 年 2 月 27 日在香港特别行政区高等法院针对碧桂园控股提交了清盘呈请，该呈请的下一法庭聆讯时间为 2025 年 1 月 20 日，碧桂园控股与其聘请的重组财务和法律顾问目前正与境外债权人积极商讨境外债务的整体重组方案以及应对上述清盘呈请；（2）碧桂园地产资产负债表日货币资金余额 472.20 亿元，其中受限制资金 448.08 亿元，有息负债账面余额 1,014.27 亿元，其中流动负债为 603.43 亿元，碧桂园地产正在积极与债权人沟通债务展期；（3）碧桂园地产 2024 年的合同销售业绩持续下滑，同时亦面临较大的保交楼工程款支付压力；（4）碧桂园地产的存货、其他应收款、应收账款、长期股权投资、其他非流动资产系其主要资产，碧桂园地产正在积极推进资产销售和处置以增加现金流入，但在不稳定的市场环境下，资产可变现净值或可收回金额存在重大不确定性。此外，碧桂园地产因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件，单笔诉讼标的额超过 5,000 万元的诉讼案件超 260 宗，合计诉讼标的金额超 350 亿元，具体详见财务报表附注“十一、或有事项”所述。

上述各项重大不确定性表明碧桂园地产持续经营能力存在重大疑虑。

碧桂园地产已经在财务报表附注“二、财务报表的编制基础”中披露管理层改善碧桂园地产流动资金及财务状况的多项措施，并评价未来 18 个月的持续经营能力。以上所述是

否能够实现存在重大不确定性。若碧桂园地产未能达成上述计划及措施，则可能无法持续经营，财务报表须作出调整以将碧桂园地产资产的账面价值减至其可收回金额，及计提可能产生的其他负债，并将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。这些可能的调整未反映在财务报表中。

由于上述持续经营的多项不确定因素及其相互影响，我们无法获取充分、适当的审计证据以判断碧桂园地产采用持续经营假设编制财务报表是否恰当。”

请投资者关注相关风险。

## 重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，本公司面临的风险因素与上一期定期报告相比存在重大变化，风险因素如下文列示，请投资者关注：

### 一、报告期内巨额亏损

2023年，公司净利润为-1,260.77亿元，亏损规模占公司2023年末净资产的131.22%，超过公司2023年末净资产10%。2023年公司出现巨额亏损的原因主要是由于受房地产行业景气度下行的影响，公司计提较大规模资产减值所致。

相关事项预计对公司偿债能力会产生较大不利影响，提示投资者关注相关事项。

### 二、短期债务规模较大的风险

截止2023年12月31日，公司有息债务合计1,014.27亿元，较上年末减少14.41%，其中短期有息债务合计603.42亿元，占有息债务比例为59.49%。截止2023年12月31日，公司短期债务占比较高，未来一年内偿债压力较大。

### 三、受限资产规模较大

截至2023年末，发行人各类受限资产规模为1,424.00亿元，占发行人2023年末净资产的148.21%。其中发行人截至2023年末货币资金余额为472.20亿元，其中受限货币资金规模为448.08亿元，占比94.89%。截至2023年末，发行人受限资产规模较高，可能对发行人偿债能力产生一定不利影响。

### 四、销售毛利率大幅下降及经营性净现金流大幅减少的风险

发行人2023年度实现营业收入3,536.80亿元，销售毛利率为4.52%，较2022年度同期销售毛利率13.46%下降较多，主要系发行人2023年度房地产销售业务受房地产行业景气度持续下行的影响，房地产销售业务毛利率有所下降所致。

### 五、涉及大量诉讼的风险

截至2023年财务报表批准报出日期，发行人合并范围内超5,000万元以上诉讼案件超260宗。自2023年下半年风险事件发生以来，发行人及下属子公司陆续发生多笔涉诉案件，需关注相关诉讼案件进展情况，提示投资人关注相关风险。

### 六、债券兑付的不确定性

2023年8月以来，公司销售额及再融资环境持续恶化，公司账面可动用资金持续减少，出现了阶段性的流动性压力，公司存续债券的兑付存在较大不确定性。公司存续公司债券已于2023年9月召集债券持有人会议审议通过了调整兑付安排的议案。报告期后，发行人于2024年4月针对部分债券、2024年9月针对全部存续公司债券再次召集债券持有人会议，审

议调整债券兑付安排。截至目前，发行人存续公司债券已全部展期，并作为特定债券转让，鉴于公司目前的流动性压力，提示债券持有人关注公司的偿债风险。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	4
释义.....	7
第一节 发行人情况.....	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露事务负责人.....	8
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	9
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	10
五、 公司业务和经营情况.....	11
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
四、 公司债券募集资金使用情况.....	22
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	24
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	24
七、 中介机构情况.....	26
第三节 报告期内重要事项.....	29
一、 财务报告审计情况.....	29
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	30
三、 合并报表范围调整.....	30
四、 资产情况.....	30
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	32
六、 负债情况.....	33
七、 利润及其他损益来源情况.....	35
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	36
九、 对外担保情况.....	37
十、 重大诉讼情况.....	37
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	40
十二、 向普通投资者披露的信息.....	40
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	40
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	40
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	40
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	40
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	40
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	40
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	41
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	41
八、 科技创新债或者双创债.....	41
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	41
十、 纾困公司债券.....	41
十一、 中小微企业支持债券.....	41
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	41
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	41
第六节 备查文件目录.....	42
附件一： 发行人财务报表.....	44

## 释义

发行人、公司、本公司、碧桂园地产集团有限公司、碧桂园地产	指	碧桂园地产集团有限公司
宙华投资	指	佛山市顺德区宙华投资咨询有限公司
必胜有限公司	指	必胜有限公司, Concrete Win Limited(BVI), 一家依据英属维尔群岛法律组建并合法存续的有限责任公司
碧桂园控股	指	碧桂园控股有限公司
碧桂园集团	指	碧桂园控股有限公司及其附属公司
董事会	指	碧桂园地产集团有限公司董事会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
央行、人民银行	指	中国人民银行
金融监管总局	指	国家金融监督管理总局
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	证券交易所的正常交易日
公司章程	指	碧桂园地产集团有限公司公司章程
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
报告期	指	2023年1-12月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	碧桂园地产集团有限公司
中文简称	碧桂园地产
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	简暖棠
注册资本（万元）	1,531,960.4768
实缴资本（万元）	1,329,298.652
注册地址	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
办公地址	广东省佛山市 顺德区北滘镇碧桂园大道1号碧桂园中心
办公地址的邮政编码	528312
公司网址（如有）	<a href="https://www.bgy.com.cn/">https://www.bgy.com.cn/</a>
电子信箱	ir@countrygarden.com.cn

### 二、信息披露事务负责人

姓名	简暖棠
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	法定代表人/总经理
联系地址	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
电话	0757-29916436
传真	0757-26392370
电子信箱	jiannuantang@countrygarden.com.cn



### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：佛山市顺德区宙华投资咨询有限公司

报告期末实际控制人名称：杨惠妍

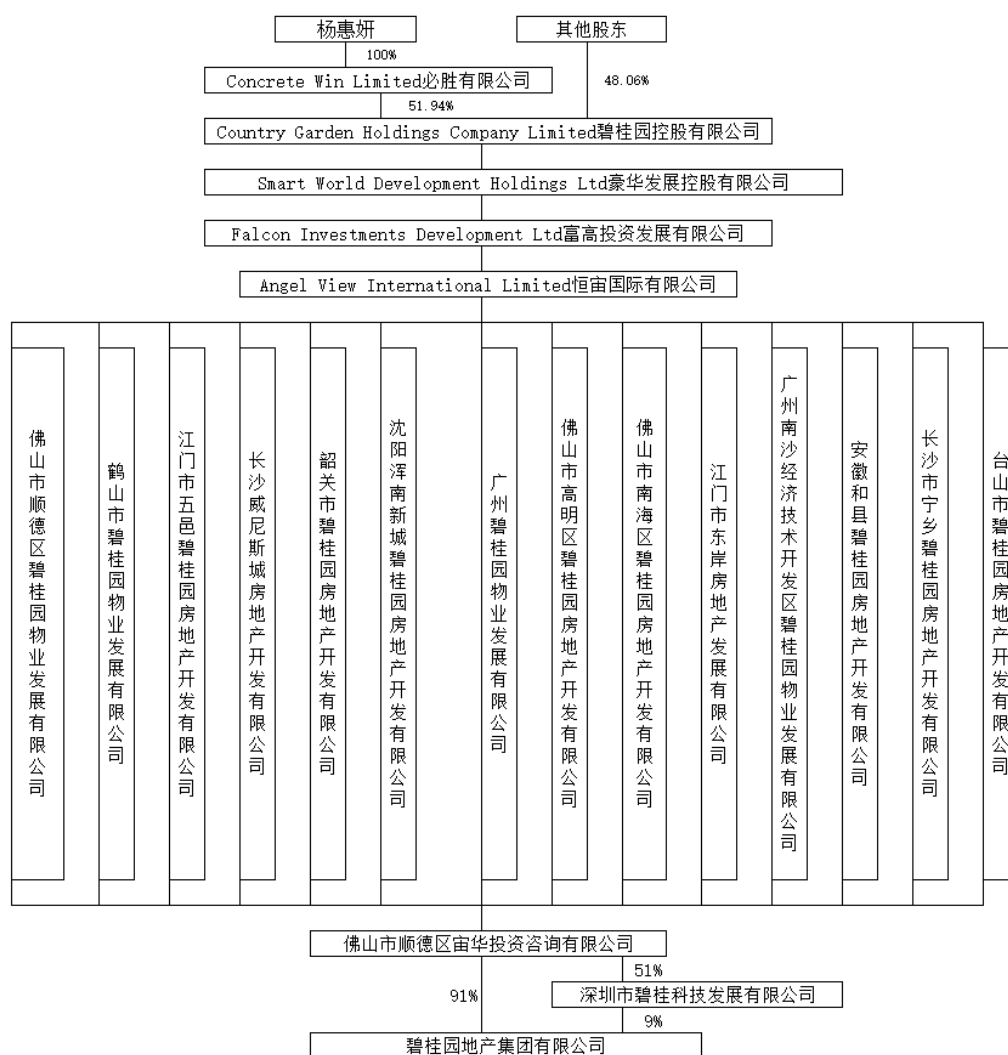
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：95.59%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：51.94%，无受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

适用 不适用

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况  
无

实际控制人为自然人

适用 不适用

实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

除实际控制人持有的腾越建筑科技集团有限公司子公司及参股公司股权存在受限的情形以外，实际控制人所持有的其他主要资产不存在受限情形

## （二） 报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

## （三） 报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

## 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

### （一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
高级管理人员	杨文杰	法定代表人/ 总经理/信息 披露负责人	离任	2023年10月 18日	2023年10月 18日
高级管理人员	简暖棠	法定代表人/ 总经理/信息 披露负责人	新任	2023年10月 18日	2023年10月 18日

### （二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数20%。

### （三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：简暖棠

发行人的董事长或执行董事：杨惠妍

发行人的其他董事：莫斌、杨子莹

发行人的监事：王增瑞

发行人的总经理：简暖棠

发行人的财务负责人：江汝世

发行人的其他非董事高级管理人员：简暖棠

## 五、公司业务和经营情况

### （一）公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司及下属子公司的主要业务为房地产的开发与经营，主要产品包括住宅等，收入主要来自于房地产销售收入。

#### 2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

自2021年以来，行业步入了前所未有的困难时期，多重不利因素迭加，导致行业销售和公开市场融资面临严峻的困难和挑战。虽然公司上下已全力以赴自救，但市场整体尚未回暖，行业绝对规模下降，资本市场信心修复尚需时间，公司整体经营压力有增无减，导致2023年出现大幅亏损，特别是受近期销售额与再融资环境持续恶化的影响，公司账面可动用资金持续减少，出现了流动性压力。

#### 3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

随着房地产调控政策的持续影响，叠加部分房企信用风险事件发酵，行业整体承压。报告期内，公司销售额及再融资情况均持续恶化，公司账面可动用资金持续减少，出现了阶段性的流动性压力，公司偿债能力亦受到较大不利影响，公司及控股股东碧桂园控股存续债券的兑付存在较大不确定性。截至本报告出具日，碧桂园控股及本公司的存续公司债券已经历多轮展期，提示债券持有人关注本公司及碧桂园控股的偿债风险。

### （二）新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据10%以上业务板块

是 否

### （三）业务开展情况

#### 1. 分板块、分产品情况

##### （1）业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产	3,526.39	3,371.66	4.39	99.71	3,729.47	3,231.82	13.34	99.71
酒店业务	4.32	3.69	14.58	0.12	4.30	2.54	40.93	0.11
租金收入	6.09	1.41	76.85	0.17	6.59	2.58	60.85	0.18
合计	3,536.80	3,376.76	4.52	100.00	3,740.36	3,236.94	13.46	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 各产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房地产开发	房地产	3,526.39	3,371.66	4.39	-5.45	4.33	-67.12
合计	—	3,526.39	3,371.66	—	-5.45	4.33	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2023 年度，发行人房地产板块毛利率同比下降了 67.12%，主要是受到行业调整及市场波动影响；酒店业务板块营业成本同比增长了 45.28%，毛利率同比下降了 64.37%，主要是因为酒店业务板块的运营成本增加；租金收入板块营业成本同比下降了 45.35%，主要是因为协同效应，本年出租板块运营成本减少。

**（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析**

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

面对行业持续深度调整，公司销售去化低迷，市场信用收紧、资产折损严重等严峻挑战，公司经营始终承受着巨大压力。面对前所未有的困境，公司仍在积极努力纾困，持续推进剩余房屋的建设，努力做好保交房任务，拼尽全力扭转当前的困局，持续做好“保交房、保经营、保信用”工作，维护广大业主、投资者及各利益相关方的合法权益，力争穿越周期、回归健康平稳发展的轨道。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

