

碧桂园地产集团有限公司

(住所：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)

2021年面向专业投资者 公开发行公司债券（第二期） 募集说明书



牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

联席主承销商



光大证券
EVERBRIGHT SECURITIES

(住所：上海市静安区新闻路1508号)



申港证券股份有限公司
SHENGANG SECURITIES CO., LTD.

(住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16/22/23楼)

签署日期：2021年6月1日

声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书中财务会计报告真实、完整。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于

与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、碧桂园地产集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）于 2021 年 2 月 10 日获得深圳证券交易所审核同意，并经中国证监会注册（证监许可[2021]542 号），同意发行人在中国境内公开发行不超过人民币 139 亿元（含 139 亿元）的公司债券。本期债券发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元）。发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。发行人具备本债券发行的主体资格，具备健全且运行良好的组织机构；本期债券上市前，公司最近一年末的净资产为 1,917.45 亿元，合并报表资产负债率为 88.52%，母公司报表资产负债率为 78.78%；本期债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 314.15 亿元（2018 年、2019 年及 2020 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），足够支付本期债券一年的利息。本期债券募集资金符合国家产业政策，发行人不存在法律法规规定禁止发行的情形，本期公司债券符合相关发行条件，本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期发行采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

三、经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”，本期债券信用等级为 AAA。截至 2020 年末，发行人净资产为 1,917.45 亿元，资产负债率 88.52%，发行人合并报表中最近三年实现的归属于母公司所有者的年均可分配利润为 314.15 亿元，预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

四、本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上

市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

五、 债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期公司债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。

六、 公司债券属于利率敏感型投资品种。受国家宏观经济政策、经济总体运行状况以及国际经济环境变化的影响，债券市场利率存在波动的可能性。因本期债券采用固定利率的形式且期限相对较长，市场利率波动可能使本期债券实际投资收益具有一定的不确定性。

七、 截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，公司合并报表的资产负债率分别为 91.67%、89.66%和 88.52%，扣除预收账款后的资产负债率（（总负债-预收账款）/总资产）分别为 50.10%、48.28%和 46.82%。总体来看，近年来为满足项目建设开发投入的需要，发行人债务融资规模较大，资产负债水平较高。随着公司未来业务的发展，公司的负债规模可能继续扩大，如果发行人持续融资能力受到限制或者未来房地产市场出现重大波动，可能面临偿债的压力和再融资成本的增加，从而使其业务经营活动受到不利影响。

八、 截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人的存货余额分别为 5,509.38 亿元、7,876.74 亿元和 9,841.81 亿元，占总资产比例分别为 43.71%、51.03%和 58.91%。发行人存货主要为房地产类存货，包括在建项目和拟建项目购买土地成本形成的开发成本及已完工项目未售部分形

成的开发产品。随着发行人经营规模的扩大，发行人存货水平呈稳步上升趋势。发行人的存货受发行人经营情况、国家宏观经济政策、市场情况等因素影响，存在一定的跌价风险。同时，经济政策、市场情况等因素不断变化，未来会否给房屋的销售带来影响，存在不确定性。发行人存货的变现能力直接影响其运营效率及偿债能力。发行人拟开发项目、在建项目和已完工项目目前仍主要处于三、四线城市，如果未来因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转率下降，将给公司资产的流动性和短期偿债能力带来较大压力，产生财务风险。

九、发行人关联交易主要包括采购商品和接受劳务（包括建筑施工、设计、装饰、绿化等）、关联担保等。2018 年、2019 年及 2020 年，发行人采购商品和接受劳务的关联交易发生额分别为 286.62 亿元、417.03 亿元和 448.73 亿元。发行人关联交易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。较大的关联交易规模可能会对公司造成一定的潜在经营风险。

十、截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人其他应收款金额分别为 2,316.36 亿元、2,411.30 亿元和 2,246.30 亿元，占总资产的比例分别为 18.38%、15.62%和 13.45%。发行人其他应收款主要包括与联合营企业等关联方的往来款、土地竞买及其他保证金与第三方代垫款项及往来款。虽然关联方之间的资金往来均已按照《碧桂园地产集团有限公司关联交易管理办法》、《碧桂园集团货币资金管理制度》、《合资公司资金管理办法》等公司内部控制制度的规定履行了决策程序和审批流程，关联方往来款的手方企业经营状况正常，过往无还款违约情况，但如果未来出现关联方往来款回收困难的情况，公司将面临一定资金压力，进而影响公司的经营活动。

十一、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人合并口径营业收入分别为 2,584.99 亿元、3,775.40 亿元和 3,978.04 亿元；营业利润分别为 453.55 亿元、727.43 亿元和 637.93 亿元；与之相对应的营业利润率分别为 17.55%、19.27%和 16.04%。发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 249.35 亿元、124.14 亿元和 -172.04 亿元，总体来看，发行人营业收入呈现稳步上升状态。发行人目前的

经营情况、财务情况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

十二、 房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。在我国普遍实行招标、拍卖、挂牌的土地出让方式后，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，支付地价的付款时间大大缩短，增加了前期土地储备资金支出负担。报告期内，发行人房地产开发业务快速增长，同时亦扩大了房地产项目的储备。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人在建、拟建项目的规划建筑面积为 22,439.26 万平方米，为公司提供较强的持续发展后劲，但也给公司带来较大的资金支付压力。发行人未来将在维持公司持续经营的基础上，促进公司业务进一步拓展，发行人持续稳定的销售回款、通畅的外部融资渠道将为发行人的资金需求提供保障；本期债券的发行将拓宽发行人外部融资渠道，为发行人的业务发展提供资金支持。但如果发行人未来经营不善或受行业不利因素影响，房地产项目销售回款滞后，较大的资本支出压力可能导致发行人现金流趋紧，较多的金融负债也将形成较大的本息偿还压力，进而对发行人偿债能力产生不利的影响，也会影响到本期债券的偿还。

十三、 本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

十四、 房地产行业景气度波动为公司带来一定去化压力。在宏观经济增速放缓、房地产市场结构性供求矛盾凸显的背景下，近期房地产行业景气度仍呈现波动，行业竞争日益加剧，行业环境的变化可能为发行人带来一定程度的库存去化压力。

十五、 根据深圳证券交易所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类

监管的函》综合指标遴选要求，将房地产企业划分为正常类、关注类和风险类。其中，触发两项指标的企业认定为关注类，触发三项指标以上（含三项）的企业认定为风险类。根据发行人最近一年年度/年末财务数据，发行人触发了其中一项指标，即发行人位于三、四线城市的存货占比超过 50%。但发行人未来可能因宏观经济、产业政策、经营情况、财务情况等多种因素导致触发深圳证券交易所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》中更多指标，导致被分类为“关注类”甚至“风险类”，从而对偿还债券造成不利影响。

十六、截至 2020 年 12 月 31 日，发行人为商品房承购人提供的阶段性连带担保余额为 3,250.35 亿元，由于该担保为过渡性担保，故风险可控，但如购房人在担保期内无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将根据担保责任承担相应的经济损失。

十七、截至 2020 年 12 月 31 日，发行人受限资产总计 830.64 亿元，占 2020 年 12 月 31 日总资产比例为 4.97%，占 2020 年 12 月 31 日净资产比例为 43.32%。受限制资产主要系为银行借款设定的担保与抵押资产，主要包括公司及下属子公司开发项目的土地使用权、在建工程、已经完工建筑物和持有的货币资金等。较大规模的受限制资产在公司的后续融资以及资产的正常使用方面存在一定的风险。

十八、发行人属于房地产行业，而房地产行业景气程度和宏观经济周期密切相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。近年来，为引导和促进房地产行业持续稳定健康的发展，政府有关部门采取了一系列宏观调控措施，运用土地政策、货币政策、财政政策和产业政策，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。未来，政府部门可能采取进一步的调控政策，对房地产企业在获得土地、项目开发建设、销售、融

资等方面产生潜在影响，发行人还可能面临一定的政策风险。如果发行人不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则发行人的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

十九、 报告期各期末，发行人长期股权投资分别为 385.44 亿元、418.93 亿元和 545.85 亿元，报告期内长期股权投资整体呈现增长趋势。报告期内，发行人投资收益分别为 11.06 亿元、57.18 亿元和 94.37 亿元。发行人投资收益主要来源于对联营公司及合营企业经营成果的分成。报告期内由于合作经营项目陆续开始实现盈利，发行人投资收益呈现增长趋势。

二十、 截至 2020 年 12 月 31 日，发行人有息债务余额（合并口径）余额为 1,426.98 亿元，近年来由于发行人业务规模的不断扩大，有息债务规模较大。预计未来几年内，发行人有息债务仍将保持在较高的水平，较大规模的有息负债将使公司面临一定的资金压力。

二十一、 自 2020 年 1 月以来，新型冠状病毒的爆发对我国商业和经济活动产生一定影响。项目开工方面，发行人按照国家相关规定延缓开工，造成一定程度的施工进度滞后，截至目前，发行人各项目均已复工。项目销售方面，得益于发行人积极创新的营销策略，销售额、回款均表现出持续向好的趋势。发行人根据对公司最新情况的评估，预计本次疫情不会对发行人的财务及经营状况造成重大不利影响。

二十二、 本公司的主体信用等级和本期债券信用等级皆为 AAA 级，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按登记机构的相关规定执行。

二十三、 经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。如果未来公司主体信用级别或者本期债券的信用级别发生变化，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失。在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，资信评级机构将持续关注公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

目录

重大事项提示	4
目录	10
释义	12
第一节 发行概况	15
一、发行人简介	15
二、本期债券审核及注册情况	15
三、本期债券主要条款	16
四、本期债券发行及上市安排	19
五、本期发行有关机构	19
六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	23
七、认购人承诺	23
第二节 风险因素	24
一、与本期债券有关的风险	24
二、与发行人相关的风险	25
第三节 发行人的资信状况	40
一、本期债券的信用评级情况	40
二、信用评级报告的主要事项	40
三、发行人资信情况	42
四、偿债指标	44
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	46
一、增信机制	46
二、偿债计划	46
三、偿债保障措施	48
四、发行人违约责任及解决措施	52
第五节 发行人基本情况	55
一、发行人概况	55
二、发行人设立情况及变更情况	55
三、发行人股东及实际控制人情况	57
四、发行人组织结构及权益投资情况	59
五、发行人董事会和高级管理人员情况	64
六、发行人公司治理及内部控制情况	66
七、发行人独立性情况	68
八、发行人主营业务及行业情况	69
九、发行人关联方关系及交易情况	100
十、发行人重大违法违规情况	107
十一、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况	107
十二、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排	108
第六节 财务会计信息	109
一、最近三年财务报告审计情况	109
二、最近三年财务会计资料	109

三、最近三年公司财务报表合并范围变化情况.....	117
四、最近三年的主要财务指标.....	119
五、管理层讨论与分析.....	121
六、发行人有息债务情况.....	144
七、本期公司债券发行后资产负债结构的变化.....	145
八、其他重要事项.....	146
第七节 募集资金运用	148
一、本期发行公司债券募集资金数额.....	148
二、本期公司债券募集资金用途.....	148
三、本期债券募集资金专项账户的管理安排.....	149
四、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	149
五、前次发行债券募集资金使用情况.....	150
第八节 债券持有人会议	151
一、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	151
二、债券持有人会议决议的适用性.....	162
第九节 债券受托管理人	163
一、债券受托管理人.....	163
二、《债券受托管理协议》主要内容.....	165
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明	191
发行人声明	192
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明.....	193
主承销商声明	197
发行人律师声明	200
会计师事务所声明.....	201
资信评级机构声明.....	203
第十一节 备查文件	204
一、备查文件内容.....	204
二、备查文件查阅地点.....	204
三、备查文件查阅时间.....	205

释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

简称	指	全称
发行人、公司、本公司、碧桂园地产集团有限公司	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），一家依据英属维尔京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附属子公司
董事会	指	碧桂园地产集团有限公司董事会
平安人寿	指	中国平安人寿保险股份有限公司
顺德碧桂园物业发展	指	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司
江门东岸	指	江门市东岸房地产发展有限公司
韶关碧桂园	指	韶关市碧桂园房地产开发有限公司
台山碧桂园	指	台山市碧桂园房地产开发有限公司
广州碧桂园物业发展	指	广州碧桂园物业发展有限公司
长沙威尼斯城	指	长沙威尼斯城房地产开发有限公司
高明碧桂园	指	佛山市高明区碧桂园房地产开发有限公司
南海碧桂园	指	佛山市南海区碧桂园房地产开发有限公司
浑南碧桂园	指	沈阳浑南新城碧桂园房地产开发有限公司
五邑碧桂园	指	江门市五邑碧桂园房地产开发有限公司
鹤山碧桂园物业发展	指	鹤山市碧桂园物业发展有限公司
和县碧桂园	指	安徽和县碧桂园房地产开发有限公司
宁乡碧桂园	指	长沙市宁乡碧桂园房地产开发有限公司
南沙碧桂园	指	广州南沙经济技术开发区碧桂园物业发展有限公司
增城碧桂园	指	增城市碧桂园物业发展有限公司
牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、中信建投、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	光大证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
光大证券	指	光大证券股份有限公司
申港证券	指	申港证券股份有限公司
发行人律师	指	北京德恒律师事务所

审计机构、会计师事务所、普华永道	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
债券持有人	指	通过认购等合法方式取得本期公司债券的投资者
会议召集人	指	债券持有人会议召集人
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
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深圳分公司
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
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
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
银监会	指	中国银行监督管理委员会
银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
本期债券、本期公司债券	指	本公司本次拟面向专业投资者公开发行规模不超过 20 亿元（含）人民币的公司债券
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人为发行本期债券而制作的《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）募集说明书》
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
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》
债券受托管理协议、受托管理协议	指	《碧桂园地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》
债券持有人会议规则、会议规则	指	《碧桂园地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券持有人会议规则》
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	证券交易所的正常交易日
最近三年、报告期	指	2018 年、2019 年和 2020 年
报告期末	指	2020 年 12 月 31 日

报告期内各期末、报告期各期末	指	2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日
报告期内	指	2018 年度、2019 年度和 2020 年度
元	指	人民币元

注：本募集说明书中的所有数值若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成，并非计算错误。

第一节 发行概况

一、发行人简介

注册名称:	碧桂园地产集团有限公司
英文名称:	Country Garden Real Estate Group Co.,Ltd.
法定代表人:	杨文杰
成立时间:	2015 年 4 月 20 日
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
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
信息披露事务负责人:	杨文杰
信息披露事务联系人:	周澜
联系电话:	0757-29916436
所属行业:	房地产业
经营范围:	房地产开发及销售、物业租赁、房地产投资咨询、房地产经营管理咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、本期债券审核及注册情况

（一）发行人董事会决议

发行人董事会于 2020 年 10 月 23 日通过了关于公开发行 2020 年公司债券的书面决议，同意发行人面向专业投资者公开发行不超过人民币 139 亿元（含 139 亿元）、期限不超过 10 年（含 10 年）的公司债券。本次公司债券将分期发行，具体发行规模及分期方式由公司董事会根据公司资金需求情况和发行时市场情况确定。

（二）发行人股东决定

发行人股东宙华投资于 2020 年 10 月 26 日出具了关于公开发行 2020 年公司债券的书面决定，同意发行人面向专业投资者公开发行不超过 139 亿元（含 139 亿元）公司债券。本次公司债券将分期发行，具体发行规模及分期方式由公司董事会根据公司资金需求情况和发行时市场情况确定。

（三）深圳证券交易所审核及中国证监会注册情况

经深圳证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]542 号），本次债券面向专业投资者公开发行面值总额不超过 139 亿元（含 139 亿元）的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

三、本期债券主要条款

发行主体：碧桂园地产集团有限公司。

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）。

发行规模：本期债券总规模不超过人民币 20 亿元（含）。

债券期限：本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券的第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择自发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度公告之日起 5 个交易日内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券利率及其确定方式：本期债券票面年利率将通过询价方式，由发行人与

主承销商协商确定利率区间，以簿记建档方式确定最终发行利率。

票面金额和发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

发行方式与发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。

公司股东配售安排：本期债券不安排向公司原股东配售。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

起息日：2021 年 6 月 15 日。

利息登记日：本期债券的利息登记日将按照深交所和登记托管机构的相关规定执行。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年 6 月 15 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 6 月 15 日；如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息。

兑付登记日：本期债券的兑付登记日按照深交所和登记托管机构的相关规定执行。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

兑付日：本期债券的兑付日期为 2026 年 6 月 15 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 6 月 15 日（如遇非交易日，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）。

本息支付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

担保方式：本期债券不设担保。

信用级别：经中诚信综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

联席主承销商：光大证券股份有限公司、申港证券股份有限公司

承销方式：由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

拟上市交易场所：深交所。

上市安排：本期发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

质押式回购：本公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还发行人及控股股东碧桂园控股到期或回售债券。

募集资金专项账户：发行人在募集资金监管银行开设募集资金使用专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

四、本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行结果公告刊登日期：2021 年 6 月 15 日。

发行首日：2021 年 6 月 11 日。

发行期限：2021 年 6 月 11 日和 2021 年 6 月 15 日，共 2 个交易日。

2、本期债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

五、本期发行有关机构

（一） 发行人：碧桂园地产集团有限公司

注册办事处：Country Garden Real Estate Group Co., Ltd.