截至本报告出具日，公司及控股股东碧桂园控股已与存续债券持有人就调整债券兑付方案协商一致，公司未来将按“一楼一策”持续推进剩余的房屋建设，努力做好保交房任务，并将结合自身经营情况逐步调整发展战略，在存量市场中加速发掘核心竞争优势，尽快恢复项目正常经营，积极探索房地产发展新模式，力争穿越周期、回归健康平稳发展的轨道。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

### （二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人自主经营、独立核算、自负盈亏，具有独立的企业法人资格，在资产、人员、机构、财务、业务方面具备独立性。

#### 1、资产方面

目前，公司已拥有与生产经营有关的经营资质和配套设施，合法拥有与生产经营有关的土地、房产的所有权或者使用权。公司各项资产权属清晰、完整，公司对该等资产享有独立完整的法人财产权，不存在重大权属纠纷。

#### 2、人员方面

公司人员与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业分开。公司建立了较完备的人事管理和员工福利薪酬制度。公司的董事、监事、高级管理人员的任职，均按照《公司法》及其他法律、法规、规范性文件、公司章程规定的程序进行；不存在股东超越公司董事会做出人事任免决定的情况。

#### 3、机构方面

发行人设立了健全的组织机构体系，董事会、监事和管理层均独立运行，经营和管理独立于碧桂园集团内其他公司，发行人拥有独立的办公机构和办公场所，不存在与股东及其他关联方混合运作的情况，具备独立性、完整性。

#### 4、财务方面

公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，并制定了规范的财务管理制度。公司开设了独立的银行账号，依法单独在税务部门办理相关税务登记，依法独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人或主要关联方混合纳税的情形。

#### 5、业务方面

公司及下属子公司的主要业务为房地产的开发与经营，主要产品包括商业住宅等，收入主要来自于房地产销售收入。公司及下属子公司拥有独立完整的经营体系，具有直接面向市场独立经营的能力，公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在其它需要依赖股东及其他关联方进行生产经营活动的情况。

### （三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

#### （1） 关联交易决策权限

报告期内，对于日常生产经营所产生的建筑安装工程、建筑设计、绿化工程、购买装饰材料、物业管理服务等与房地产相关配套业务产生的关联交易，执行碧桂园集团统一的管理制度，严格履行审批流程。公司制定了详细的工程招标流程、合约管理流程、预算管理、采购管理、营销管理等项目开发类管理手册，详细规定了不同业务类型应履行的管理和审批流程。以和腾越的建筑安装业务为例，一般需要经过“项目公司工程招标部门发起流程→造价管理部门审批→成本管理部门领导审批→项目管理部总经理审批→总经理签字

”整个流程才能最终签订合同。

#### （2）关联交易决策程序

公司在审议关联交易事项时，确保做到：符合公司章程及内部管理制度等规定；详细了解交易标的的真实情况；根据充分的定价依据确定价格；公司与关联方之间的交易通过签订书面协议，明确交易价格和交易双方的权利义务及法律责任。

报告期内，对于关联方由于日常生产经营所产生的建筑安装工程、建筑设计、绿化工程、购买装饰材料、物业管理服务等与房地产配套的关联交易，发行人主要通过公开招标、竞标、公开定价等市场化方式进行，并严格履行了双方各自内部的预算、审批流程，采用市场定价方法，并签订书面合同。

#### （3）关联交易定价机制

公司关联交易的价格确定主要遵循市场价格的原则，与对其他第三方签订合同的定价管控机制相同。公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。公司同关联方之间代购代销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按照市场价格确定，没有市场价格的，按照实际成本价合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

### （四） 发行人关联交易情况

#### 1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买建筑装修服务	168.68
采购商品	16.24
购买设计服务	3.81
购买物业管理及协销服务	9.48
购买其他服务	173.75
提供其他服务	1.61

#### 2. 其他关联交易

适用 不适用

#### 3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为329.57亿元人民币。

#### 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

适用 不适用

### （五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

## 具体违规情况及对债券持有人权益的影响

时间	相关规定	违规情况	对债券投资者权益的影响
2024年 04月30日	《公司债券发行与交易管理办法》第四条、第五十一条第一款；《公司信用类债券信息披露管理办法》第十六条	公司未能在2024年4月30日之前披露2023年年度报告	相关事项可能会对债券持有人构成重大不利影响
2024年 08月31日	《公司债券发行与交易管理办法》第四条、第五十一条第一款；《公司信用类债券信息披露管理办法》第十六条	公司未能在2024年8月31日之前披露2024年半年度报告	相关事项可能会对债券持有人构成重大不利影响

## （六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

## 七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

## 第二节 债券事项

## 一、公司信用类债券情况

## 公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、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）
2、债券简称	H1 碧地 03
3、债券代码	149632.SZ
4、发行日	2021年9月14日
5、起息日	2021年9月14日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年9月14日
8、债券余额	13.15
9、截止报告期末的利率(%)	4.33
10、还本付息方式	根据本期债券2023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及增加增信保障措施的议案》及2024年第二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》，本期债券本息兑付安排已调整，后续兑付安排详见发行人于2024年10月18日披露的本期债券复牌公告。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	本期债券发行时为面向专业投资者交易的债券。2023年8月16日，公司发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，自2023年8月18日起，本期债券作为特定债券面向符合交易所特定债券有关规定的专业机构投资者交易。
15、适用的交易机制	按照交易所有关规定作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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）
2、债券简称	H20 碧地3
3、债券代码	175214.SH
4、发行日	2020年9月24日
5、起息日	2020年9月24日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年9月24日
8、债券余额	18.35
9、截止报告期末的利率(%)	4.38
10、还本付息方式	根据本期债券2023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及增加增信保障措施的议案》及2024年第二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》，本期债券本息兑付安排已调整，后续兑付安排详见发行人于2024年10月18日披露的本期债券复牌公告。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	本期债券发行时为面向合格投资者交易的债券。2023年8月16日，公司发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，自2023年8月18日起，本期债券作为特定债券面向符合交易所特定债券有关规定的专业机构投资者交易。
15、适用的交易机制	按照交易所有关规定作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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（第四期）
2、债券简称	H20 碧地 4
3、债券代码	175366.SH
4、发行日	2020年11月3日
5、起息日	2020年11月3日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年11月3日
8、债券余额	16.40
9、截止报告期末的利率(%)	4.15
10、还本付息方式	根据本期债券2023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及增加增信保障措施的议案》及2024年第二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》，本期债券本息兑付安排已调整，后续兑付安排详见发行人于2024年10月18日披露的本期债券复牌公告。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	本期债券发行时为面向合格投资者交易的债券。2023年8月16日，公司发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，自2023年8月18日起，本期债券作为特定债券面向符合交易所特定债券有关规定的专业机构投资者交易。
15、适用的交易机制	按照交易所有关规定作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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）
2、债券简称	H19 碧地 3
3、债券代码	163015.SH
4、发行日	2019年11月20日
5、起息日	2019年11月20日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年11月20日
8、债券余额	9.23
9、截止报告期末的利率(%)	4.98
10、还本付息方式	根据本期债券2023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及增加增信保障措施的议案》及2024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》，本期债券本息兑付安排已调整，后续兑付安排详见发行人于2024年10月18日披露的本期债券复牌公告。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	光大证券股份有限公司
13、受托管理人	光大证券股份有限公司

14、投资者适当性安排	本期债券发行时为面向合格投资者交易的债券。2023年8月16日，公司发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，自2023年8月18日起，本期债券作为特定债券面向符合交易所特定债券有关规定的专业机构投资者交易。
15、适用的交易机制	按照交易所有关规定作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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（第四期）
2、债券简称	H1 碧地 04
3、债券代码	149748.SZ
4、发行日	2021年12月17日
5、起息日	2021年12月17日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年12月17日
8、债券余额	9.37
9、截止报告期末的利率(%)	6.30
10、还本付息方式	根据本期债券2023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及增加增信保障措施的议案》、2024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》及2024年第二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》，本期债券本息兑付安排已调整，后续兑付安排详见发行人于2024年10月18日披露的本期债券复牌公告。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	本期债券发行时为面向专业投资者交易的债券。2023年8月16日，公司发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，自2023年8月18日起，本期债券作为特定债券面向符合交易所特定债券有关规定的专业机构投资者交易。
15、适用的交易机制	按照交易所有关规定作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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（第一期）
2、债券简称	H1 碧地 01
3、债券代码	149407.SZ
4、发行日	2021年3月12日

5、起息日	2021年3月12日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2027年3月12日
8、债券余额	19.62
9、截止报告期末的利率(%)	4.80
10、还本付息方式	根据本期债券2023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及增加增信保障措施的议案》、2024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》及2024年第二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》，本期债券本息兑付安排已调整，后续兑付安排详见发行人于2024年10月18日披露的本期债券复牌公告。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	本期债券发行时为面向专业投资者交易的债券。2023年8月16日，公司发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，自2023年8月18日起，本期债券作为特定债券面向符合交易所特定债券有关规定的专业机构投资者交易。
15、适用的交易机制	按照交易所有关规定作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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（第二期）
2、债券简称	H1碧地02
3、债券代码	149509.SZ
4、发行日	2021年6月15日
5、起息日	2021年6月15日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2027年6月15日
8、债券余额	10.67
9、截止报告期末的利率(%)	4.80
10、还本付息方式	根据本期债券2023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及增加增信保障措施的议案》、2024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》及2024年第三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》，本期债券本息兑付安排已调整，后续兑付安排详见发行人于2024年10月18日披露的本期债券复牌公告。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、光大证券股份有限公司

	、申港证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	本期债券发行时为面向专业投资者交易的债券。2023年8月16日，公司发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，自2023年8月18日起，本期债券作为特定债券面向符合交易所特定债券有关规定的专业机构投资者交易。
15、适用的交易机制	按照交易所有关规定作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

注：以上表格债券余额为截至本报告出具日的债券余额。

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	163363.SH
债券简称	20碧地01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	2023年3月，发行人选择不调整20碧地01存续期后2年票面利率；2023年3月，20碧地01完成回售登记339,792.30万元。发行人已于2023年4月3日完成上述回售登记债券的兑付，并于2023年4月25日完成未回售登记债券的提前兑付。

债券代码	149290.SZ
债券简称	22碧地01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	2023年4月，发行人选择不调整22碧地01存续期后2年票面利率；2023年5月，22碧地01完成回售登记50,000.00万元。发行人已于2023年5月24日完成上述回售登记债券的兑付。

债券代码	163702.SH
债券简称	20碧地02

债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	2023年6月，发行人选择不调整20碧地02存续期后2年票面利率；2023年6月，20碧地02完成回售登记135,990.00万元。发行人已于2023年7月7日完成上述回售登记债券的兑付，并于2023年8月10日完成未回售登记债券的提前兑付。

债券代码	149632.SZ
债券简称	H1 碧地 03
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	2023年8月，发行人选择不调整H1碧地03存续期后2年票面利率；2023年8月，H1碧地03完成回售登记23,798.90万元。2023年9月，经H1碧地03债券持有人会议审议通过，H1碧地03本息兑付安排已调整。

债券代码	175214.SH
债券简称	H20 碧地 3
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	2023年9月，发行人选择不调整H20碧地3存续期后2年票面利率；2023年9月，H20碧地3完成回售登记97,113.70万元。2023年9月，经H20碧地3债券持有人会议审议通过，H20碧地3本息兑付安排已调整。

### 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款     本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	155569.SH、163015.SH、163363.SH、163702.SH、175214.SH、175366.SH、149407.SZ、149509.SZ、149632.SZ、149748.SZ、149290.SZ、148152.SZ、148153.SZ
债券简称	19碧地02、H19碧地3、20碧地01、20碧地02、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 01、22 碧地 02、22 碧地 03
债券约定的投资者保护条款名称	在募集说明书中约定了偿债保护机制、债券持有人会议规则、受托管理机制等投资者保护条款。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	在报告期内针对各期债券情况对投资者权益保护条款进行跟踪与监测，并按要求进行信息披露。
投资者保护条款是否触发或执行	是
投资者保护条款的触发和执行情况	上述条款在报告期内均得到有效执行。 H19 碧地 3、H20 碧地 3、H20 碧地 4、H1 碧地 03、H1 碧地 04、H1 碧地 01、H1 碧地 02 于 2023 年 9 月召开了 2023 年第一次债券持有人会议，会议审议通过债券本息兑付调整安排及增加增信保障措施等议案，并按要求做好信息披露。

#### 四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

债券代码：148152.SZ 、148153.SZ

债券简称：22 碧地 02 、22 碧地 03

##### （一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	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）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	10.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	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。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	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。
实际用途与约定用途是否一致	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	正常

##### （二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	符合
变更调整募集资金用途的信息披露情况	已履行相关程序，并及时披露公告

变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	用于偿还发行人有息债务，合法合规
---------------------	------------------

**（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）**

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	5.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	5.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	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。
3.2.1 偿还公司债券金额	不适用
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	不适用
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	不适用
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	不适用
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	不适用
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

**（四）募集资金用于特定项目**

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

**（五）临时补流情况**

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	不适用
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

**（六）募集资金合规使用情况**

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

**五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况**适用 不适用**六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况****（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况**适用 不适用

债券代码：163015.SH、175214.SH、175366.SH、149632.SZ、149748.SZ、149407.SZ、149509.SZ

债券简称	H19 碧地 3、H20 碧地 3、H20 碧地 4、H1 碧地 03、H1 碧地 04、H1 碧地 01、H1 碧地 02
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	募集说明书中约定了具体的增信机制、偿债计划及相应的偿债保障措施，在 2023 年 9 月之前都按照募集说明书约定执行。
变更原因	鉴于发行人面临的流动性压力，债券持有人会议审议通过了调整相关债券本息兑付方案的议案，并增加相关债券的增信保障措施。