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

法定代表人：杨文杰

联系人：周斓

联系电话：0757-29916436

传真：0757-26392370

（二） 牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

法定代表人： 王常青

住 所： 北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

办公地址： 北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话： 010-85156382

传 真： 010-65608440

联系人： 袁圣文、吴沛智

（三） 联席主承销商：光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闸路 1508 号

办公地址：北京市西城区复兴门外大街 6 号光大大厦 15 层

法定代表人：刘秋明

联系人：张欣、马方明

联系电话：18600146654

座机：010-58377839

传真：010-58377893

（四） 联席主承销商：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦
16/22/23 楼

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦
厦 16/22/23 楼

法定代表人：邵亚良

联系人：樊英瑛、陈扬、张天毅

座机：021-20639670

传真：021-20639696

（五） 律师事务所：北京德恒律师事务所

负责人：王丽

联系人：王素芹

联系地址：深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 B 座 11 楼

电话：0755-88286488

传真：0755-88286499

（六） 会计师事务所：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦
507 单元 01 室

执行事务合伙人：李丹

联系人：林崇云、郭西鸣

联系地址：中国深圳市罗湖区深南东路 5016 号京基 100-A 座 34 楼

电话：0755-82618182

传真：0755-82618800

邮政编码：200021

（七） 资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

联系人：石炆

电话：021-60330988

传真：021-60330991

（八） 募集偿债资金监管银行：中国邮政储蓄银行股份有限公司佛山市分行

住所：佛山市禅城区汾江中路 150 号

负责人：何书炯

联系人：徐玉枝

联系地址：佛山市禅城区季华五路 21 号金海广场 10 楼

联系电话：0757-82902286

传真：0757-83381190

邮政编码：528000

（九） 募集偿债资金监管银行：兴业银行股份有限公司佛山分行

住所：佛山市禅城区季华五路 20 号兴业大厦

负责人：李锦奎

联系人：苏子斌

联系地址：佛山顺德大良环市东路康湖商厦五楼兴业银行

联系电话：18923018033

传真：0757-22600682

邮政编码：528300

（十） 申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

总 经 理： 沙雁

住 所： 深圳市福田区深南大道 2012 号

联系电话： 0755-88668739

传 真： 0755- 88666149

（十一） 公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 22-28 楼

负责人：周宁

电话：0755-21899999

六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他利害关系。

七、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券有关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券在存续期内可能跨越多个利率调整周期，其投资价值可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使得投资者在持有本期债券的实际收益具有不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请在深交所上市流通。由于具体上市审核事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审核，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在深交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

本期债券不设担保。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期公司债券的信用等级为AAA，碧桂园地产集团有限公司主体长期信用评级为AAA，评级展望为“稳定”，本期债券本息偿付具备较强的保障。本公司目前经营和财务状况良好，公司设置了一系列的偿债措施来控制 and 降低本期债券的偿付风险。但在本期债券存续期内，公司所处的宏观经济环境、行业政策和资本市场状况等外部因素以及公司本身的生产经营中存在的确定性，这些因素的变化会影响到公

公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期、足额偿付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

在本期债券发行时，本公司已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但是，在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

（五）资信风险

公司目前资信状况良好，报告期内贷款偿还率和利息偿付率均为 100%。公司诚信经营，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺，在与主要客户的业务往来中，未曾发生严重的违约情况。在未来的业务经营过程中，公司也将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致公司资信状况发生不利变化，本期债券的投资者也有可能受到不利影响。

（六）评级风险

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期公司债券的信用等级为 AAA，碧桂园地产集团有限公司主体长期信用评级为 AAA，评级展望为“稳定”。资信评级机构对主体长期信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资做出了任何判断。虽然本公司目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，本公司无法保证主体信用评级不会发生负面变化。若本公司的主体信用评级发生负面变化，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、有息债务规模较大的风险

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行

人有息债务余额（包括短期借款和长期借款、一年内到期的非流动负债、应付债券）分别为 1,517.99 亿元、1,788.27 亿元和 1,426.98 亿元。近年来由于发行人业务规模的不断扩大，有息债务规模较大。预计未来几年内，发行人有息债务仍将保持在较高的水平，较大规模的有息负债将使公司面临一定的资金压力。

投资建设项目的大幅增加，有益于发行人规模的扩大，发行人的负债规模可能继续扩大，并可能造成如下的不利影响：①更多的经营活动现金流被用于还本付息，可能减少用于流动资金、资本性支出等用途的现金流；②资产负债率的增加可能影响发行人的再融资能力，增加再融资成本。

2、短期偿债压力较大的风险

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人流动比率分别为 1.08、1.10 和 1.09，速动比率分别 0.55、0.47 和 0.37，发行人短期债务（包括短期借款、一年内到期应付债券和一年内到期的非流动负债）分别为 539.72 亿元、543.77 亿元和 434.80 亿元，虽然发行人保持着较为充足的货币资金，但仍存在短期偿债压力较大的风险。

3、存货出售的不确定性风险

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人的存货余额分别为 5,509.38 亿元、7,876.74 亿元和 9,841.81 亿元，占总资产比例分别为 43.71%、51.03%和 58.91%。随着发行人经营规模的扩大，发行人存货规模呈稳步上升趋势。发行人的存货主要为房地产类存货，主要包括开发产品和开发成本，受发行人经营情况、国家宏观经济政策、市场情况等因素影响，存在一定的跌价风险。同时，经济政策、市场情况等因素不断变化，未来会否给房屋的销售带来影响，存在不确定性。发行人存货的变现能力直接影响其运营效率及偿债能力。发行人拟开发项目、在建项目和已完工项目目前仍主要处于三、四线城市，如果未来因在建项目开发 and 预售项目销售迟滞等因素导致存货周转率下降，将给公司资产的流动性和短期偿债能力带来较大压力，产生财务风险。

4、资产负债率较高的风险

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，公司

合并报表的资产负债率分别为 91.67%、89.66%和 88.52%，处于较高水平。扣除预收账款后的资产负债率（（总负债-预收账款）/总资产）分别为 50.10%、48.28%和 46.82%。随着业务的发展，为满足发行人的房地产开发项目的资金需求，未来发行人的负债规模可能继续增长，使得更多的经营活动现金流被用于偿本付息，从而可能减少用于运营支出、资本性支出等用途的现金流；同时，资产负债率的提高可能影响公司的再融资能力，增加再融资成本，使发行人面临一定的偿债压力。

5、期间费用增长的风险

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人期间费用总额分别为 181.78 亿元、235.69 亿元和 183.35 亿元，同期三类期间费用收入占比分别为 7.03%、6.24%和 4.61%。期间费用金额较大是发行人业务规模不断扩大的合理现象，但是如果发行人期间费用总额增长较快，可能会压缩发行人的利润空间，进而对发行人盈利能力产生一定的影响。

6、经营活动现金流波动的风险

房地产开发周期长，购置土地和前期工程占用资金量大，资金周转速度相对缓慢。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人经营活动产生的现金净流量分别为 249.35 亿元、124.14 亿元和-172.04 亿元。2017 年以来公司销售资金回笼规模有明显的提升，2018-2019 年经营性现金流呈现净流入状态，但 2020 年销售回款下降，支付工程款及土地款金额较大，经营性现金流呈现净流出状态。截至 2020 年 12 月末，公司不同阶段房地产开发项目已达 2,550 个，土地储备总面积 23,011.07 万平方米，预计未来短期内公司在建项目和新开工项目的资金支付压力较大，公司仍面临经营活动现金流大幅波动的风险。同时，受市场波动以及行业周期性的影响，未来如果公司经营性现金流为负，经营现金流对债务偿还的保障能力下降，存在无法偿付本期债券本息的风险。

7、对外担保的风险

截至 2020 年 12 月末，发行人对外担保余额分别为 4,175.50 亿元，其中为商品房承购人提供的阶段性连带担保余额分别为 3,250.35 亿元；为关联方等的负债提供的担保余额为 925.15 亿元。按照房地产行业的惯例，在购房者以银行按揭

方式购买商品房的条件下，购房者支付首期房款并将所购商品房抵押给银行以取得按揭贷款。在未办妥产权证前，银行需要开发商为购房者提供按揭融资担保，上述担保于：1）物业买方获得物业之所有权证（买方通常可在取得物业后三个月之内获得所有权证）；或 2）物业买方付清按揭贷款时解除，以较早者为准。如果买方未能支付按揭款项，发行人需向银行偿还买方欠缴的本金金额连同应计利息及罚款。如果购房人在取得房屋所有权并办妥抵押登记过程中出现问题，造成发行人的担保责任无法被解除，发行人将因承担连带担保责任从而面临一定风险。此外，目前被担保公司经营状况良好，但是仍不排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人所担保债务的情况，从而导致发行人出现代偿风险。

8、应交税费余额较大的风险

发行人应交税费主要为企业所得税、土地增值税和增值税等。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人应交税费余额分别为 531.53 亿元、648.26 亿元和 657.40 亿元，占负债总额的比重分别为 4.60%、4.68%和 4.45%。其中应交企业所得税及土地增值税占比较大。政府的税收政策，特别是土地增值税、企业所得税等对房地产行业有特殊要求，其变动情况将直接影响房地产企业的盈利和资金流情况。

9、合并范围变化频繁的风险

报告期内，发行人因日常经营需要合并财务报表范围发生了一定的变化。发行人于 2015 年 4 月设立，随着发行人业务规模的扩大，发行人纳入合并报表范围的子公司数量持续增加，截至 2020 年 12 月 31 日，纳入发行人合并报表范围的子公司已达到 2,889 家。未来，若公司合并范围频繁变化，可能会对公司的经营状况及财务指标产生一定影响。

10、关联交易及关联方占款的风险

发行人与其关联公司之间存在一些关联交易，其关联交易的类型主要体现为对合营企业和联营公司的投入。如果交易双方之间的关联交易不严格遵循公平、公正和公开的市场原则，发行人关联方占款较多则可能会存在利用关联交易影响发行人现金流状况及经营业绩的风险。发行人其他应收关联方往来款主要为按照合作协议对联营、合营企业投入的除实收资本金外的项目发展金，该等开发资金

在项目开发过程或者项目开发完毕时陆续收回，因此，发行人关联方应收款的回收受关联方经营情况影响，可能会存在影响发行人现金流状况，存在一定关联方占款的风险。

11、受限资产占比较大的风险

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人受限资产总计 830.64 亿元，占 2020 年 12 月 31 日总资产比例为 4.97%，占 2020 年 12 月 31 日净资产比例为 43.32%。受限制资产主要系为银行借款设定的担保与抵押资产，主要包括公司及下属子公司开发项目的土地使用权、在建工程、已经完工建筑物和持有的货币资金等。较大规模的受限制资产在公司的后续融资以及资产的正常使用方面存在一定的风险。

12、项目公司少数股东股权退出的风险

公司在房地产项目开发过程中，会与其他房地产公司及投资机构合作组成项目公司，具体项目操盘由该项目公司进行，该现象为目前大部分大型房企的普遍管理模式。于 2016 年开始，公司项目合作方数量及合作方权益占比有所增加，因此归属于非控制性权益利润也逐渐升高，项目公司未来可能面临其他股东权益变动或退出的风险。未来公司将通过进一步加强对项目主导权，提高权益占比的方式防范相关风险。

（二）经营风险

1、宏观经济发展环境与周期影响的风险

发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结

构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果发行人不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则发行人的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、主要原材料价格波动的风险

房地产行业的主要原材料——土地和建材的价格波动，将直接影响房地产开发成本。近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，同时房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本；而在政策、需求等影响下，房地产价格不能同步上涨或房地产销售数量不能有效扩大，将导致发行人无法达到预期的盈利水平。

3、市场竞争风险

近年来，国内多家大型房地产企业快速发展，房地产市场集中度逐渐提高，房地产企业在品牌、规模和资金等方面的竞争也日趋激烈。与此同时，众多国际知名、实力雄厚的房地产开发企业进入中国，房地产企业之间的竞争将会更加激烈，发行人未来将面临较大的行业竞争风险和经营压力。

4、项目开发风险

房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对发行人对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管发行人具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

5、合作开发经营的风险

发行人通过合作开发方式，为发行人获取了更多更优质的项目资源，拓宽了融资渠道，合作开发成为发行人保持行业龙头地位的重要保障。发行人也积累丰

富的境内外合作的经验。发行人在合作开发经营中，尽管已经采取谨慎选择合作方、强调项目经营上的主导权以及建立有效的纠纷处理机制等措施应对合作所可能带来的风险，但如果合作各方在履行合作合同时产生了争议和纠纷，且无法得到正常解决时，则项目进度将可能会受到较大影响，进而对发行人经营带来负面影响。

6、土地储备的相关风险

对于房地产开发企业而言，项目开发用地是发行人经营和发展的基础和保障。由于土地资源的稀缺性和不可再生性，以及房地产行业的竞争日益激烈，政府对土地供应政策的调整、房屋拆迁安置标准不断提高引致土地取得成本的提高，可能使发行人面临土地储备不足的风险，影响后续项目的持续开发，进而造成发行人的经营业绩波动。

发行人将紧密跟踪国家和当地政府对土地政策调整的动向和趋势，并结合发行人未来发展的需要，积极利用各种资源筹措资金，通过公开招拍挂、收购项目发行人股权及与当地开发商联合开发等方式，拓宽增加土地储备的渠道和来源，满足发行人可持续发展对土地资源合理保有量的需要。

7、跨区域经营过程中的风险

作为领先的房地产开发商，发行人在全国近 30 个省、自治区、直辖市拥有逾 2,550 个不同阶段的房地产开发项目。房地产开发的地域性非常强，各地气候、地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异。发行人在不同地区开发房地产项目，会面对独特的挑战。发行人在一座城市房地产开发所得经验未必适用于其他新区域。如果发行人未能及时熟悉、适应当地开发环境并采取适当的应对措施，将面临因此产生的经营风险。

8、工程质量的风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工和材料等诸多方面。在项目开发过程中，任何一方面微小的纰漏都可能导致产生工程质量问题，如发行人具体项目操作人员不能时刻保持谨小慎微的心态，则可能会对发行人的品牌、声誉、市场形象及相关项目的投资回报造成不利影响。

房地产开发业务面临法定质量保证的索偿，根据国务院于 1998 年 7 月 20 日颁布及于 2011 年 1 月 8 日修订的《城市房地产开发经营管理条例》以及 2001 年 6 月 1 日生效的《商品房销售管理办法》，国内的所有房地产开发商须提供所建设或出售房地产项目的若干质量保证。发行人须向客户提供该等保证。发行人一般自第三方承包商获得房地产项目的质量保证。如因发行人保证而面临多起索偿且无法及时或根本无法自第三方承包商就该等索偿获得补偿，或发行人保留的保证金不足以抵销质量保证的付款责任，发行人可能在解决该等索偿时产生开支或在补偿有关缺陷时出现延迟，从而对发行人的声誉、业务、财务状况及经营业绩有不利影响。

9、销售周期偏长风险

房地产项目开发包括选址、购地、策划、设计、施工、销售及售后服务等多个环节，项目的开发周期长，投资金额大，涉及的合作单位较多，需要接受国土、住建、规划、消防、环保等多个政府部门的审批和监管，并受到市场环境等因素的影响。尽管发行人具备丰富的房地产项目开发经验和较强的项目开发能力，但若外部环境发生变化，将对项目开发周期和预期收益产生一定影响。近几年来，国家陆续出台了针对土地交易、户型规划，以及办理施工证、销售许可证等方面更为严格的审批要求，由此可能导致发行人房地产开发及销售周期延长，进而增加开发成本和开发风险，并对发行人经营业绩产生一定影响。

10、经营依赖下属子公司的风险

发行人目前的经营业绩主要依靠下属子公司，最近三年发行人合并口径的收入主要来自子公司。发行人下属子公司数目众多，截至 2020 年 12 月 31 日，纳入发行人合并报表范围的子公司共计 2,889 家，组织结构和管理体系较为复杂。若发行人对子公司的控制受不良因素的影响，将可能影响发行人总体的经营业绩，从而对本期公司债券的本息偿付产生负面影响。

11、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件、发行人管理层无法履行职责等事项，可能造成发行人社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，发行人治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成

不利影响。

12、同业竞争风险

发行人间接控股股东碧桂园控股的下属其他公司业务与发行人业务存在相同或相似的情况，但房地产作为不动产的特殊产品属性，决定了其具有明显的地域性，碧桂园集团也会根据统一的战略部署协调各子公司的业务范围和内容。融资人与碧桂园控股下属其他公司的房地产开发项目以及土地储备基本按照区域进行划分，各区域在销售对象上不构成竞争关系。对于少数在同一区域存在不同项目公司开发的项目，也因物业类型、产品素质、设计理念的不同导致客户群体存在差异化，因此同一地域不同类型房地产业务，其相互之间实质上也不存在竞争关系。但如果未来碧桂园控股的下属其他公司在新增土地储备及开发项目上存在与发行人同一区域或同一板块，发行人或将面临同业竞争的风险。

13、发行人及其子公司经营资质风险

发行人开发房地产项目主要采取“分期开发”的模式，即在取得土地地块后，对开发项目进行分阶段开发，每阶段开发的部分取得所在地土地、立项、环保、规划等部门批复或备案。报告期内，发行人不存在金额较大的超越资质的行政处罚情况。

根据《房地产开发企业资质管理规定》，“第二十条企业超越资质等级从事房地产开发经营的，由县级以上地方人民政府房地产开发主管部门责令限期改正，处 5 万元以上 10 万元以下的罚款；逾期不改正的，由原资质审批部门吊销资质证书，并提请工商行政管理部门吊销营业执照。”

鉴于上述情况，若未来发行人及其子公司因超越资质被相关部门处罚，可能会本期债券还本付息造成一定不利影响。

（三）管理风险

1、安全施工风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》（国发[2004]2 号）要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，建设部也曾专门发文要求全国建设系统认真贯彻和落实。安全生产对于房地产投资开发行业来说至关重要，发

行人目前也制定了相关的安全生产措施,但是不排除将来在施工过程中发生生产事故的可能性,届时生产事故将可能影响发行人的正常生产经营,造成一定的负面社会影响。

2、内部控制管理风险

截至 2020 年 12 月 31 日,纳入发行人合并报表范围的子公司共计 2,889 家,组织结构和管理体系较为复杂,对发行人的管理能力要求较高,随着经营规模的不断扩大,发行人在运营管理、风险控制等方面的难度也将增加。若发行人不能相应提高其内部控制管理能力,可能会影响其经营效率,进而对经营业绩造成不利影响。

3、突发事件引起的治理结构变动的风险

发行人已建立了董事会、高级管理人员互相协作、互相制衡、各司其职的较为完善的发行人治理机制,但如遇突发事件,造成其部分董事会和高级管理人员无法履行相应职责,可能造成发行人治理机制不能顺利运作,董事会不能顺利运行,对发行人的经营可能造成不利影响。

4、人力资源风险

房地产投资开发属于资本密集型行业,随着发行人业务的迅猛发展,发行人对更高层次人才的需求日益增大。因此发行人如果不能吸引和留住高素质的人才,将在一定程度上制约发行人的未来发展,而如果发行人内部激励机制和约束机制不健全,也将难以激发员工的积极性,这将会影响发行人的长期发展。

（四）政策风险

1、房地产政策风险

发行人所在的房地产行业须遵守多项政府法规,因此发行人的业务受房地产行业有关政策的变动影响较大。2004 年至今,为引导和规范房地产行业的健康发展,政府推出一系列旨在全面控制房地产市场增长的法规和政策,其中包括:

- 严格执行闲置土地相关法律和法规;
- 限制向拥有大量闲置土地和闲置商品房的房地产开发商授出新信贷融资;

- 禁止商业银行向内部资本比率低于若干规定百分比率的房地产开发商放贷；
- 禁止商业银行向房地产开发商发放用于支付土地出让金的贷款；
- 对购买后的数年内转让若干房屋类型所得销售款项征收营业税；
- 提高购买住宅物业所需最低首期付款额；
- 限制向以按揭拥有多个住宅物业的家庭发放贷款；
- 限制向拥有多个住宅物业的家庭发放用于购买住宅物业的个人住房公积金贷款；及自 2011 年初起于上海及重庆征收房产税。

2009 年下半年起，国内政府实施一系列法规和政策以遏抑房地产市场发展过快、房价上涨以及遏制房地产投机活动。该等政策对预售施加额外规定，限制预售物业所得资金仅用于开发指定项目。2013 年 2 月 20 日，国务院公布将实施一系列限制物业投机的政策，包括对新开发物业设置价格控制目标，要求省级政府实施限购及限贷、扩大征收房产税的试点范围、增加土地及住宅单位的供应以及加强市场监管。2013 年 3 月 1 日，国务院办公厅进一步发布《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》。该通知规定，省及市政府须加强管理物业市场，包括在房价快速上涨的城市增加物业供应及设置价格控制目标。通知要求地方政府严格执行现有限购政策。倘任何城市的物业价格上涨过快，或未执行限购政策，则相关省政府须要求有关城市及时采取限购措施。金融机构须严格执行按揭首付款比例及利率方面的信贷政策，并从严审查按揭申请人的背景。对房价上涨过快的城市，中国人民银行当地分支机构可进一步提高第二套住房按揭的贷款利率和首付款比例。税务、住房和建设部门须密切配合，确保对出售二手物业所得收入按 20%征收个人所得税。除以上限制措施外，通知同时鼓励政府增加住宅单位及经济适用房的建设用地供应。相关部门须加快中小型单位的物业开发项目审批程序。对中小型住房套数达致总套数 70%以上的项目，金融机构须优先处理其开发贷款申请。2013 年起，国内部分地方政府采取新政策进一步规范房地产行业，包括但不限于控制物业价格、限制非当地居民购买当地物业的资格、调高购买第二套住房的最低首付款比例以及增加住宅物业土地供应。

2014 年以来，随着市场形势的变化以及房价结束上涨，房地产行业的调控

政策开始向“分类调控”的方向转变。部分住房供应充足、库存量较大的城市，结合当地市场情况，逐步放松了前期的一些行政性限制手段。此外，央行也要求加大对首次置业家庭的贷款需求。预计未来一段时期的政策环境将趋于缓和。尽管如此，房地产行业调控依然在延续，长期来看，不合理的需求依然受到抑制。此外，如果未来住房市场状况发生转变，亦不排除政策有进一步调整的可能。

如发行人的营运不能适应不断变动的国内房地产行业新政策、法规或措施，或发行人的营销及定价策略无效，发行人的营运现金流量、毛利率、业务前景、经营业绩及财务状况或会受到重大不利影响。发行人的业务及前景在很大程度上依赖中国房地产市场的表现，国内整体物业销售额或价格或需求的任何潜在下降，可能会对发行人的业务、财务状况及经营业绩有重大不利影响。

2、房地产金融信贷政策变化的风险

目前消费者已普遍采用银行按揭贷款方式购房，因此购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。2017 年以来，我国多个城市出台房地产限购限贷政策，同时北上广深等核心城市均取消了按揭贷款优惠利率。如果未来各地方政府进一步加强居民限购政策，提高居民购房门槛，这将进一步影响发行人产品销售。如果未来银行按揭贷款利率进一步上升，这将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如果未来银行进一步调高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，这将导致潜在的购房者较难或无法获得按揭融资支持。若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，将对发行人产品销售产生不利影响。

3、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，国家出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。

2006 年 5 月，国务院加大了对闲置土地的处置力度，对超出合同约定动工开发日期满一年未动工开发的，依法从高征收土地闲置费，并责令限期开工、竣

工。满两年未动工开发的，无偿收回土地使用权，对虽按照合同约定日期开工建设，但开发建设面积不足 1/3 或已投资额不足 1/4，且未经批准中止开发建设连续满一年的，按闲置土地处置。2008 年 1 月，国务院重申并强调了土地闲置满两年的无偿收回，土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费，并提出对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，同时要求金融机构对房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年，完成土地开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4 的企业，应审慎贷款和核准融资，从严控制展期贷款或滚动授信。

为了克服各地盲目扩大城市建设规模，控制建设用地总量增长过快，2006 年 8 月，国务院提高了新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。自 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。此外，对已经批准但闲置的建设用地严格征收土地使用费。2010 年 3 月 10 日，国土资源部出台了 19 条土地调控新政，即《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，该通知明确规定开发商竞买保证金不得低于土地出让最低价的 20%、1 个月内必须缴纳出让价款的 50%、囤地开发商将被“冻结”等 19 条内容。

为了优化土地资源配置，建立公开透明的土地使用制度，国家有关部门逐步推行经营性土地使用权招标、拍卖、挂牌出让制度。自 2004 年 8 月 31 日起，国土资源部要求不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。2006 年 5 月，进一步强调房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。此后，还对通过招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。2011 年 5 月，国土资源部出台《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》以完善招拍挂的工地政策并加强土地出让政策在房地产市场调控中的积极作用。

预计国家未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。而且，随着我国城市化进程的不断推进，城市可出让的土地总量越来越少，土地的供给可能越来越紧张。土地是房地产开发企业生存和发展的基础。若不能及时获得项目开发所需的土地，发行人的可持续稳定发展将受到一定程度的不利影响。

4、税收政策变化的风险

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。2016 年政府工作报告明确指出要全面落实营改增，从 2016 年 5 月 1 日起，将试点范围扩大到建筑业、房地产业等行业。由于拟定的房地产业适用的增值税税率高于现有的营业税税率，营改增之后，如果房地产企业无法取得合格的进项抵扣票据，将可能增加企业运营成本，从而降低企业盈利水平。

从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响，例如：2005 年二手房交易增加营业税，2009 年营业税免征时限由两年变为五年，2010 年二次购房契税减免取消，2011 年上海及重庆出台房产税试点，2012 年住房交易个人所得税从严征收，以及 2013 年二手房交易的个人所得税由交易总额的 1%调整为按差额 20%征收。

2015 年 3 月，财政部和国家税务总局联合下发《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，规定个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。而从供给层面看，历次土地增值税预征税率变化，以及 2009 年开始从严清缴土地增值税等对房地产行业供给都具有较大的影响。

5、房地产企业融资政策变化的风险

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，外部融资是房地产企业重要的资金来源。因此外部融资渠道和融资成本已经成为影响其盈利能力的关键因素之一。随着发行人业务的快速发展，经营规模的快速扩张，对发行人的融资能力提出了更高的要求。如果融资政策未来产生不利因素，发行人融资渠道可能受到限制，发行人融资成本将相应增加，进而对发行人盈利能力和健康发展造成负面影响。

6、严格执行节能环保政策的风险

房地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，所有房地产项目施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响

评价备案或取得批复，但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分房地产项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

7、房地产行业公司债券分类监管风险

根据深圳证券交易所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》综合指标遴选要求，将房地产企业划分为正常类、关注类和风险类。其中，触发两项指标的企业认定为关注类，触发三项指标以上（含三项）的企业认定为风险类。根据发行人最近一年年度/年末财务数据，发行人触发一项指标，为正常类企业。但发行人未来可能因宏观经济、产业政策、经营情况、财务情况等多种因素导致触发深圳证券交易所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》中更多指标，导致被分类为“关注类”甚至“风险类”，从而对偿还债券造成不利影响。

第三节 发行人的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用评级为 AAA，评级展望为“稳定”，本期债券信用等级为 AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用评级为 AAA，评级展望为“稳定”，本期债券信用等级为 AAA，该级别反映了公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）评级报告的内容摘要

中诚信国际肯定了碧桂园地产雄厚的股东背景及重要的战略定位、持续增长的销售业绩及丰富的待结算资源、充足且布局分散的土地储备、稳健的财务结构等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到房地产行业政策、公司对外担保金额较大等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

正面：

雄厚的股东背景及重要的战略定位。公司控股股东碧桂园控股有限公司（以下简称“碧桂园控股”）是国内领先的城镇化住宅开发商，综合实力雄厚；公司作为碧桂园控股境内房地产业务最主要的运营平台，在品牌、经营管理体系和项目、资金来源等方面获得了碧桂园控股的大力支持。

持续增长的销售业绩及丰富的待结算资源。2018~2020 年公司权益签约销售金额持续增长；截至 2020 年末，公司预收款项余额为 6,966.97 亿元，为当年营业收入的 175.14%，为其未来业绩的进一步增长提供了较好的储备。

充足且布局分散的土地储备。截至 2020 年 12 月末，公司在中国大陆的项目储备权益可建建筑总面积达 23,011.07 万平方米，同比增加 9.94%，项目储备充足，且区域布局分散、均衡，为公司未来持续经营奠定了基础。

稳健的财务结构。公司货币资金保持充足，能够对短期债务形成良好覆盖，同时，净负债率维持在较低水平，经营所得仍可对债务本息的偿还提供有力支持。

关注：

房地产行业政策。在“房住不炒”行业政策的基调下，房地产企业在土地获取、融资、销售等环节面临较为频繁的政策环境变化，同时加上宏观经济增速下滑及行业竞争加剧的影响，房地产企业盈利空间不断收窄，行业环境及政策的变化或将对房地产企业经营战略的实施提出更高要求。

对外担保金额较大。截至 2020 年末，公司为关联方等的负债提供的担保余额为 925.15 亿元，占公司净资产比重为 48.25%，需关注公司所面临的或有负债风险。

评级展望：

中诚信国际认为，碧桂园地产集团有限公司信用水平在未来 12~18 个月内将保持稳定。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、发行人资信情况

（一）获得银行授信情况

公司资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持着长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。在实际业务往来中，各家商业银行一般与碧桂园控股签订整个集团的授信协议，而碧桂园集团的下属各子公司可在该授信额度内提取贷款。截至2020年12月31日，碧桂园控股取得银行综合授信中未使用的授信额度为3,400亿元。发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。发行人近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为100%，不存在逾期而未偿还的债务。

截至 2020 年 12 月 31 日主要银行授信情况

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工商银行	480.00	477.00	3.00
招商银行	480.00	410.00	70.00
民生银行	400.00	258.00	142.00
中国农业银行	418.00	413.00	5.00
中国银行	400.00	305.19	94.81
小计	2,178.00	1,863.19	314.81

上述授信并非是银行为本期债券提供的强制性流动性支持，即在发行人由于资金短缺而无法如期兑付本期债券本息的情况下，授信银行无提供流动性支持的强制性义务。

（二）与客户业务往来违约情况

公司与主要客户及供应商于报告期内未发生过严重违约情况。

（三）发债及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人存续公司债券如下：

债券全称	起息日期	发行规模(亿)	期限（年）
碧桂园地产集团有限公司 2018 年非公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)	2018-11-16	3.28	1+1+1
碧桂园地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)	2019-04-02	5.90	3+2
碧桂园地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)	2019-08-01	22.10	2+2
碧桂园地产集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)	2019-09-26	18.50	2+2
碧桂园地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券(第三期)	2019-11-20	30.00	2+2
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)	2020-04-01	34.00	3+2
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(第二期)	2020-07-07	13.60	3+2
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)	2020-09-24	20.00	3+2
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)	2020-11-03	17.78	3+2
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)	2021-03-12	20.00	3+2