变更取得有权机构批准情况	相关变更已经相关债券持有人会议审议通过
变更对债券持有人利益的影响	预计不会对相关债券持有人利益产生重大不利影响

## （二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：163015.SH、175214.SH、175366.SH、149632.SZ、149748.SZ

债券简称	H19 碧地 3、H20 碧地 3、H20 碧地 4、H1 碧地 03、H1 碧地 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	经 H19 碧地 3、H20 碧地 3、H20 碧地 4、H1 碧地 03、H1 碧地 04 相关债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过，发行人以其或其指定主体提供下述增信保障措施：（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（1）至（14）项增信担保措施，合称“新增增信资产”）；（15）以沛县云樾别苑项目位于沛县正阳大道东侧、张良路北侧的土地资产（以下简称“特别增信资产”）提供最高额抵押担保。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	相关条款变更已经债券持有人会议审议通过，预计不会对相关债券持有人利益产生重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计	报告期内，公司遵照相关条款及规定，落实相关偿债计

划及其他偿债保障措施的执行情况	划。截至本报告出具日，除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、特别增信资产外，上述债券的增信保障措施已全部办理（如需）完成。
-----------------	---

债券代码：149407.SZ、149509.SZ

债券简称	H1 碧地 01、H1 碧地 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	经 H1 碧地 01、H1 碧地 02 相关债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过，发行人以其或其指定主体提供下述增信保障措施：（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（1）至（8）项增信担保措施，合称“新增增信资产”）；（9）以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 号馆共 16 项商业资产（以下简称“特别增信资产”）提供最高额抵押担保。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	相关条款变更已经债券持有人会议审议通过，预计不会对相关债券持有人利益产生重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司遵照相关条款及规定，落实相关偿债计划。截至目前，除特别增信资产外，上述债券的增信保障措施已全部办理（如需）完成。

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24
签字会计师姓名	杨王森、孙玉锋

**（二）受托管理人/债权代理人**

债券代码	175214.SH、175366.SH、149407.SZ、 149509.SZ、149632.SZ、149748.SZ
债券简称	H20 碧地 3、H20 碧地 4、H1 碧地 01、H1 碧地 02、H1 碧地 03、H1 碧地 04
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大 厦 9 层
联系人	中信建投证券碧桂园地产项目组
联系电话	010-56052276

债券代码	163015.SH
债券简称	H19 碧地 3
名称	光大证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区复兴门外大街 6 号光大大厦
联系人	光大证券 H19 碧地 3 公司债项目组
联系电话	010-58477884

**（三）资信评级机构**

√适用 □不适用

债券代码	163015.SH、175214.SH、175366.SH、 149407.SZ、149509.SZ、149632.SZ、 149748.SZ
债券简称	H19 碧地 3、H20 碧地 3、H20 碧地 4、H1 碧地 01、H1 碧地 02、H1 碧地 03、H1 碧地 04
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银 河 SOH05 号楼

**（四）报告期内中介机构变更情况**

√适用 □不适用

债项代 码	中介机构 类型	原中介机 构名称	变更后中介 机构名称	变更时 间	变更原 因	履行的 程序	对投资 者利益 的影响
163015 .SH、 175214 .SH、 175366 .SH、 149407 .SZ、 149509 .SZ、 149632 .SZ、	会计师事 务所	普华永道 中天会计 师事务所 （特殊普 通合伙）	中兴财光华 会计师事 务所（特 殊普通合 伙）	2024 年 9 月 3 日	原审计 机构普 华永道 中天会 计师事 务所（ 特殊普 通合伙 ）未能 满足公 司对 2023 年 年度审	已履行 必要内 部程序	对投资 者权益 无重大 不利影 响

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
149748.SZ					计报告的时间需求，已于2024年9月变更审计机构		
163015.SH、175214.SH、175366.SH、149407.SZ、149509.SZ、149632.SZ、149748.SZ	资信评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司	无	2024年1月9日	出于商业原因，根据相关监管规定和《中国诚信国际终止评级制度》，经中国诚信国际信用评级委员会审议通过，中国诚信国际信用评级委员会决定，中国诚信国际信用评级委员会决定终止对公司的主体及存续公司债券项信用评级，并不再更新其信用评级结果。已于2024年1月终止信用评级。	已履行内部程序	对投资者权益无重大不利影响

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

会计师事务所名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	无法表示意见
所涉及的事项	<p>根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2023 年度审计报告，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）基于下述情形对发行人 2023 年度财务报表无法表示意见：</p> <p>“如财务报表附注“二、财务报表的编制基础”所述：（1）碧桂园地产控股股东碧桂园控股的一位债权人于 2024 年 2 月 27 日在香港特别行政区高等法院针对碧桂园控股提交了清盘呈请，该呈请的下一法庭聆讯时间为 2025 年 1 月 20 日，碧桂园控股与其聘请的重组财务和法律顾问目前正与境外债权人积极商讨境外债务的整体重组方案以及应对上述清盘呈请；（2）碧桂园地产资产负债表日货币资金余额 472.20 亿元，其中受限制资金 448.08 亿元，有息负债账面余额 1,014.27 亿元，其中流动负债为 603.43 亿元，碧桂园地产正在积极与债权人沟通债务展期；（3）碧桂园地产 2024 年的合同销售业绩持续下滑，同时亦面临较大的保交楼工程款支付压力；（4）碧桂园地产的存货、其他应收款、应收账款、长期股权投资、其他非流动资产系其主要资产，碧桂园地产正在积极推进资产销售和处置以增加现金流入，但在不稳定的市场环境下，资产可变现净值或可收回金额存在重大不确定性。此外，碧桂园地产因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件，单笔诉讼标的额超过 5000 万元的诉讼案件超 260 宗，合计诉讼标的金额超 350 亿元，具体详见财务报表附注“十一、或有事项”所述。</p> <p>上述各项重大不确定性表明碧桂园地产持续经营能力存在重大疑虑。</p> <p>碧桂园地产已经在财务报表附注“二、财务报表的编制基础”中披露管理层改善碧桂园地产流动资金及财务状况的多项措施，并评价未来 18 个月的持续经营能力。以上所述是否能够实现存在重大不确定性。若碧桂园地产未能达成上述计划及措施，则可能无法持续经营，财务报表须作出调整以将碧桂园地产资产的账面价值减至其可收回金额，及计提可能产生的其他负债，并将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。这些可能的调整未反映在财务报表中。</p> <p>由于上述持续经营的多项不确定因素及其相互影响，我们无法获取充分、适当的审计证据以判断碧桂园地产采用持续经营假设编制财务报表是否恰当。”</p>

所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	对公司生产经营和偿债能力可能产生重大不利影响
---------------------	------------------------

## 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

报告期内，公司未发生会计估计变更或重大会计差错更正事项。

报告期内，公司发生的会计政策变更情况如下：

《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）（“解释第 16 号”）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定”。