除上述公司债券，发行人存续资产证券化产品具体发行情况如下：

（1）2020 年 6 月，发行人已发行碧桂园十里银滩酒店资产支持专项计划，发行金额为 5.00 亿元，截至募集说明书签署日，该资产支持专项计划的余额为 4.78 亿元。

（2）2020 年 9 月，发行人已发行天风-碧胜第二期应收账款资产支持专项计划，发行金额为 10.89 亿元，截至募集说明书签署日，该资产支持专项计划的余额为 10.89 亿元。

（3）2020 年 11 月，发行人已发行华金证券-碧桂园资产支持专项计划，发行金额为 14.00 亿元，截至募集说明书签署日，该资产支持专项计划的余额为 14.00 亿元。

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已取得有关部门核准尚未发行的债券/债务融资工具如下所示：

单位：亿元

债券/债务融资工具	核准日期	已核准 金额	剩余未发 行金额	发行计划
中山证券-碧桂园资产支持专项计划	2020/1/22	20.00	7.47	2021 年 6-7 月发行
华西证券-碧华资产支持专项计划	2020/9/18	20.00	10.00	择机发行
碧桂园地产集团有限公司关于定向发行 2020-2022 年度项目收益票据的注册报告	2020/9/18	50.00	50.00	择机发行
碧桂园地产有限公司 2021 年公开发行公 司债券	2021/2/10	139.00	119.00	择机发行
天风-碧祥应收账款资产支持专项计划	2021/3/9	20.00	20.00	择机发行
国信证券-碧桂园应收账款 1-5 期资产支 持专项计划	2021/3/9	20.00	20.00	择机发行

除上述已申报公司债及资产证券化项目外，发行人将根据自身实际资金需求适当注册其他额度。

（四）境内发行公司债券累计余额情况

截至本募集说明书签署日，发行人在境内公开发行公司债券余额为 163.38 亿元；本期债券为公开发行，全额发行完毕后，发行人的累计境内公开发行债券余额不超过 183.38 亿元人民币。截至 2020 年 12 月末，发行人净资产为 1,917.45 亿元，累计公开发行债券规模占净资产比例为 9.56%。

四、偿债指标

报告期内，发行人的偿债指标情况如下：

指标	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.09	1.10	1.08
速动比率（倍）	0.37	0.47	0.55
资产负债率	88.52%	89.66%	91.67%
资产负债率（扣除预收账款）	46.82%	48.28%	50.10%
指标	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	5.89	5.17	4.79
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%

注：未经特别说明，上述财务指标的计算方法如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债
- （2）速动比率=速动资产/流动负债
- （3）速动资产=流动资产-存货
- （4）资产负债率=负债总额/资产总额*100%

(5) $EBITDA = \text{税前利润} + \text{计入财务费用的利息支出} + \text{折旧} + \text{摊销}$

(6) $EBITDA \text{ 利息保障倍数} = EBITDA / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{当期的资本化利息})$

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，发行人将加强公司的资产负债管理和流动性管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本期债券无增信机制。

二、偿债计划

（一）本息的兑付

1、本期债券的起息日为 2021 年 6 月 15 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2022 年至 2026 年每年的 6 月 15 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，下同）。本期债券到期日为 2026 年 6 月 15 日，到期支付本金及最后一期利息，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 6 月 15 日。

2、本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）偿债资金来源

1、公司较为稳定的经营状况

发行人经营状况良好，偿债资金主要来源于发行人日常经营所产生的现金流。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人合并报表的营业收入分别为 2,584.99 亿元、3,775.40 亿元和 3,978.04 亿元，净利润分别为 331.19 亿元、535.45 亿元和 483.74 亿元；销售商品、提供劳务收到的现金分别为 4,335.65 亿元、4,937.39 亿元和 4,529.89 亿元，销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入之间的比率较高；

同时，2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人经营活动现金流量净额分别为 249.35 亿元、124.14 亿元和-172.04 亿元，发行人营业收入回款情况良好，最近三年经营活动产生的现金流量净额金额较充足，为发行人本期公司债券本息的偿还提供了良好的保障。

2、较高的流动资产质量

报告期内各期末，发行人流动资产分别为 11,291.65 亿元、13,685.18 亿元和 14,903.85 亿元，分别占发行人当期总资产 89.59%、88.66%和 89.21%，占比较高。其中，发行人的货币资金分别为 1,887.74 亿元、2,162.33 亿元和 1,520.15 亿元，发行人高质量的流动资产为本期债券的偿付提供了有力的保障。

3、公司多渠道融资能力

发行人财务状况优良，信用记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的多渠道融资能力。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资和直接融资筹措本期债券还本付息所需资金。如有偿债资金缺口，公司将合理调整融资结构，通过外部融资筹集资金进行偿还。

但是，发行人获得的银行流动性支持不具备强制执行性，该流动性支持不构成对本期债券的担保，当发行人面临长期性亏损等原因时，银行有可能拒绝向发行人提供流动性支持，则本期债券仍然面临偿债风险。

（三）偿债应急保障预案

1、流动资产变现

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可变现流动资产来补充偿债资金。截至 2020 年 12 月 31 日，公司合并报表的流动资产余额为 14,903.85 亿元，其中货币资金为 1,520.15 亿元（其中受限制部分为 127.97 亿元），应收票据及应收账款为 229.59 亿元，存货 9,841.81 亿元（其中受限制部分为 684.82 亿元），上述资产非受限部分合计 10,778.76 亿元。

另外，当公司资金不足以偿付本期债券本息时，可以通过加快销售或者整体转让等方式将存货中已经取得销售许可证且尚未销售的商品房变现，也可以通过整体转让的方式将存货中尚未取得销售许可证的未完成开发产品和土地资产变现。

2、偿债应急响应机制

本期债券存续期内，如果有关偿债的财务指标出现大幅不利异动，包括但不限于资产流动性、盈利能力和经营活动现金流量显著下降等，则立即启动偿债应急响应机制。公司提前安排资产变现事宜，确保公司偿债能力。

三、偿债保障措施

为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人会议规则的具体内容，详见本募集说明书“第八节债券持有人会议”。

（二）指定专门部门负责偿付工作

发行人指定财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前 15 个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）设立募集资金专户专款专用

1、专款专用

发行人开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储、划转及本息偿付，将严格按照募集说明书披露的资金运用，确保专款专用。

2、提取时间、频率及金额

发行人应确保在不迟于本期债券每个付息日前三个交易日内，募集资金专户的资金余额不少于应偿还本期债券的当期应付利息金额。发行人应确保在不迟于本期债券本金兑付日前三个交易日内，募集资金专户的资金余额不少于本期债券当期应付本金与利息之和。

3、管理方式

发行人指定专人负责募集资金专户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务部门在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

发行人将做好财务规划，合理安排好筹资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

4、监督安排

募集资金专户内资金专门用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息兑付，除此之外不得用于其他用途。本期债券受托管理人应对募集资金专户资金的归集情况进行检查。

5、信息披露

发行人根据《公司章程》、《深圳证券交易所公司债券上市规则》、中国证监会及深圳证券交易所规定的其他相关法律法规的要求，认真履行信息披露义务。发行人将定期及不定期披露募集资金使用情况，具体约定请详见本募集说明书之“第五节发行人基本情况”之“十二、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排”。

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人和债券受托管理人的监督，防范偿债风险。本公司

将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

（四）制定严格的资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（五）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任本期债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息无法按约定偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第九节债券受托管理人”。

（六）严格履行信息披露义务

发行人根据《公司章程》、《深圳证券交易所公司债券上市规则》、中国证监会及深圳证券交易所规定的其他相关法律法规的要求，认真履行信息披露义务，遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：

1、发行人股权结构、经营方针、经营范围、经营状况或者生产经营外部条件等发生重大变化；

- 2、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 3、发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组或发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；
- 4、发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- 5、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 6、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 7、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- 8、发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定或依法进入破产程序、被责令关闭；
- 9、发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- 10、发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- 11、发行人发生可能导致不符合公司债券上市或交易/转让条件；
- 12、发行人主体或债券信用评级发生变化；
- 13、保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 14、其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- 15、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项；
- 16、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- 17、发行人拟变更募集说明书的约定；
- 18、发行人预计不能或实际未能按期支付本期债券本金及/或利息；

19、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；

20、发行人提出债务重组方案；

21、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务。

（七）公司其他偿债保障措施

根据发行人董事会通过关于本期债券发行的有关决议，发行人在预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

1、限制公司债务及对外担保规模；

2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施。

四、发行人违约责任及解决措施

（一）违约事件

本期债券项下的违约事件如下：

1、在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

2、发行人不履行或违反受托管理协议项下的任何承诺或义务（第 1 项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

5、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发

行人在受托管理协议或本期债券项下义务的履行变得不合法；

6、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任

如果上述违约事件发生且一直持续 30 个连续交易日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付。

在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

1、受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据本协议应当承担的费用，以及受托管理人根据本协议有权收取的费用和补偿等；或

2、相关的违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

3、债券持有人会议决议同意的其他措施。

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、挂牌上市的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行、挂牌上市相关的任何法律规定或规则，从而导致受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对受托管理

人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使受托管理人或其他受补偿方免受损害，但因受托管理人在本期债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，发行人无需承担。

（三）争议解决机制

如果就《债券受托管理协议》的解释和执行产生任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应在受托管理人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称：碧桂园地产集团有限公司

法定代表人：杨文杰

成立日期：2015 年 4 月 20 日

注册资本：1,394,084.0339 万元人民币

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

办公地址：中国广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号碧桂园中心

信息披露事务负责人：杨文杰

所属行业：房地产业

经营范围：房地产开发及销售、物业租赁、房地产投资咨询、房地产经营管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

统一社会信用代码：91440606338202486K

二、发行人设立情况及变更情况

（一）发行人设立情况

1、公司设立

2015 年 4 月 20 日，公司取得佛山市顺德区市场监督管理局核发的《核准设立登记通知书》，发行人设立时股权结构情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
宙华投资	50,000	100
合计	50,000	100

2、2015 年 6 月，公司第一次增资

2015 年 5 月 27 日，发行人股东宙华投资做出股东决定，将发行人注册资本

由 50,000 万元变更为 718,002.0339 万元。公司就此次增资作了相应的《章程》修改并办理了工商变更登记手续,并于 2015 年 6 月 23 日领取了佛山市顺德区市场监督管理局换发的《企业法人营业执照》。本次增资后的公司股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
宙华投资	718,002.0339	100
合计	718,002.0339	100

3、2015 年 9 月,公司第二次增资

2015 年 9 月 20 日,发行人股东宙华投资做出股东决定,将公司注册资本变更为 1,377,534.0339 万元。公司就此次增资作了相应的《章程》修改并办理了工商变更登记手续,并于 2015 年 9 月 30 日领取了佛山市顺德区市场监督管理局换发的《企业法人营业执照》。本次增资后,公司股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
宙华投资	1,377,534.0339	100
合计	1,377,534.0339	100

根据发行人的验资报告,截至 2015 年 12 月 2 日,宙华投资已经将用于增资的 75 家公司股权过户至发行人名下,发行人实收资本变更为人民币 1,315,298.6520 万元。

4、2016 年 2 月,公司第三次增资

2016 年 2 月 1 日,发行人股东宙华投资做出股东决定,将公司注册资本变更为 1,394,084.0339 万元。公司就此次增资作了相应的《章程》修改并办理了工商变更登记手续,并于 2016 年 2 月 3 日领取了佛山市顺德区市场监督管理局换发的《企业法人营业执照》。本次增资后,公司股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
宙华投资	1,394,084.0339	100
合计	1,394,084.0339	100

本次新增注册资本 16,550 万元由股东宙华投资以股权出资方式认缴,于 2020 年 12 月 31 日缴足,截至 2016 年 12 月 31 日,发行人实收资本为 1,329,298.7 万元。

5、2017 年 5 月，公司变更名称

2017 年 5 月 27 日，公司取得佛山市顺德区市场监督管理局核发的《核准变更登记通知书》（顺监核变通内字【2017】第 1781090018 号），公司名称变更为碧桂园地产集团有限公司。

（二）报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人无重大资产重组。2015 年，发行人存在两次重大资产重组，发行人的重大资产重组主要为宙华投资的第一、第二次股权增资。公司的成立及同一控制下合并国内各家项目公司，是在碧桂园集团的统一发展战略部署下进行的有计划、有步骤的股权整合和优化，目的在于改变过去国内各项目公司无统一发展平台的现状，为更好地谋求在国内资本市场发展打下基础。

重大资产重组具体情况如下：

1、2015 年 6 月，第一次股权增资

2015 年 5 月 27 日，发行人股东宙华投资做出股东决定，将发行人注册资本由 50,000 万元变更为 718,002 万元，新增注册资本 668,002 万元由宙华投资以其持有的兰州碧桂园房地产开发有限公司等子公司股权出资。发行人相应修改了公司章程，并于 2015 年 6 月 23 日取得了佛山市顺德区市场监督管理局出具的核准变更登记通知书。

2、2015 年 9 月，第二次股权增资

2015 年 9 月 23 日，发行人股东宙华投资做出股东决定，将发行人注册资本由 718,002 万元变更为 1,377,534 万元，新增注册资本 659,532 万元由宙华投资以其持有的重庆市黔江碧桂园房地产开发有限公司等子公司和联营公司股权出资。发行人相应修改了公司章程，并于 2015 年 9 月 30 日取得了佛山市顺德区市场监督管理局出具的核准变更登记通知书。

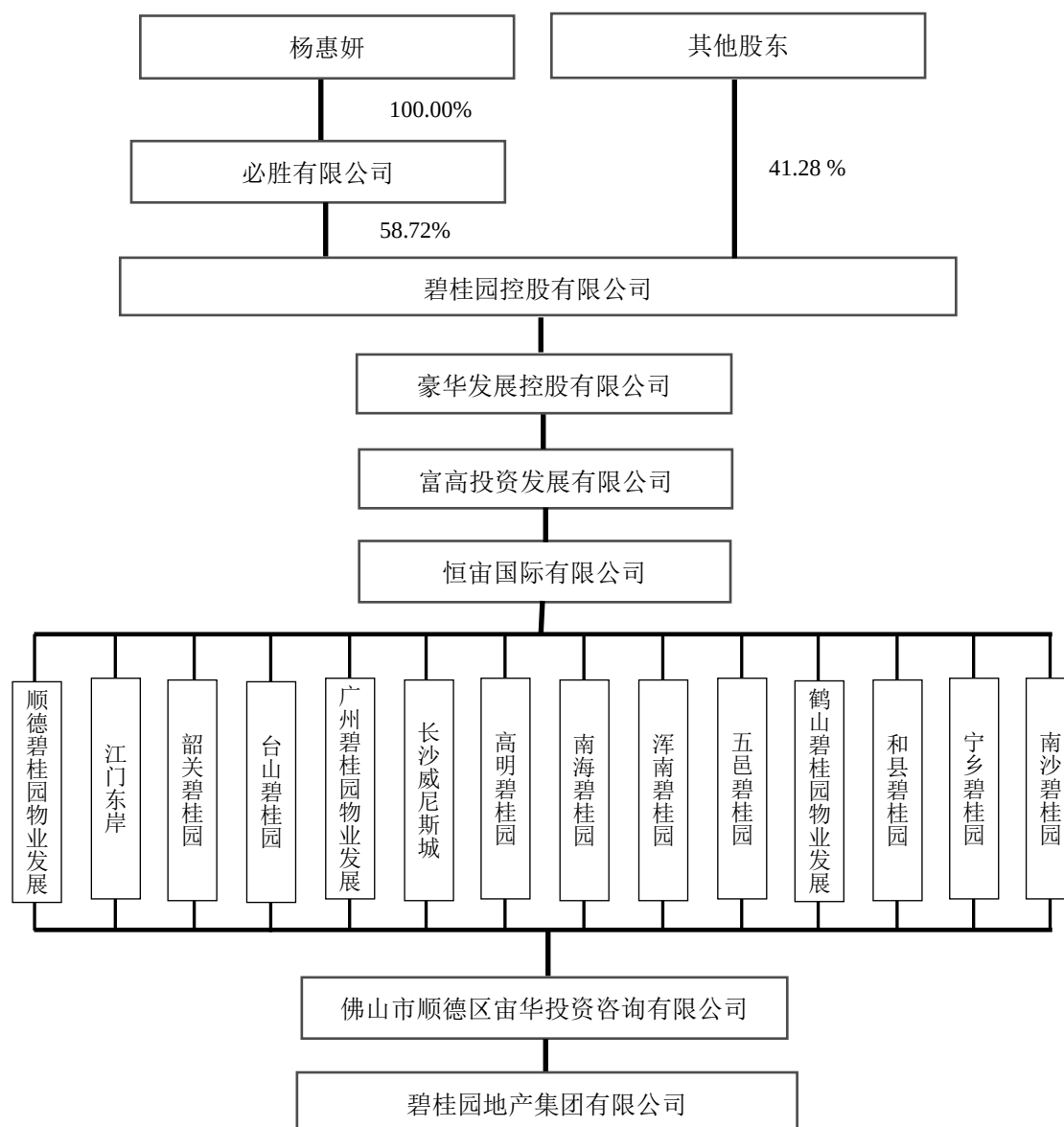
三、发行人股东及实际控制人情况

（一）公司股东情况

截至本募集说明书签署日，宙华投资持有公司 100%的股权，具体如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
宙华投资	1,394,084.0339	100%
合计	1,394,084.0339	100%