根据该规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易以及固定资产因存在弃置义务而确认预计负债并计入固定资产成本的交易等），不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。本集团及本公司自 2023 年 1 月 1 日起适用该规定，对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间合并财务报表项目及金额无重大影响。

## 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

## 四、资产情况

### （一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	472.20	1,165.13	-59.47	主要是经营与筹资活动流出
交易性金融资产	0.47	1.13	-58.41	理财产品赎回

资产项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
应收票据	0	0.40	-100.00	本期应收票据结算导致本期余额减少
应收账款	80.48	147.32	-45.37	收回应收账款所致
预付款项	108.32	222.32	-51.28	预付资金转入存货
合同资产	6.27	15.39	-59.26	因项目结算导致减少
在建工程	6.14	4.04	51.98	在建建筑物增加所致
使用权资产	10.23	1.53	568.63	因合并范围内公司使用权资产增加所致
无形资产	9.49	4.09	132.03	土地使用权增加
商誉	0	1.64	-100.00	因计提商誉减值
长期待摊费用	4.10	0.48	754.17	主要系装修费增加
递延所得税资产	87.19	225.89	-61.40	转入递延所得税费用增大导致减少
其他非流动资产	84.05	327.55	-74.34	因相关项目连续开始运营，转为流动资产

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值（非受限价值）	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	472.20	448.08		94.89
存货	5,854.79	955.05		16.31
固定资产	49.36	17.73		35.92
投资性房地产	75.88	3.14		4.14
合计	6,452.23	1,424.00	—	—

### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产10%

□适用 √不适用

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
深圳市碧桂园房地产投资有限公司	314.59	6.14	0.53	90	20	诉讼冻结
鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司	188.84	18.94	4.37	100	100	诉讼冻结
启东中邦房地产开发有限公司	85.45	17.93	8.68	90	22	诉讼冻结
合计	588.88	43.01	13.58	—	—	—

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

### （一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：227.73 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：146.14 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

无

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：81.59 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：81.59 亿元。

### （二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：8.49%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

### （三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行



## 六、负债情况

### （一）有息债务及其变动情况

#### 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为221.42亿元和157.77亿元，报告期内有息债务余额同比变动-28.75%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	2.89	9.74	129.93	142.56	90.36%
银行贷款	-	7.96	7.25	-	15.21	9.64%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	0.00%
其他有息债务	-	-	-	-	-	0.00%
合计	-	10.85	16.99	129.93	157.77	-

注1：上表中金额为考虑利息摊销等会计因素后的金额。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额100.99亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额41.57亿元，且共有18.48亿元公司信用类债券在2024年5至12月内到期或回售偿付。

#### 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为1,175.12亿元和1,014.27亿元，报告期内有息债务余额同比变动-13.69%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	2.89	9.74	129.93	142.56	14.06%
银行贷款	14.34	150.82	214.71	491.84	871.71	85.94%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	0.00%
其他有息债务	-	-	-	-	-	0.00%
合计	14.34	153.71	224.45	621.77	1,014.27	-

注1：上表中逾期债务为因合同到期日未能偿付的逾期债务约14.34亿元。除上述逾期债务外，公司还存在210.99亿依据合同条款划分为交叉违约债务，上述债务规模合计约225.33亿元。

注2：上表中金额为考虑利息摊销等会计因素后的金额。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额100.99亿元，

企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 41.57 亿元，且共有 18.48 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

### 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

## （二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债务名称 (如为公司信用类债券的, 则填写债券代码和简称)	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
贷款	鹏碧实业	金融机构	4.21	本息均逾期	合同到期日未付	4.21	已与债权人协商解决
贷款	碧桂园翰林	金融机构	2.89	本息均逾期	合同到期日未付	2.89	已与债权人协商展期
贷款	龙游卓盛	金融机构	1.47	本息均逾期	合同到期日未付	1.47	正在与债权人商谈解决方案
贷款	泰安岳晟	金融机构	1.38	本息均逾期	合同到期日未付	1.38	已与债权人协商展期
贷款	烟台博晟	金融机构	1.20	本息均逾期	合同到期日未付	1.20	正在与债权人商谈解决方案
贷款	河源顺隆	金融机构	0.90	本息均逾期	合同到期日未付	0.90	已与债权人协商展期
贷款	昆山联碧	金融机构	0.87	本息均逾期	合同到期日未付	0.87	已与债权人协商展期
贷款	潍坊博成	金融机构	0.47	本息均逾期	合同到期日未付	0.47	正在与债权人商谈解决方案
贷款	平湖鑫泰	金融机构	0.25	本息均逾期	合同到期日未付	0.25	正在与债权人商谈解决方案

债务名称 (如为公司信用类债券的,则填写债券代码和简称)	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
贷款	蚌埠碧祥	金融机构	0.25	本息均逾期	合同到期日未付	0.25	正在与债权人商谈解决方案

注：以上为截至报告期末，公司合并报表范围内存在合同到期日未付的逾期金额超过 1,000 万元的前十大有息债务逾期情况。

除合同到期日未付的逾期债务外，公司目前还存在部分债务因还款条件不明确等因素被债权人提起诉讼的情形。

### （三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的,说明原因
预收款项	18.52	26.93	-31.23	预收租金减少
短期借款	15.53	1.94	700.52	贷入短期借款
应付票据	20.16	59.65	-66.20	公司兑付了到期票据导致减少
合同负债	4,196.43	6,117.61	-31.40	本年交付结转导致减少
短期应付债券	12.63	156.56	-91.93	债券完成展期转入应付债券
一年内到期的非流动负债	576.56	382.22	50.85	长期借款转入
长期借款	280.92	589.37	-52.34	转入一年内到期的非流动负债与偿还借款所致
应付债券	129.93	55.36	134.70	债券完成展期从短期应付债券转入
租赁负债	10.28	1.27	709.45	合并范围内子公司租赁负债增加
递延所得税负债	66.75	109.73	-39.17	转入递延所得税收益

### （四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

## 七、利润及其他损益来源情况

### （一） 基本情况

报告期利润总额：-1,069.69 亿元

报告期非经常性损益总额：-41.51 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	-27.00	对外投资取得的收益	-27.00	存在不确定性
公允价值变动损益	-4.61	投资性房地产公允价值变动	-4.61	存在不确定性
资产减值损失	-716.24	资产可变现净值与账面价值的差异	-	存在不确定性
营业外收入	3.93	违约金等与日常经营活动无直接关系的收入	3.93	存在不确定性
营业外支出	-31.95	违约金等与日常经营活动无直接关系的支出	-31.95	存在不确定性
政府补助	1.75	从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产	1.75	存在不确定性
所得税影响额	191.70	所得税影响	10.05	存在不确定性
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净（损失）收益	7.32	归属于同一最终控制公司的企业合并产生的期初至收购日净损益	7.32	存在不确定性