截至 2020 年 12 月 31 日，公司股权结构图情况如下：



截至 2020 年 12 月 31 日，杨惠妍女士间接持有碧桂园控股有限公司 58.72% 股权。碧桂园控股有限公司通过豪华发展控股有限公司、富高投资发展有限公司、恒宙国际有限公司等主体间接持有碧桂园地产集团有限公司 100% 股权。因此，公司的实际控制人是杨惠妍女士。

（二）公司控股股东情况介绍

宙华投资是于 2012 年 11 月 12 日在佛山市顺德区出资设立，注册资本 1,388,982.0339 万元，主要从事投资控股及房地产相关业务。

碧桂园控股集团于 2006 年 11 月成立，注册地为开曼群岛，截至 2020 年 12 月 31 日，碧桂园控股集团总资产 20,158.09 亿元、净资产 2,570.03 亿元、营业收入为 4,628.56 亿元、净利润为 541.18 亿元。

（三）公司实际控制人情况介绍

公司实际控制人杨惠妍女士，于 2006 年 12 月获委任为碧桂园控股执行董事，并于 2018 年 12 月获委任为联席主席。截至 2020 年 12 月 31 日，杨惠妍女士为碧桂园控股企业管治委员会、环境与社会及管治委员会、执行委员会及财务委员会成员，并兼任碧桂园集团若干成员公司之董事。杨女士毕业于美国俄亥俄州立大学，获颁市场营销及物流专业学士学位，并于 2019 年获清华大学高级管理人员工商管理硕士（EMBA）学位。杨女士于 2005 年加入碧桂园集团担任采购部经理，现主要负责协助主席杨国强先生处理碧桂园集团日常工作，并负责碧桂园集团的战略投资及基于现有业务的新业务探索（例如新零售业务），为碧桂园控股的可持续发展作出贡献。杨女士目前为本公司董事长。

截至 2020 年 12 月 31 日，实际控制人杨惠妍女士不存在对发行人股权质押的情况。

截至 2020 年 12 月 31 日，实际控制人杨惠妍女士控制的除碧桂园控股及其控制企业之外的主要投资企业情况如下：

序号	企业名称	主营业务	持股比例
1	佛山市顺德区悠韵绿化有限公司	园林绿化服务	100%
2	必胜有限公司	投资控股	100%

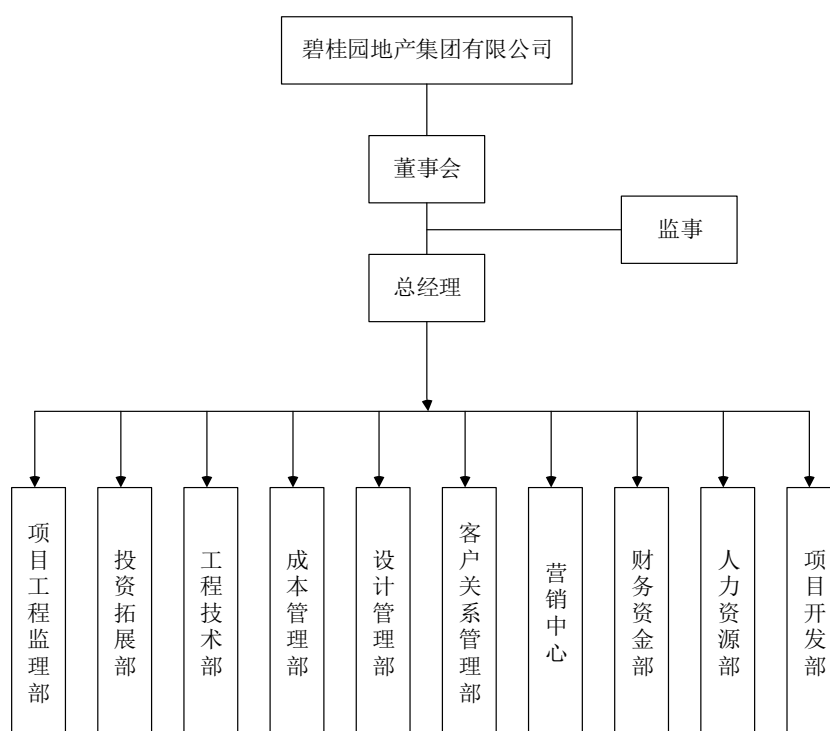
（四）实际控制人变动情况

报告期内，发行人实际控制人未发生变动。

四、发行人组织结构及权益投资情况

（一）发行人组织架构

截至本募集说明书签署日，公司的组织结构如图所示：



各部门工作职能及职责如下：

1、项目工程监理部

项目工程监理部是根据法律法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同，在施工阶段对建设工程质量、造价、进度进行控制，对合同、信息进行管理，对工程建设相关方的关系进行协调，并履行建设工程安全生产管理法定职责确保项目工程质量。

2、投资拓展部

投资拓展部是负责组织土地市场研究、项目评审、土地资源获取等相关工作的职能部门，为公司发展提供项目资源支持。

3、工程技术部

工程技术部是负责工程技术标准化建设、工程技术管理、工程质量控制、工程巡检专业子公司参建协管以及创优评估等相关工作的职能部门，为公司把控施工过程、有效控制产品品质。

4、成本管理部

成本管理部是负责建造板块成本管控、工程招投标管理、造价管理、全成本管理，对市政配套、前期土、石方、外墙挂石进行全过程专业管控等相关工作的职能部门，为公司降低建造类成本与财务风险。

5、设计管理部

设计管理部是负责产品线规划、标准化建设、概规设计、方案设计、项目设计管理协调、区域设计考核等相关工作的职能部门，主要为公司把控设计质量。

6、客户关系管理部

客户关系管理部是负责客服标准化建设、房屋交付、工程保修、客户投诉、客户满意度调查及业主装修监控等工作的职能部门，为公司持续提升客户满意度和品牌知名度。

7、营销中心

营销中心是负责产品和市场研究、产品定位、营销策划、销售管理及监控等相关工作的职能部门，以实现公司战略经营目标。

8、财务资金部

财务资金部是负责财务标准建设、财务统筹管理、融资与资金调拨、法务等相关工作的职能部门，为公司有质量扩张提供资金和法律保障。

9、人力资源部

人力资源部是负责人力资源规划、组织能力建设、核心人力资源供给与培养等相关工作的职能部门，为公司规模化扩张提供人力资源支撑。

10、项目开发部

项目开发部负责制定公司发展战略，实施项目拓展管理；参与编制和落实公司开发计划，负责在建项目征地及拆迁工作；负责国土、规划、建设、房产及配套业务的报建报批，负责收集相关行业政策，为公司决策提供依据，对各种报建规范进行了解和技术配合，负责管理与各相关政府部门的公关工作，负责处理项

目其他工作配合，负责归档整理公司开发建设过程中相关文字及图文资料。

（二）发行人重要权益投资情况

1、公司主要子公司情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人纳入合并财务报表范围的子公司为 2,889 家，重要的主要子公司的基本情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例	主要经营
1	东莞市碧桂园房地产开发有限公司	68,966	87%	房地产开发
2	兰州碧桂园房地产开发有限公司	92,000	85%	房地产开发
3	滁州碧桂园房地产开发有限公司	50,000	100%	房地产开发
4	江阴景裕房地产开发有限公司	270,588	85%	房地产开发
5	安庆碧桂园房地产开发有限公司	74,000	100%	房地产开发
6	泰州市碧桂园房地产开发有限公司	54,830	100%	房地产开发
7	芜湖晋智房地产开发有限公司	300,000	100%	房地产开发
8	东莞市合和实业投资有限公司	5,000	51%	房地产开发
9	章丘市碧桂园房地产开发有限公司	10,000	100%	房地产开发
10	云南碧宇房地产开发有限公司	1,000	60%	房地产开发
11	中山市圣都房地产开发有限公司	3,100	72%	房地产开发
12	宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	5,000	63%	房地产开发
13	韶关市顺宏房地产开发有限公司	87,976	85%	房地产开发
14	东莞庄士房地产开发有限公司	30,000	55%	房地产开发
15	甘肃康桥房地产开发有限公司	11,000	94%	房地产开发
16	西宁碧盈房地产开发有限公司	1,000	87%	房地产开发
17	云南碧城房地产开发有限公司	246,286	96%	房地产开发
18	佛山源康房地产发展有限公司	131,000	94%	房地产开发
19	成都海昌置业有限公司	2,000	100%	房地产开发
20	西宁碧胜房地产开发有限公司	1,000	87%	房地产开发
21	太仓碧辰房地产开发有限公司	62,500	91%	房地产开发
22	南通上岛置业有限公司	18,000	68%	房地产开发
23	佛山市南海区桂石房地产开发经营有限公司	323	93%	房地产开发
24	新疆碧桂园房地产开发有限公司	5,000	91%	房地产开发
25	连云港市碧胜房地产开发有限公司	50,000	100%	房地产开发
26	巢湖市碧桂园房地产开发有限公司	111,520	100%	房地产开发
27	东莞市创盈房地产开发有限公司	1,000	87%	房地产开发
28	宜宾碧桂园戎荟置业有限责任公司	1,000	100%	房地产开发
29	佛山市南海区溶声房地产开发经营有限公司	325	93%	房地产开发
30	茂名市碧桂园振南房地产开发有限公司	1,000	92%	房地产开发

注：上述表格主要按运营规模较大的原则披露了发行人主要子公司。鉴于本公司有参与这些公司经营活动并从中获取收益，且有权通过其在这些公司董事会占多数表决权以影响这些公司的收益、成本、定价及推广战略，本公司对这些公司有控制权，故而这些公司可列入本公司的子公司范畴。

公司重要的主要子公司最近一年（2020 年度）的财务情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
1	东莞市碧桂园房地产开发有限公司	2,736,980	2,582,232	154,748	132,097	283,894
2	兰州碧桂园房地产开发有限公司	2,209,418	2,027,751	181,667	6,160	-7,596
3	滁州碧桂园房地产开发有限公司	984,948	864,874	120,074	258	-7,066
4	江阴景裕房地产开发有限公司	968,809	664,106	304,703	80,486	8,785
5	安庆碧桂园房地产开发有限公司	908,732	741,204	167,528	4,143	14,871
6	泰州市碧桂园房地产开发有限公司	835,480	689,599	145,881	29,571	19,736
7	芜湖晋智房地产开发有限公司	827,401	727,868	99,533	218	9,110
8	东莞市合和实业投资有限公司	827,337	625,175	202,162	6,228	-1,656
9	章丘市碧桂园房地产开发有限公司	815,297	740,634	74,663	79,781	23,248
10	云南碧宇房地产开发有限公司	705,240	687,537	17,703	277,484	34,159
11	中山市圣都房地产开发有限公司	648,004	586,050	61,954	215,021	34,327
12	宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	629,591	644,324	-14,733	-	-9,505
13	韶关市顺宏房地产开发有限公司	559,801	431,429	128,372	36,559	-482
14	东莞庄士房地产开发有限公司	550,899	373,454	177,445	44,923	13,120
15	甘肃康桥房地产开发有限公司	538,430	532,657	5,773	-	-3,437
16	西宁碧盈房地产开发有限公司	532,909	529,865	3,044	62,976	6,368
17	云南碧城房地产开发有限公司	521,934	337,220	184,714	322,629	119,841
18	佛山源康房地产发展有限公司	515,197	375,843	139,354	12,409	-1,636
19	成都海昌置业有限公司	372,732	348,973	23,759	83,615	5,148
20	西宁碧胜房地产开发有限公司	341,424	343,487	-2,063	-	-1,839
21	太仓碧辰房地产开发有限公司	307,038	251,816	55,222	-	-4,219
22	南通上岛置业有限公司	261,948	119,512	142,436	282,727	111,534
23	佛山市南海区桂石房地产开发经营有限公司	248,082	256,743	-8,661	6,370	-6,690
24	新疆碧桂园房地产开发有限公司	584,364	590,882	-6,518	-	-4,709
25	连云港市碧胜房地产开发有限公司	228,866	179,237	49,629	-	-389
26	巢湖市碧桂园房地产开发有限公司	226,636	97,112	129,524	732	-172
27	东莞市创盈房地产开发有限公司	220,219	217,843	2,376	71,808	2,293
28	宜宾碧桂园戎荟置业有限责任公司	209,866	209,919	-53	-	-1,009

29	佛山市南海区溶声房地产开发经营有限公司	200,917	201,196	-279	36,286	733
30	茂名市碧桂园振南房地产开发有限公司	192,249	190,891	1,358	44,602	1,853

2、公司主要合营企业和联营公司情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人的合营企业及联营公司共有 900 家。

发行人主要合营企业最近一年（2020 年度）的财务情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
1	广东惠州群峰温泉投资有限公司	1,195,042	1,070,087	124,955	286,434	62,759
2	佛山保利源泰房地产有限公司	619,543	450,657	168,886	276,481	69,029
3	福州市鸿腾房地产开发有限公司	372,805	330,897	41,908	458,082	47,863
4	张家港市祥盛房地产开发有限公司	313,142	293,672	19,470	118,455	30,791
5	海门锦邦置业有限公司	342,463	181,812	160,651	129,527	17,114

发行人主要联营公司最近一年（2020 年度）的财务情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
1	广州利合房地产开发有限公司	2,674,284	2,070,156	604,128	1,180,120	243,638
2	南宁市万科庆歌路房地产有限公司	828,499	823,135	5,364	33,460	3,920
3	佛山市顺德区悦美房产有限公司	541,927	459,348	82,579	-	-6,419
4	北京金科金碧置业有限公司	515,910	374,840	141,070	20,421	212
5	东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司	176,617	96,383	80,234	228,003	54,324

注：上述表格财务数据未经审计。

五、发行人董事会和高级管理人员情况

（一）发行人董事会和高管人员名单

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员情况如下：

姓名	职务	性别	任职起始时间	直接持股比例	持有公司债券情况
杨惠妍	董事长	女	2015 年 4 月	无	无
莫斌	董事	男	2015 年 4 月	无	无
杨子莹	董事	女	2015 年 4 月	无	无
王增瑞	监事	男	2021 年 1 月	无	无
杨文杰	总经理	男	2015 年 4 月	无	无

截至本募集说明书签署日，发行人股东为宙华投资，发行人董事、监事和高级管理人员未直接持有发行人股权。

报告期内，发行人现任董事、监事和高级管理人员不存在重大违法违规的情形。

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1、董事会成员

杨惠妍女士简介请详见本募集说明书之“第五节发行人基本情况”之“三、发行人股东及实际控制人情况”之“（三）公司实际控制人情况介绍”。

莫斌先生，1967 年出生，研究生学历，教授级高级工程师，毕业于中南财经政法大学。1989 年起，任职中国建筑工程总公司，离职前为中国建筑第五工程局有限公司董事及总经理。2010 年 7 月至今，担任碧桂园控股的总裁及执行董事。2015 年 4 月至今，兼任公司董事。

杨子莹女士，1987 年出生，本科学历，毕业于美国俄亥俄州立大学。2008 年起加入碧桂园集团担任主席助理，2011 年 5 月至今担任碧桂园控股执行董事，2015 年 4 月至今，兼任公司董事。

2、监事成员

王增瑞先生，1982 年出生，本科学历，毕业于中山大学。2008 年入职碧桂园集团，先后担任沪苏区域法务审计部、法务部总经理。2021 年 1 月，兼任公司监事。

3、非董事高级管理人员

杨文杰先生，1954 年出生，1972 年至 1984 年担任顺德北滘镇广教乡会计站站长；1984 年至 1996 年担任顺德北滘建筑工程公司预算主管；1996 年至 2006 年担任碧桂园控股有限公司财务总监；2007 年至今兼任碧桂园控股下属若干子公司之法定代表人。2015 年 4 月至今，担任公司总经理及法定代表人。

（三）董事和高级管理人员的兼职情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人董事和高级管理人员均在碧桂园控股担任职务。其中，杨惠妍任碧桂园控股执行董事、联席主席，莫斌任碧桂园控股执行董事、总裁，杨子莹任碧桂园控股执行董事，杨文杰任碧桂园控股下属若干子公司之法定代表人；除上述职务外，部分董事、监事和高级管理人员在碧桂园控股及其下属子公司以外的其他单位兼职情况具体如下：

姓名	兼职单位名称	职务	与发行人关系
杨惠妍	博实乐教育控股有限公司	董事及主席	关联企业
杨惠妍	碧桂园服务控股有限公司	主席及非执行董事	关联企业
杨惠妍	必胜有限公司	董事	关联企业

六、发行人公司治理及内部控制情况

（一）法人治理结构

发行人严格按照《公司法》的要求，不断建立和完善公司法人治理结构，董事会、监事和管理层均独立运行，并设置了与公司生产经营相适应的组织职能机构。公司通过制定一系列的制度规定，使法人治理的框架更趋合理和完善，决策机制更加公开、透明、高效，保障了公司的日常运营。

1、股东

公司只有一名股东，即宙华投资，不设股东会，股东行使下列职权：

- （1） 决定公司的经营方针和投资计划；
- （2） 任命和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3） 审定董事会的报告；
- （4） 审定监事的报告；
- （5） 审定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6） 审定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7） 对公司增加或者减少注册资本作出决定；

- (8) 对发行公司债券作出决定；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (10) 修改公司章程。

股东作出上述决定时，应采用书面形式，并由股东盖章后置备于公司。

2、董事会

公司建立健全了董事会，董事会由 3 名董事组成，其中设董事长 1 名。董事长及董事由股东任命产生。董事长及董事每届任期 3 年，经股东任命可以连任。报告期内公司董事的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

《公司章程》对董事会的职权、议事方式和表决程序等做了明确规定，公司董事会严格按照公司章程规定召开。报告期内董事会的规范召开保障了董事依照有关法律法规和公司章程严格行使职权、勤勉尽责地履行职责和义务，董事会制度的建立和有效执行对完善公司治理结构、规范公司决策程序和规范公司管理发挥了应有的作用。

3、监事

根据《公司章程》，公司设监事 1 名，由股东任命。监事任期为 3 年，任期届满，经股东任命可以连任。报告期内监事的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

《公司章程》对监事的职权做了明确规定，报告期内监事依照有关法律法规和公司章程严格行使职权、勤勉尽责地履行职责和义务，这对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了应有的监督和制衡作用。

4、总经理

根据《公司章程》，公司设总经理 1 名。总经理每届任期 3 年，总理由股东聘任或解聘。报告期内公司总经理的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

《公司章程》对总经理的职权做了明确规定。报告期内公司总经理依照有关

法律法规和公司章程严格行使职权、勤勉尽责地履行职责和义务，这对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了应有的作用。

（二）内部控制情况

公司遵循碧桂园控股《综合管理类制度手册》、《项目开发类制度手册》、《财务资金中心管理手册》等各项内部控制制度。公司现有的内部控制基本覆盖了公司运营的各层面和环节，且运行情况良好。随着公司的业务职能的调整、外部环境变化和管理要求的提高，公司内部控制还需不断修订和进一步完善。

七、发行人独立性情况

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。

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

八、发行人主营业务及行业情况

（一）公司的主营业务简要情况

1、公司业务构成情况

公司的主营业务为房地产的开发与经营，经营范围是：房地产开发及销售、物业租赁、房地产投资咨询、房地产经营管理咨询。

根据 2011 年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）的行业划分标准和中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司属于“K70 房地产业”。

报告期内，公司的主营业务收入的构成及占比情况如下：

单位：亿元，%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
销售物业	3,907.92	99.78	3,711.11	99.82	2,543.23	99.76
租金收入	4.85	0.12	1.80	0.05	1.66	0.07
提供酒店服务	3.83	0.10	4.87	0.13	4.34	0.17
合计	3,916.60	100.00	3,717.77	100.00	2,549.23	100.00

报告期内，公司的主营业务成本的构成及占比情况如下：

单位：亿元，%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
----	---------	---------	---------

	金额	比重	金额	比重	金额	比重
销售物业	2,994.41	99.87	2,640.82	99.85	1,822.09	99.83
租金收入	1.53	0.05	0.78	0.03	0.70	0.04
提供酒店服务	2.40	0.08	3.12	0.12	2.37	0.13
合计	2,998.34	100.00	2,644.72	100.00	1,825.16	100.00

报告期内，公司的主营业务毛利润的构成及占比情况如下：

单位：亿元，%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
销售物业	913.52	99.48	1,070.28	99.75	721.13	99.60
租金收入	3.32	0.36	1.02	0.09	0.96	0.13
提供酒店服务	1.43	0.16	1.76	0.16	1.97	0.27
合计	918.27	100.00	1,073.05	100.00	724.07	100.00

报告期内，公司的主营业务毛利率的构成情况如下：

单位：%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售物业	23.38	28.84	28.36
租金收入	68.41	56.53	57.97
提供酒店服务	37.41	36.03	45.38
合计	23.45	28.86	28.40

报告期内，公司销售物业收入分别为 2,543.23 亿元、3,711.11 亿元和 3,907.92 亿元，占主营业务收入的比例分别为 99.76%、99.82%和 99.78%；销售物业毛利润分别为 721.13 亿元、1,070.28 亿元和 913.52 亿元，占主营业务毛利润的比例分别为 99.60%、99.75%和 99.48%，销售物业是公司最主要业务板块。

2、房地产开发业务经营情况

（1）公司房地产业务运营情况

最近三年，发行人相关运营数据如下：

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
净新增土地储备（万平方米）	2,080.83	1,932.12	6,383.87
土地储备总面积（万平方米）	23,011.07	20,930.24	18,998.11
其中：一、二线城市（注）	7,740.22	7,416.34	6,307.95
三、四线城市	15,270.85	13,513.90	12,690.16

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
合同销售面积（万平方米）	5,854.45	5,414.75	4,504.47
合同销售金额（亿元）	4,881.16	4,705.02	4,117.82
合同销售均价（元每平方米）	8,337.52	8,689.26	9,141.64
结算金额（亿元）	3,907.92	3,711.11	2,543.23
结算销售均价（元每平方米）	7,957.07	8,160.09	8,452.40

注：上述土地储备为按目标城市区分，运营数据除结算金额和结算销售均价，均为权益口径。

（2）公司房地产开发项目区域分布情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司拥有 2,550 个处于不同发展阶段的房地产开发项目，分布在全国 30 个省、直辖市、自治区。公司主要的房地产开发项目分布情况如下表所示：

单位：个、万平方米

序号	省份	项目数量	已摘牌的土地储备（权益）可建建筑面积
1	广东省	428	3,793.27
2	河南省	183	2,069.34
3	湖南省	140	1,808.10
4	江苏省	291	1,611.54
5	广西省	104	1,230.41
6	山东省	148	1,537.85
7	安徽省	168	1,111.87
8	浙江省	184	894.58
9	湖北省	127	1,021.69
10	河北省	106	959.43
11	其他	671	6,972.99
总计		2,550	23,011.07

截至 2020 年 12 月 31 日，公司约 33.64%的项目是瞄准一、二线城市市场（位于一、二线城市郊区或周边的小城市），约 66.36%的项目是瞄准三、四线城市市场。

自 2015 年以来，三、四线城市房产价格呈回升趋势，环比增幅开始稳步上升，在 2016 年上半年达到高点，随后环比增速有所回落，但仍处于价格环比上涨阶段。总体来看，最近两年，三、四线城市楼价在持续、稳定地上升，目前处于稳定窄幅波动区间。

截至 2020 年末，发行人三、四线城市土地储备总面积为 16,443.32 万平方米，占比为 71.46%，发行人拟开发项目、在建项目和已完工项目目前仍主要处于三、四线城市，截至 2020 年末，发行人三、四线城市综合去化率为 71%，整体去化情况良好。

（3）公司主要产品介绍

①公司主要产品情况

公司专注于房地产开发，根据市场的发展变化不断升级新品，主要产品包括单体住宅、联体住宅、多层洋房、别墅、配套商铺等。公司打造出拥有高品质产品、优质园林环境、完善配套、一级资质物业服务的碧桂园家园模式住宅项目，满足刚需、刚改、舒适改善、高端客群等需求。公司的住宅产品线情况具体如下：

产品系统	住宅物业类型	住宅物业特点
别墅	钻石墅	全石材干挂外立面、客厅两层通高、融合休闲会所的功能、注重细部装饰、独立别墅的私密性。
	西班牙风格玲珑美墅	用色彩塑造形体、大量采用建筑圆角，立面亲切活泼、屋面组合高低错落、注重入户庭院的设计。
	东南亚风格度假别墅	平面布局自由灵活，随地形高低起伏、低技术的建筑观感，和环境相融合、屋面平缓舒展。
	新古典风格	屋顶平缓舒展，古朴凝重又轻盈灵动、阳台宽大，露台深远、融入了古典建筑元素。
	现代全石材风格	造型理性，内部功能决定立面形式、没有纯粹的装饰性构件、注重对线条和形体比例的把握。
洋房	古典风格	屋檐悬较远，常常有双柱或单柱承托作为装饰、墙身有装饰性的分隔缝环绕、三段式的纵向布局。
	现代风格	平面布局紧凑，采用 N+1 户型、其中 45°创新户型满足特殊需求地段、立面简洁理性。
	法式风格	轴线明确，左右对称，三段式布局、下部和商铺多用石材和雕花做装饰、法式孟莎顶。

②公司典型案例介绍



碧桂园·生态城



兰州碧桂园



长寿碧桂园



大朗碧桂园

A、碧桂园·生态城

主要目标市场：武汉

碧桂园生态城别墅位于花山生态新城核心区域。地处“一江三湖”（长江、北湖、严西湖、严东湖）交汇处的花山生态新城，南接九峰森林公园，西临东湖生态旅游风景区和武汉东湖高新技术开发区（中国光谷）。碧桂园生态城别墅项目毗邻 2 万亩天然严西湖，白羊山、常家山，依山伴水，生态资源高度集中。

建设花山生态新城是湖北省委、省政府的重大决策，是推进武汉城市圈“两型”社会改革试验的重大举措。碧桂园生态城作为新城高端生态地产项目，深谙其发展潜力，着力打造新城首个高端生态地产项目，利用丰富的自然资源，实现住区与环境的和谐共融。

B、兰州碧桂园

主要目标市场：兰州市

兰州碧桂园位于城关区，享有兰州市政府政策支持。临近雁滩经济圈，美伦

购物中心、大润发举步即达。

项目总占地 533,435 平方米，预期总建筑面积 717,516 平方米。项目提供各类产品，包括双拼住宅、高层洋房和商铺。项目内将拥有大城生活配套：大型小区交通中心、五星级会所、商业街、幼儿园、碧桂园国际学校。

项目自落地兰州以来多到个主流媒体颁发荣誉奖项：兰州晨报颁发最具影响力楼盘、兰州晚报颁发甘肃人居典范小区、搜房网颁发兰州最具人气楼盘。

C、长寿碧桂园

主要目标市场：重庆

长寿碧桂园地处重庆心腹地带的长寿区，其襟长江而临重庆主城，居渝东而挟三峡库区，史称“膏腴之地，鱼米之乡”，因其“东北有长寿山，居其下者，人多寿考”而得名。长寿区是重庆市重要的区域性中心城市之一，是三峡库区生态经济区和渝西经济走廊的重要纽带，拥有直辖市所带来的得天独厚的经济发展机遇。

坐落于全区新政治、经济、文化中心桃花新城的长寿碧桂园依桃花溪而筑，项目包括了五星级标准酒店，清明上河坊大型仿古商业街，幼儿园，儿童娱乐广场，超市，医疗中心等生活配套设施，全力打造配套齐全的高品质社区。区内充分利用桃花溪、街心花园等创造出多层次的生态型园林绿化体系，环境优雅、静谧。

D、大朗碧桂园

主要目标市场：东莞

大朗碧桂园位于大朗镇大井头，用地面积为 236,660 平方米，容积率为 1.5。

整个项目包括别墅、多层洋房、高层洋房等多种类型，将建成大朗罕有的大型高档居住社区。在园林设计上，大朗碧桂园和国际顶级景观设计公司合作，运用坡地落差通过水系、山石景观、建筑等元素整合归一，将珍稀植物引入到园林中与园林景观融为一体，使其成为东莞市绿色生态居住示范人居代表作。

（4）公司土地储备情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司的土地储备合计 23,011.07 万平方米，其中已

竣工项目的面积为 571.81 万平方米，处于在建状态项目的面积为 14,579.04 万平方米，处于拟建状态的土地储备面积为 7,860.23 万平方米，具体如下表所示：

单位：万平方米

竣工/在建/待开发	开发阶段	土储面积	占比
竣工	已预售未交付	294.30	1.28%
	待售	277.51	1.21%
在建	已获预售证（已预售）	8,197.48	35.62%
	已获预售证（未预售）	2,236.08	9.72%
	未获预售证	4,145.48	18.02%
待开发	已摘牌未获施工证	7,860.23	34.16%
合计		23,011.07	100.00%

注：上述数据为权益口径。

(5) 发行人报告期内主要地块获取情况

单位：万平方米，亿元

序号	项目	位置	取得时间	土地面积	土地出让 总金额	截至 2020 年 12 月末 已出让金	后续出让金计划			资金来源	拟建项目类别
							2021 年	2022 年	2023 年		
1	碧桂园·紫阙台	宁波（慈溪）	2020 年 10 月	32.29	35.07	35.07	-	-	-	自有资金	住宅、商业
2	碧桂园·云顶	临沂（兰山）	2020 年 10 月	29.43	32.02	32.02	-	-	-	自有资金	住宅、商业
3	横沥碧桂园	东莞（横沥）	2020 年 06 月	24.60	25.87	25.87	-	-	-	自有资金	住宅、商业
4	待定	惠州（惠城）	2020 年 11 月	56.98	21.04	17.01	4.03	-	-	自有资金	住宅、商业、公寓
5	碧桂园·星悦	金华（义乌）	2020 年 06 月	14.66	18.62	18.62	-	-	-	自有资金	住宅、商业
6	昆仑山路碧桂园	苏州（虎丘）	2020 年 07 月	13.65	18.62	18.62	-	-	-	自有资金	住宅
7	碧桂园·云顶	丽水（莲都）	2020 年 04 月	12.03	18.54	18.54	-	-	-	自有资金	住宅、商业
8	碧桂园·凤凰城	郑州（中原）	2020 年 02 月	25.67	16.80	16.80	-	-	-	自有资金	住宅+商业
9	碧桂园·水沐云顶	淮安（清江浦）	2020 年 10 月	30.26	14.21	14.21	-	-	-	自有资金	住宅
10	碧桂园·珑庭	苏州（太仓）	2020 年 09 月	14.05	12.24	12.24	-	-	-	自有资金	住宅
11	碧桂园·富安花园	东莞（长安）	2020 年 10 月	5.54	11.99	11.99	-	-	-	自有资金	住宅
12	凤栖云筑	苏州（常熟）	2020 年 06 月	8.99	11.61	11.61	-	-	-	自有资金	住宅
13	碧桂园·云玺	金华（义乌）	2020 年 08 月	7.12	11.55	11.55	-	-	-	自有资金	住宅、商业
14	木渎碧桂园	苏州（吴中）	2020 年 08 月	6.84	11.51	11.51	-	-	-	自有资金	住宅
15	碧桂园·翡翠公园	秦皇岛（海港）	2020 年 06 月	18.74	11.32	2.53	8.79	-	-	自有资金	住宅
16	碧桂园·玖都荟	台州（温岭）	2020 年 06 月	10.06	11.19	11.19	-	-	-	自有资金	住宅、商业
17	碧桂园·公园星荟	南通（港闸）	2020 年 06 月	10.63	11.09	11.09	-	-	-	自有资金	住宅
18	碧桂园·望海中心	大连（中山）	2020 年 05 月	19.15	10.70	10.70	-	-	-	自有资金	商业、公寓