## （二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

## （三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

## 八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

2023 年度亏损规模前五大子公司分别为：

- 1、 贵阳西南国际商贸城有限公司 2023 年亏损 19.86 亿元。
- 2、 郑州名兴置业有限公司 2023 年亏损 19.79 亿元。
- 3、 贵州省贵安新区碧桂园翰林房地产建设有限公司 2023 年亏损 11.52 亿元。
- 4、 山西融碧房地产开发有限公司 2023 年亏损 10.99 亿元。

5、呼和浩特市旭景房地产开发有限公司 2023 年亏损 10.93 亿元。

子公司亏损主要原因系房地产行业持续下行导致亏损，对公司生产经营和偿债能力可能产生重大的不利影响。

## 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：3,998.69 亿元

报告期末对外担保的余额：3,483.14 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-515.55 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：329.57 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

## 十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

原告姓名 (名称)	被告姓名 (名称)	案由	一审受理 时间	一审受理 法院	标的金额 (如有)	目前所处的 诉讼程序
芜湖长衡 投资中心 (有限合伙)	贵阳印象 碧桂园房 地产开 发有限 公司、 贵州恒 方房地 产开发 有限公 司、北 京中投 嘉和投 资有限 公司、 贵阳花 溪碧桂 园物业 发展有 限公司	借贷纠纷	2022 年 3 月	贵州省高 级人民 法院	12.62 亿	二审审 理中
中国银 行股份 有限公 司深圳 布吉支 行	深圳市 罗田尖 莎咀投 资发展 有限公 司、碧 桂园地 产集团 有限公 司、深 圳市碧 桂恒鑫 房地产 投资发 展	金融借 款合同 纠纷	2024 年 5 月	广东省 深圳中 级人民 法院	11.55 亿	一审审 理中

	有限公司、深圳市兴益联置业有限公司、惠州市富鑫房地产开发有限公司					
罗定市宝宇农业发展有限公司	云浮市天悦投资有限公司、碧桂园地产集团有限公司、罗定市宝宇房地产开发有限公司	合资、合作开发房地产合同纠纷	2024年6月	广东省罗定市人民法院	7.00亿	2024年12月裁定撤诉结案
中国邮政储蓄银行股份有限公司湖州市分行	湖州富澜房地产开发有限公司、碧桂园控股有限公司、嘉兴博璟房地产开发有限公司、安庆碧桂园凤凰酒店有限公司	金融借款合同纠纷	2024年11月	浙江省湖州市中级人民法院	6.20亿	一审审理中
山东济发投资发展有限公司	章丘市碧桂园房地产开发有限公司、深圳碧盛发展有限公司、佛山市贵睿管理咨询有限公司、碧桂园地产集团有限公司、碧桂园控股有限公司	损害公司利益责任纠纷	2024年3月	山东省济宁市中级人民法院	6.00亿	一审已判决，已上诉
山东晨鸣融资租赁有限公司	上海新碧企业管理有限公司	债权确认纠纷	2023年3月	上海市第三中级人民法院	5.58亿	一审已判决，已上诉

广州市番禺南星有限公司	广州市海碧房地产开发有限公司、碧桂园地产集团有限公司、广州市番禺世纪花园房地产有限公司、广州市番禺区翠倚华庭房地产有限公司	合资、合作开发房地产合同纠纷	2024年6月	广东省广州市中级人民法院	5.17亿	一审审理中
中国农业银行股份有限公司乌鲁木齐兵团分行	乌鲁木齐凯高发展房地产开发有限公司、乌鲁木齐泰鑫发展房地产开发有限公司、碧桂园地产集团有限公司	金融借款合同纠纷	2024年9月	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院	4.83亿	一审审理中
四会臻汇园物业发展有限公司	碧桂园地产集团有限公司、佛山市盛扬管理咨询有限公司、佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司、佛山市锴诺管理咨询有限公司等	损害公司利益责任纠纷	2024年9月	广东省四会市人民法院	4.68亿	一审审理中
南通臣杉企业管理合伙企业(普通合伙)	上海新碧企业管理有限公司、堆龙德庆区碧享企业管理有限公司、深圳	合同纠纷	2024年2月	江苏省南通市中级人民法院	4.48亿	一审审理中

	碧盛发展 有限公司、长兴 新碧投资 管理合伙 企业(有限 合伙)					
--	---	--	--	--	--	--

注：截至 2023 年财务报表批准报出日期，发行人合并范围内超 5,000 万元以上诉讼案件超 260 宗，其中涉案金额前十大诉讼情况如上。

#### 十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

#### 十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

### 第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

#### 一、发行人为可交换公司债券发行人

适用 不适用

#### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

#### 三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

#### 四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

#### 五、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用



六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

十一、 中小微企业支持债券

适用 不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，具体详见<http://www.sse.com.cn>。

（以下无正文）

（本页无正文，为《碧桂园地产集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》  
盖章页）



2025 年 2 月 24 日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：碧桂园地产集团有限公司

单位：千元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	47,220,480	116,513,007
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	46,659	112,635
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		40,064
应收账款	8,047,518	14,732,195
应收款项融资		
预付款项	10,831,598	22,232,146
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	253,864,171	279,667,442
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	585,479,042	781,565,894
合同资产	626,570	1,539,312
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	51,919,879	63,205,293
流动资产合计	958,035,917	1,279,607,988
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	44,330,172	61,040,138
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	7,587,770	8,452,200
固定资产	4,935,932	5,027,141
在建工程	613,552	403,994
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,022,990	153,004
无形资产	949,225	409,292
开发支出		
商誉		164,239
长期待摊费用	409,615	47,869
递延所得税资产	8,719,190	22,589,303
其他非流动资产	8,405,413	32,755,035
非流动资产合计	76,973,859	131,042,215
资产总计	1,035,009,776	1,410,650,203
<b>流动负债：</b>		
短期借款	1,552,820	193,800
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	2,015,568	5,964,785
应付账款	203,407,587	204,996,263
应付债券	1,262,843	15,656,406
预收款项	1,852,219	2,692,772
合同负债	419,642,897	611,761,201
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	1,179,791	1,632,014
应交税费	27,968,236	28,779,389
其他应付款	119,323,436	121,203,054
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	57,655,645	38,222,307
其他流动负债	51,160,229	59,102,164

流动负债合计	887,021,271	1,090,204,155
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	28,091,566	58,937,285
应付债券	12,993,097	5,536,001
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,027,740	127,292
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	3,119,928	
递延收益		
递延所得税负债	6,675,053	10,972,707
其他非流动负债		
非流动负债合计	51,907,384	75,573,285
负债合计	938,928,655	1,165,777,440
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	13,292,987	13,292,987
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,347,311	3,588,879
减：库存股		
其他综合收益	1,381,358	1,417,176
专项储备		
盈余公积	4,353,165	4,260,560
一般风险准备		
未分配利润	26,296,133	132,500,959
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	49,670,954	155,060,561
少数股东权益	46,410,167	89,812,202
所有者权益（或股东权益）合计	96,081,121	244,872,763
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,035,009,776	1,410,650,203