19	江东碧桂园	金华（义乌）	2020 年 09 月	6.46	10.15	10.15	-	-	-	自有资金	住宅、商业
20	待定	宁波（杭州湾）	2020 年 10 月	18.37	10.07	5.04	5.04	-	-	自有资金	住宅、商业、公寓
21	碧桂园·国岳府	聊城（经开）	2020 年 12 月	18.19	10.00	6.21	3.79	-	-	自有资金	住宅、商业
22	碧桂园·天著	清远（清城）	2020 年 11 月	40.11	9.97	9.97	-	-	-	自有资金	商业、住宅
23	碧桂园·未来星荟	南通（启东）	2020 年 09 月	13.16	9.92	9.92	-	-	-	自有资金	住宅、商业
24	碧桂园·东宸源著	临沂（费县）	2020 年 12 月	31.49	9.86	4.92	4.94	-	-	自有资金	住宅、商业
25	碧桂园·翡丽澜庭	临沂（兰山）	2020 年 05 月	20.88	9.36	9.36	-	-	-	自有资金	住宅、商业
26	碧桂园·西流湖	郑州（高新）	2020 年 04 月	17.86	9.22	9.22	-	-	-	自有资金	住宅
27	碧桂园·CLD 凤凰首府	济南（历城）	2020 年 11 月	10.83	9.00	9.00	-	-	-	自有资金	住宅、商业
28	碧桂园·江屿城	九江（修水）	2020 年 12 月	36.89	8.92	3.71	5.21	-	-	自有资金	住宅、商业
29	碧桂园·雍华府	邯郸（复兴）	2020 年 05 月	24.76	8.85	8.85	-	-	-	自有资金	住宅
30	碧桂园·黄金时代	上饶（信州）	2020 年 10 月	28.00	8.70	8.70	-	-	-	自有资金	住宅、商业
31	碧桂园·世纪城	茂名（信宜）	2020 年 08 月	44.52	8.41	8.41	-	-	-	自有资金	住宅、商业
32	碧桂园·豫樾天境	宿迁（宿豫）	2020 年 10 月	20.86	8.28	4.14	4.14	-	-	自有资金	住宅
33	碧桂园·公园星著	南通（如东）	2020 年 09 月	13.44	8.14	8.14	-	-	-	自有资金	住宅、商业
34	碧桂园·楚州府	淮安（淮安）	2020 年 10 月	15.08	7.97	7.97	-	-	-	自有资金	住宅
35	碧桂园·汇悦台	惠州（博罗）	2020 年 11 月	19.30	7.73	7.73	-	-	-	自有资金	住宅、商业
36	碧桂园·星屿海	秦皇岛（北戴河）	2020 年 06 月	17.10	7.66	7.66	-	-	-	自有资金	住宅
37	碧桂园·拾光里	乌鲁木齐（沙依巴克）	2020 年 05 月	14.96	7.65	7.16	0.48	-	-	自有资金	住宅、商业
38	碧桂园·湖境	黄冈（黄州）	2020 年 10 月	25.32	7.61	7.61	-	-	-	自有资金	住宅
39	宜春碧桂园	宜春（袁州）	2020 年 9 月	26.67	7.56	7.56	-	-	-	自有资金	住宅
40	碧桂园·珑悦兰庭	西宁（城中）	2020 年 10 月	16.42	7.50	7.50	-	-	-	自有资金	住宅
41	常州碧桂园都市森林	常州（武进）	2019 年 5 月	17.61	23.03	23.03	-	-	-	自有资金	住宅、商业
42	碧桂园珑悦兰庭	西宁（城中区）	2019 年 6 月	11.36	14.75	14.75	-	-	-	自有资金	住宅、商业

43	洛阳碧桂园玖锦台	洛阳（洛龙）	2019 年 5 月	6.67	14.01	14.01	-	-	-	自有资金	住宅、商业
44	衢州半岛碧桂园	衢州（柯城）	2019 年 5 月	8.09	11.81	11.81	-	-	-	自有资金	住宅、商业
45	碧桂园·珑樾湾	达州（通川）	2019 年 4 月	12.31	11.77	11.77	-	-	-	自有资金	住宅
46	碧桂园·翡翠都会	常州（新北）	2019 年 5 月	6.53	11.76	11.76	-	-	-	自有资金	住宅、商业
47	贵安碧桂园大学印象	贵阳（贵安新区）	2019 年 6 月	18.85	11.19	11.19	-	-	-	自有资金	住宅、商业
48	碧桂园·云著	青岛（市北）	2019 年 4 月	3.87	10.72	10.72	-	-	-	自有资金	住宅、商业
49	碧桂园中心·天宸	天津（北辰）	2019 年 8 月	5.48	10.18	10.18	-	-	-	自有资金	住宅、商业
50	碧桂园泊蔚	宁波（慈溪）	2019 年 4 月	5.67	9.22	9.22	-	-	-	自有资金	住宅
51	碧桂园城市花园	太原（杏花岭）	2019 年 10 月	10.49	8.34	8.34	-	-	-	自有资金	住宅、商业
52	碧桂园·玖珑府	温州（平阳）	2019 年 4 月	3.87	7.02	7.02	-	-	-	自有资金	住宅、商业
53	碧桂园铂誉府	天津（宝坻）	2019 年 6 月	6.67	6.90	6.90	-	-	-	自有资金	住宅
54	碧桂园·美筑	青岛（胶南）	2019 年 7 月	5.99	6.81	6.81	-	-	-	自有资金	住宅、商业
55	成都碧桂园锦樾府	成都（成华）	2019 年 5 月	1.85	6.66	6.66	-	-	-	自有资金	住宅
56	桐乡碧桂园繁华里	嘉兴（桐乡）	2019 年 5 月	2.84	6.63	6.63	-	-	-	自有资金	住宅
57	凤鸣湖山	无锡（宜兴）	2019 年 4 月	6.77	6.59	6.59	-	-	-	自有资金	住宅、商业
58	赤峰碧桂园	赤峰(新城)	2019 年 4 月	6.49	6.43	6.43	-	-	-	自有资金	住宅
59	碧桂园时代城	新乡（红旗区）	2019 年 6 月	6.20	6.36	6.36	-	-	-	自有资金	住宅、商业
60	碧桂园黄金时代	淮北（相山）	2019 年 4 月	13.60	6.21	6.21	-	-	-	自有资金	住宅
61	惠城碧桂园凤翔花园	惠州（仲恺）	2019 年 7 月	5.52	6.15	6.15	-	-	-	自有资金	住宅
62	碧桂园·疆山府	乌鲁木齐（沙依巴克）	2019 年 4 月	3.86	6.09	6.09	-	-	-	自有资金	住宅、商业
63	碧桂园旌湖上境二期	德阳（旌阳）	2019 年 8 月	5.68	6.01	6.01	-	-	-	自有资金	住宅
64	碧桂园岭南盛世	湛江（吴川）	2019 年 7 月	27.57	5.65	5.65	-	-	-	自有资金	住宅、商业
65	娄底碧桂园翹楚棠	娄底（娄星）	2019 年 5 月	10.04	5.48	5.48	-	-	-	自有资金	住宅、商业
66	碧桂园天悦湾	驻马店（驿城）	2019 年 6 月	8.27	5.43	5.43	-	-	-	自有资金	住宅

67	清远碧桂园未来城燕湖里	清远（清城）	2019 年 12 月	9.11	5.29	5.29	-	-	-	自有资金	住宅
68	安庆碧桂园	安庆（迎江）	2019 年 5 月	7.18	5.23	5.23	-	-	-	自有资金	住宅
69	碧桂园天玺湾	永州（冷水滩）	2019 年 8 月	8.19	5.21	5.21	-	-	-	自有资金	住宅、商业
70	惠州碧桂园中洲云麓花园	惠州（仲恺）	2019 年 6 月	5.27	5.18	5.18	-	-	-	自有资金	住宅
71	碧桂园·天城	莆田(仙游)	2019 年 4 月	6.97	5.02	5.02	-	-	-	自有资金	住宅
72	碧桂园锦熙府	沧州（沧县）	2019 年 4 月	4.38	4.94	4.94	-	-	-	自有资金	住宅
73	呼和浩特碧桂园	呼和浩特(新城区)	2019 年 3 月	4.35	4.84	4.84	-	-	-	自有资金	住宅
74	碧桂园智慧城市	长沙(湘江)	2019 年 10 月	24.06	4.81	4.81	-	-	-	自有资金	住宅、商业
75	碧桂园江畔里	雅安（大兴）	2019 年 5 月	3.99	4.76	4.76	-	-	-	自有资金	住宅
76	碧桂园时代城	郑州（管城回族）	2019 年 4 月	9.48	4.73	4.73	-	-	-	自有资金	住宅
77	永州碧桂园正央公园	永州（零陵）	2019 年 1 月	10.18	4.73	4.73	-	-	-	自有资金	住宅、商业
78	碧桂园锦熙府	沧州（沧县）	2019 年 4 月	4.37	4.72	4.72	-	-	-	自有资金	住宅
79	荆门碧桂园楚悦台	荆门（掇刀）	2019 年 4 月	10.99	4.61	4.61	-	-	-	自有资金	住宅
80	碧桂园·翡丽庄园	滁州（南谯）	2019 年 9 月	13.65	4.53	4.53	-	-	-	自有资金	住宅
81	延庆碧桂园京源著	北京（延庆）	2018 年 4 月	12.37	33.20	33.20	-	-	-	自有资金	住宅、商业
82	聊城碧桂园国岳府	聊城（经开区）	2018 年 5 月	10.74	15.17	15.17	-	-	-	自有资金	住宅
83	碧桂园广佛上城	佛山（南海）	2018 年 3 月	5.22	14.72	14.72	-	-	-	自有资金	产城
84	碧桂园·狮子洋	东莞（沙田）	2018 年 7 月	14.19	13.66	13.66	-	-	-	自有资金	住宅
85	碧桂园·御川府	西宁（城北）	2018 年 1 月	19.66	11.57	11.57	-	-	-	自有资金	住宅、商业
86	太仓万达南碧桂园	苏州（太仓）	2018 年 5 月	5.31	10.78	10.78	-	-	-	自有资金	住宅
87	碧桂园·云顶	汕头（潮南）	2018 年 6 月	4.88	10.51	10.51	-	-	-	自有资金	住宅
88	碧桂园·东园	昆明（官渡）	2018 年 3 月	17.03	9.61	9.61	-	-	-	自有资金	住宅、商业
89	碧桂园·北海阳光	北海（海城）	2018 年 7 月	12.59	9.27	9.27	-	-	-	自有资金	住宅、商业
90	郑州碧桂园国控天誉	郑州（金水）	2018 年 7 月	6.52	9.05	9.05	-	-	-	自有资金	住宅、商业

91	昆明碧桂园北城映象	昆明（盘龙）	2018 年 2 月	18.96	8.00	8.00	-	-	-	自有资金	住宅、商业
92	碧桂园·天樾	凉山（西昌）	2018 年 5 月	6.66	7.72	7.72	-	-	-	自有资金	住宅、商业
93	青岛碧桂园翡翠城	青岛（高新区）	2018 年 7 月	7.24	7.04	7.04	-	-	-	自有资金	住宅、商业
94	碧桂园·云璟	清远（英德）	2018 年 5 月	12.39	7.02	7.02	-	-	-	自有资金	住宅、商业
95	乌鲁木齐碧桂园黄金时代	乌鲁木齐（本级水）	2018 年 6 月	5.32	7.00	7.00	-	-	-	自有资金	住宅、商业
96	衡阳碧桂园酃湖世家	衡阳（珠晖）	2018 年 6 月	7.99	6.78	6.78	-	-	-	自有资金	住宅、商业
97	碧桂园·城市之光	湖州（吴兴）	2018 年 5 月	8.81	6.61	6.61	-	-	-	自有资金	住宅、商业
98	仙桃碧桂园	仙桃	2018 年 6 月	8.93	6.60	6.60	-	-	-	自有资金	住宅
99	石狮碧桂园	泉州（石狮）	2018 年 1 月	4.92	6.38	6.38	-	-	-	自有资金	住宅
100	南峰山温泉	汕尾（陆丰）	2018 年 6 月	18.71	6.36	6.36	-	-	-	自有资金	住宅
101	南通碧桂园桃李江山	南通（通州）	2018 年 4 月	6.37	6.13	6.13	-	-	-	自有资金	住宅
102	碧桂园·建宁府	曲靖（麒麟）	2018 年 8 月	18.79	5.80	5.80	-	-	-	自有资金	住宅、商业
103	碧桂园·城央金座	漳州（龙文）	2018 年 8 月	4.61	5.63	5.63	-	-	-	自有资金	住宅
104	石狮碧桂园	泉州（石狮）	2018 年 1 月	4.63	5.46	5.46	-	-	-	自有资金	住宅
105	碧桂园·天凝源著	嘉兴（嘉善）	2018 年 5 月	5.34	5.43	5.43	-	-	-	自有资金	住宅
106	碧桂园·龙川府	昆明（盘龙）	2018 年 8 月	6.39	5.33	5.33	-	-	-	自有资金	住宅
107	碧桂园·锦熙府	成都（郫都）	2018 年 6 月	2.46	5.08	5.08	-	-	-	自有资金	住宅
108	衡阳碧桂园华新时代	衡阳（蒸湘）	2018 年 6 月	4.52	5.00	5.00	-	-	-	自有资金	住宅、商业
109	南城碧桂园湾区国际	东莞（南城）	2018 年 3 月	1.88	5.00	5.00	-	-	-	自有资金	商业
110	铜川碧桂园翡翠公馆	铜川（耀州）	2018 年 6 月	11.53	4.80	4.80	-	-	-	自有资金	住宅
111	成都碧桂园沁云里	成都（高新区）	2018 年 2 月	4.31	4.72	4.72	-	-	-	自有资金	住宅、商业
112	碧桂园·衡州盛世	衡阳（蒸湘）	2018 年 7 月	5.46	4.69	4.69	-	-	-	自有资金	住宅、商业
113	碧桂园·翡翠世家	德州（陵城）	2018 年 9 月	9.75	4.60	4.60	-	-	-	自有资金	住宅
114	碧桂园·江山印	沧州（新华）	2018 年 5 月	5.11	4.39	4.39	-	-	-	自有资金	住宅

115	耒阳碧桂园大都会	衡阳（耒阳）	2018 年 6 月	25.42	4.29	4.29	-	-	-	自有资金	住宅
116	碧桂园·首府	汕头（潮阳）	2018 年 5 月	8.83	4.29	4.29	-	-	-	自有资金	住宅
117	碧桂园海上传奇	宁波（慈溪）	2018 年 4 月	16.93	4.28	4.28	-	-	-	自有资金	产城
118	碧桂园·铂悦城	菏泽（牡丹）	2018 年 5 月	10.98	4.22	4.22	-	-	-	自有资金	住宅
119	碧桂园·云翠山	济南（平阴）	2018 年 6 月	11.76	4.07	4.07	-	-	-	自有资金	住宅
120	湘潭碧桂园天玺	湘潭（湘潭）	2018 年 6 月	6.67	3.90	3.90	-	-	-	自有资金	住宅、商业