公司负责人：简暖棠 主管会计工作负责人：江汝世 会计机构负责人：江汝世

### 母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：碧桂园地产集团有限公司

单位：千元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
----	-------------	-------------

<b>流动资产：</b>		
货币资金	574,940	1,082,364
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		49,587
其他应收款	133,714,467	71,574,362
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	134,289,407	72,706,313
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	32,812,153	36,744,814
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	40	60
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	113,692	76,280
其他非流动资产		
非流动资产合计	32,925,885	36,821,154
资产总计	167,215,292	109,527,467

<b>流动负债：</b>		
短期借款	1,521,106	
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	7	943
应付债券	1,262,843	15,656,406
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	575,945	522,642
其他应付款	113,659,513	50,584,748
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	117,019,414	66,764,739
<b>非流动负债：</b>		
长期借款		950,000
应付债券	12,993,097	5,536,001
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,993,097	6,486,001
负债合计	130,012,511	73,250,740
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	13,292,987	13,292,987
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,506,503	9,506,503
减：库存股		
其他综合收益		



专项储备		
盈余公积	4,353,165	4,260,560
未分配利润	10,050,126	9,216,677
所有者权益（或股东权益）合计	37,202,781	36,276,727
负债和所有者权益（或股东权益）总计	167,215,292	109,527,467

公司负责人：简暖棠 主管会计工作负责人：江汝世 会计机构负责人：江汝世

**合并利润表**  
2023年1—12月

单位：千元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、营业总收入	355,141,933	376,207,704
其中：营业收入	353,680,081	374,035,946
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
其他业务收入	1,461,852	2,171,758
二、营业总成本	353,840,643	344,540,510
其中：营业成本	338,586,588	324,865,952
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	5,698,802	5,957,861
销售费用	8,135,745	9,367,626
管理费用	2,259,039	5,638,383
研发费用		
财务费用	-839,531	-1,289,312
其中：利息费用		
利息收入	853,546	1,496,739
加：其他收益	174,744	64,783
投资收益（损失以“-”号填列）	-2,700,456	3,101,723
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	76,284	3,881,841
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		

汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-461,301	-18,380
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-30,857,002	-3,167,755
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-71,623,708	-17,014,610
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-1,984
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-104,166,433	14,630,971
加：营业外收入	393,236	966,509
减：营业外支出	3,195,431	2,025,117
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-106,968,628	13,572,363
减：所得税费用	19,108,656	2,382,206
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-126,077,284	11,190,157
（一）按经营持续性分类	-126,077,284	11,190,157
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-126,077,284	11,190,157
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类	-126,077,284	11,190,157
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-106,112,221	8,310,116
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-19,965,063	2,880,041
六、其他综合收益的税后净额	-35,818	-301,533
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-35,818	-301,533
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		

2. 将重分类进损益的其他综合收益	-35,818	-301,533
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他	-35,818	-301,533
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-126,113,102	10,888,624
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-106,148,039	8,008,583
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-19,965,063	2,880,041
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：731,545,000 元，上期被合并方实现的净利润为：135,698,000 元。

公司负责人：简暖棠 主管会计工作负责人：江汝世 会计机构负责人：江汝世

**母公司利润表**  
2023 年 1—12 月

单位:千元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	1,419,341	1,206,503
减：营业成本		
税金及附加	10,860	8,829
销售费用		
管理费用	155,102	137,076
研发费用		
财务费用	631,337	844,269
其中：利息费用	708,991	895,052

利息收入	53,145	50,777
加：其他收益	407	11,188
投资收益（损失以“－”号填列）	742,324	4,793,440
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	95,972	1,102,349
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-431,909	-166,190
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	932,864	4,854,767
加：营业外收入		146,594
减：营业外支出	1,134	20
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	931,730	5,001,341
减：所得税费用	5,676	256,729
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	926,054	4,744,612
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	926,054	4,744,612
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		

1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	926,054	4,744,612
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：简暖棠 主管会计工作负责人：江汝世 会计机构负责人：江汝世

#### 合并现金流量表

2023年1—12月

单位：千元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	151,909,544	305,864,642
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现	3,935,647	23,256,694

金		
经营活动现金流入小计	155,845,191	329,121,336
购买商品、接受劳务支付的现金	140,272,473	224,721,423
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	3,801,156	12,100,530
支付的各项税费	12,908,763	20,367,180
支付其他与经营活动有关的现金	51,016,271	45,775,783
经营活动现金流出小计	207,998,663	302,964,916
经营活动产生的现金流量净额	-52,153,472	26,156,420
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	1,801,986	5,358,812
取得投资收益收到的现金	3,537,190	2,628,969
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	339,000	194,725
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	672,681	3,339,481
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	6,350,857	11,521,987
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	52,000	577,720
投资支付的现金	62,604	1,996,125
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	350,671	624,806
支付其他与投资活动有关的现金	7,668,774	17,788,694
投资活动现金流出小计	8,134,049	20,987,345
投资活动产生的现金流量净额	-1,783,192	-9,465,358
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		

吸收投资收到的现金		5,096,734
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		5,096,734
取得借款收到的现金	8,003,760	30,005,273
发行债券收到的现金	1,693,200	3,936,000
收到其他与筹资活动有关的现金	2,388,011	17,110,212
筹资活动现金流入小计	12,084,971	56,148,219
偿还债务支付的现金	41,675,103	79,901,561
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,351,352	10,051,002
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	6,927,804	1,366,866
支付其他与筹资活动有关的现金	8,985,786	3,657,264
筹资活动现金流出小计	56,012,241	93,609,827
筹资活动产生的现金流量净额	-43,927,270	-37,461,608
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-97,863,934	-20,770,546
加：期初现金及现金等价物余额	100,276,289	121,046,835
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	2,412,355	100,276,289

公司负责人：简暖棠 主管会计工作负责人：江汝世 会计机构负责人：江汝世

#### 母公司现金流量表

2023年1—12月

单位：千元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,547,083	1,315,088
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,671,900	271,771
经营活动现金流入小计	6,218,983	1,586,859
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费	181,688	415,691

支付其他与经营活动有关的现金	566,145	15,478,273
经营活动现金流出小计	747,833	15,893,964
经营活动产生的现金流量净额	5,471,150	-14,307,105
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	1,673,407	3,820,998
取得投资收益收到的现金	698,340	3,806,276
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,000
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,371,747	7,632,274
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,213,448	1,147,779
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,213,448	1,147,779
投资活动产生的现金流量净额	1,158,299	6,484,495
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,521,106	
发行债券收到的现金	1,693,200	3,936,000
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,214,306	3,936,000
偿还债务支付的现金	9,555,159	1,065,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	796,020	1,357,518
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	10,351,179	2,422,518
筹资活动产生的现金流量净额	-7,136,873	1,513,482
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-507,424	-6,309,128
加：期初现金及现金等价物余	1,082,364	7,391,492



额		
六、期末现金及现金等价物余额	574,940	1,082,364

公司负责人：简暖棠 主管会计工作负责人：江汝世 会计机构负责人：江汝世