(6) 公司在建、拟建项目情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司主要的在建项目基本情况如下：

序号	项目名称	城市（地区）
1	兰州碧桂园	兰州（城关）
2	碧桂园·暨阳府	无锡（江阴）
3	碧桂园岭南盛世	佛山（禅城）
4	韶关碧桂园	韶关（浚江）
5	碧桂园广佛上城	佛山（南海）
6	碧桂园·凤凰城	中山（南区）
7	碧桂园·铜雀台	东莞（麻涌）
8	安庆碧桂园	安庆（迎江）
9	碧桂园·海昌天澜	成都（双流）
10	九江碧桂园君临壹品	佛山（南海）

截至 2020 年 12 月 31 日，公司主要的拟建项目基本情况如下：

序号	项目名称	城市（地区）
1	温县碧桂园	焦作（温县）
2	碧桂园·翹楚棠	邵阳（双清）
3	沅陵碧桂园	怀化（沅陵）
4	碧桂园·江屿城	九江（修水）
5	碧桂园·高新云墅	西安（雁塔）
6	碧桂园·山河赋三号院	洛阳（孟津）
7	碧桂园·黄金时代	上饶（信州）
8	碧桂园·珑玥台	宜春（袁州）
9	碧桂园·凤凰星著	淄博（张店）
10	偃师碧桂园	洛阳（偃师）

(7) 公司合作开发项目情况

房地产项目的开发周期长、资金需求量大，在我国普遍实行招标、拍卖、挂牌的土地出让方式后，房地产开发企业获取土地的门槛不断提高。房地产行业已经进入土地资源、品牌、渠道、资金和运营能力的全方位竞争。在这个背景下，公司开始与其他公司合作开发房地产项目。合作方通常拥有土地资源或可以与公司分担资金压力。公司可与合作方在土地、品牌、资金、渠道和运营能力等方面进行综合优势互补，提升项目整体竞争力。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司主要的合作开发项目基本情况如下：

序号	项目名称	城市（地区）	在建部分预计完工时间
1	碧桂园·云著	青岛（市北）	22 年第四季度
2	碧桂园·凤凰城	中山（南区）	24 年第四季度
3	碧桂园桃源里	太原（迎泽）	23 年第三季度
4	碧桂园樾澜庭	沧州（泊头）	23 年第四季度
5	碧桂园·梓山府	益阳（高新区）	23 年第四季度
6	碧桂园·北城映象	昆明（盘龙）	24 年第四季度
7	慈溪杭州湾项目	宁波（慈溪）	22 年第四季度
8	临汾碧桂园	临汾（尧都）	23 年第三季度
9	松湖碧桂园	东莞（大岭山）	22 年第四季度
10	碧桂园·凤凰城	中山（南区）	24 年第四季度

3、主要供应商及客户情况

（1）公司房地产业务板块前五大供应商情况

房地产行业的产业链较长，其上游原材料主要是建筑材料及设备，包括钢材、水泥、墙体材料、电梯、电气设备等，劳务供应商主要是建筑施工和工程设计等。公司的前五大供应商如下：

① 2020 年度公司主要供应商情况如下：

单位：亿元

序号	供应商	采购金额	占同类业务比例
1	广东腾越建筑工程有限公司	139.36	3.41%
2	中天建设集团有限公司	79.71	1.95%
3	广东龙越建筑工程有限公司	54.08	1.32%
4	肇庆市现代筑美家居有限公司	48.84	1.19%
5	沈阳腾越建筑工程有限公司	44.06	1.08%
合计		366.05	8.96%

② 2019 年度公司主要供应商情况如下：

单位：亿元

序号	供应商	采购金额	占同类业务比例
1	广东腾越建筑工程有限公司	141.28	3.41%
2	中天建设集团有限公司	93.29	2.25%
3	广东龙越建筑工程有限公司	71.96	1.74%
4	沈阳腾越建筑工程有限公司	39.91	0.96%
5	广东博意建筑设计院有限公司	25.09	0.61%
合计		371.54	8.96%

③ 2018 年度公司主要供应商情况如下：

单位：亿元

序号	供应商	采购金额	占同类业务比例
1	广东腾越建筑工程有限公司	86.37	2.63%
2	中天建设集团有限公司	79.51	2.42%
3	广东博意建筑设计院有限公司	38.72	1.18%
4	广东龙越建筑工程有限公司	35.59	1.08%
5	肇庆市现代筑美家居有限公司	28.28	0.86%
合计		268.47	8.17%

公司不存在向单个供应商的采购比例超过同类业务的 50%或严重依赖于少数供应商的情形。

(2) 公司客户情况

公司房地产业务以普通商品住宅开发为主，而且公司目前的项目都成立专门的自销团队负责项目销售，由于自身的销售团队相对稳定，自销团队销售方式更着眼于长期目标的达成，并非常注重维护稳定持久的客户关系，形成坚实的客户基础。基于上述模式，公司房地产业务主要客户为终端个人为主，而个人房产购买金额普遍较小。

4、公司经营资质情况

公司合并范围内子公司拥有房地产开发企业资质证书，承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围内从事房地产开发项目。

5、公司竞争优势

公司持续在土地获取能力、住宅开发销售能力、规划设计能力、工程管理能力、全生命周期管控能力及产品复制能力等方面具有一定优势。

(1) 极具发展潜力区域的准确定位

一直以来，公司积极响应国家鼓励二、三线城市经济发展的政策环境，以前瞻性全国布局与成熟的运营先见布局极具发展潜力的二、三线城市。公司聚焦大城市住房需求外溢带来的一、二线城市周边城镇化及三、四线城市自住需求的稳定增长，土地主要分布在三、四线城市及一、二线城市周边，重点挖掘当地居住

水平未得到改善的市场。截至 2020 年 12 月 31 日，公司约 33.64% 的项目是瞄准一、二线城市市场（位于一、二线城市郊区或周边的小城市），约 66.36% 的项目是瞄准三、四线城市市场，投资结构平衡健康，充分挖掘我国城市化红利。同时，公司的拿地成本相对较低，使得公司具有较大的应对市场价格波动的定价余地。

（2）较快的项目周转速度

公司采取快速周转的策略，项目综合去化率相对较高，2020 年度，碧桂园集团权益去化率为 69%。公司采用标准化和纵向一体化的商业模式，使公司在项目开始前能够完成设计报建工作，灵活调配各方面资源，以实现快速开发。项目定位上，公司依托专业的战略投资及营销团队，在土地摘牌前的项目立项开始即加强对产品定位的研究，以及在购买地块前充分分析和关注项目的销售净利润率等核心指标，实现灵敏、审慎、准确的项目投资决策。项目开发上，公司依托成熟可供复制的产品体系，实现快速开发，并通过建立行之有效的生产管理系统，严控关键节点，有效缩短项目开发周期。项目销售上，公司辅以合理的产品定价和灵活的营销策略，借助公司自有营销资源，实现项目的快速去化，促进公司销售的稳健发展，深入了解客户生活细节，不断完善产品及服务，实现品牌价值。

（3）较高的成本控制水平

公司采用动态成本控制措施，引进业内相关领域的高端人才，将行业内成本控制的典范作为对标，针对项目开发中各项重点业务制度及开发时序，编制了包括工程类供方招标管理、合约管理、预算管理、付款管理、工程结算管理等多项成本管理节点。同时，公司结合全产业链整合的优势，注重工程前期到社区配套的全部成本及造价，在设置的成本“天花板”基础上，采用成本“探底法”与项目要求结合，寻找成本控制的最优方案。公司 2015 年开始推行总价包干的成本控制方式，以进一步提升成本控制水平。

（4）以社区为中心的全生命产业链

公司依托于庞大业主群体的强大客户基础，在已有的纵向产业链和配套产业积累了宝贵经验且极具延展性，以社区为中心，以社区需求为出发点，在住宅开发、社区服务、教育、物业开发及运营、投资理财/保险、健康养老等方面打造全

生命周期的产业链。在已有基础上，依靠五星级酒店及国际学校为依托，发展住宅市场，公司在酒店及学校等社区商业上已积累了一定的经验，未来的社区商业配套将是发行人做商业地产的突破口。另外，公司极具竞争力的物业开发能力可进行管理输出，广泛的销售渠道可进行交叉营销，通过强大的品牌影响力提高产品溢价。

（5）合伙人制度有效地提升了公司项目管理效率

2014 年 10 月，公司推出了“项目合伙人制度”，使公司项目开发具有利益共享、风险共担的特点。该制度要求公司与子公司高管必须以少数股东权益的形式参股项目，其他员工自愿参与，管理层持股最多不超过项目股权的 15%，最低根据不同职位要求各不相同。当项目取得收益、资金回笼后，可以再用于投资下一个项目，项目实现盈利时进行分红。该制度的实施强化了从设计、拿地、成本控制到销售、物业管理全流程的管控力度，利益联动也使项目核心管理团队更加稳定，效率更高。

6、发行人经营战略与方针

公司成立以来，以“希望社会因我们的存在而变得更加美好”为企业使命，矢志耕耘于房地产业，利用公司自身优势开创出独具特色与核心竞争力的碧桂园开发模式。公司项目选址多位于城市发展潜力区，力求降低成本、高品质产品、优质园林环境、完善配套、国家一级资质物业服务等因素构成的碧桂园家园模式为各区域市场提供了大量物超所值的高品质人居产品。

展望未来，公司将继续专注于国内一、二线城市的近郊及经济发展潜力高的三、四线城市发展配套完善的高质素物业项目。以“高速度、精品质、低成本”的核心理念，凭借独特的竞争优势，配合国家发展政策，策略性挑选房地产项目位置，以快速开发和卓越的项目执行力，以及贴近市场需求的新颖产品，加快资产周转率，将公司成功的商业模式复制至新的经济高增长地区，成为具有领先地位及品牌知名度高的大型房地产开发商。

在经营上，面对新形势下行业的分化与整合，公司将继续矢志强化销售及回款，严控各项成本及费用支出，努力提升现金总额和利润率，竭力控制负债率。同时亦以更审慎、务实策略补充优质土地储备、优化项目区位布局，在稳健基础

上关注盈利能力的持续提升，实现高质量的协调发展。

（二）房地产行业简要情况

1、房地产行业政策法规

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发等，与行业直接相关的法律主要包括《土地管理法》、《城市规划法》、《城市房地产管理法》和《建筑法》等。针对房地产开发的各个阶段，国家均制定了严格的政策法规进行规范，涵盖了开发建设、监理、装修、销售、物业管理、投融资和相关税收等方面，主要相关法规政策包括《土地法实施条例》、《经济适用房管理方法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。

纵观房地产行业的发展历史，房地产行业周期与国家对房地产行业的产业政策紧密相关，房地产宏观调控政策基调都根据房地产行业发展情况适时调整。20 世纪 90 年代末，我国房地产行业处于发展的低谷期时，国家从住房制度改革和金融支持等方面扶持房地产行业的发展。但随着我国经济回暖，2009 年以来我国房地产销售面积和销售价格均大幅上升，市场供求失衡问题充分暴露，国务院以及相关部门连续出台一系列的房地产调控政策，房地产行业进入政策紧缩期。随着我国房价上升势头得到控制，房地产行业调控政策得到放松。2015 年 3 月，央行、住建部、银监会联合下发通知，降低居民二套房首付比例，预示我国楼市宽松政策已经开启。2016 年 6 月，国务院发布加快培育和发展住房租赁市场的意见。2016 年 10 月以来，我国房地产行业进入新一轮宏观政策调控周期，多地出台区域性限购、限贷、限价及限售政策。

近年来国务院颁布的全国房地产调控政策摘要见下表：

时间	名称	主要内容
2010/01/10	国十一条	严格二套房贷款管理，首付不得低于40%，加大房地产贷款窗口指导。
2010/04/17	国十条	对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付比例不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍；商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第

		三套及以上住房贷款；对不是当地户籍和不能提供当地1年以上纳税证明的，商业银行对其停发贷款；明确10年底完成建设300万套保障性住房的目标。
2010/09/29	“9.29”新政	房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数；要完善差别化的住房信贷政策，对贷款购买商品住房，首付款比例调整到30%及以上，各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款，要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房。
2011/01/26	新国八条	落实地方政府责任，各地要确定价格控制目标并向社会公布；加大保障性安居工程建设力度；对个人购买住房不足5年转手交易的，统一按销售收入全额征税；贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%；贷款利率不低于基准利率的1.1倍；对已有1套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭，限购1套住房；对已拥有2套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭，暂停在本行政区域内向其售房。
2013/02/20	国五条	完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，应依法严格按转让所得的20%计征；增加普通商品住房及用地供应，原则上2013年住房用地供应总量应不低于过去5年平均实际供应量；加快保障性安居工程规划建设，全面落实2013年城镇保障性安居工程基本建成470万套，新开工630万套的任务；加强市场监管和预期管理；加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。
2017/2/21	《关于促进建筑业持续健康发展的意见》	明确了二十个改革发展的重点：优化资质资格管理；完善招标投标制度；加快推行工程总承包；培育全过程工程咨询；严格落实工程质量责任；加强安全生产管理；全面提高监管水平；建立统一开放市场；加强承包履约管理；规范工程价款结算；加快培养建筑人才；改革建筑用工制度；保护工人合法权益；推广智能和装配式建筑；提升建筑设计水平；加强技术研发应用；完善工程建设标准；加强中外标准衔接；提高对外承包能力；加大政策支持力度。
2017/3	《2017 年两会政府工作报告》	因城施策去库存，坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制；加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为。
2017/5	《关于进一步做好棚户区改造公做有关问题的通知》	国务院常务会议确立三年棚改任务目标，从2018年到2020年再改造各类棚户区1500万套，在商品住房库存量大、市场房源充足的市县，进一步提高货币化安置比例，同时明确加大中央财政补助和金融、用地等支持。
2018/3/10	《城乡建设用地增减挂钩节余指标	要求节余指标跨省域调剂涉及调整规划耕地保有量、建设用地规模的，要及时做好台账管理，并在新一轮土地利用总体规划编制时统筹解决。要建立节余指标调剂监管平台，拆旧复垦安置方案和建新方案应实时备

	跨省域调剂 管理办法》	案，做到上图入库、数量真实、质量可靠，确保拆旧复垦安置和建新精准落地。
2019/12/25	《关于促进 劳动力和人 才社会性流 动体制机制 改革的意 见》	全面放宽常住人口300万-500万大城市落户条件，推动区域协调发展促进流动均衡，以户籍制度和公共服务牵引区域流动。

近年来其他全国房地产调控政策摘要见下表：

时间	发布机构	主要内容
2011/05/01	国家发改委	《商品房销售明码标价规定》：商品房销售要实行一套一标价，并明确公示代收代办收费和物业服务收费，商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用。
2011/09/13	财政部 国家发改委	《新兴产业创投计划参股创业投资基金管理暂行办法》明确：中央财政资金可通过直接投资创业企业、参股创业投资基金等方式，培育和促进新兴产业发展。办法同时要求资金不得投资于已上市企业；不得从事房地产；不得投资于股票、期货。
2011/09/19	国务院会议	继续大力推进保障性安居工程特别是公租房建设，加快实现住有所居的目标。政府明确提出公租房面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员，以小户型为主，单套建筑面积以40平方米为主；继续安排廉租房、经济适用房和限价商品房建设，加快实施棚户区改造，加大农村危房改造力度。逐步实现廉租房与公租房统筹建设、并轨运行。
2012/01/10	住房信息系 统联网	住建部启动的全国40个城市的个人住房信息系统的建设工作将在年底前完成。该40个城市包括省会城市，计划单列城市，及一批大型的地级市。
2012/07/19	国土部、住 建部	《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》：坚持房地产市场调控不放松，不断巩固调控成果，坚决防止房价反弹。各地要严格执行房地产市场调控政策，不得擅自调整放松要求。已放松的，要立即纠正。
2014/09/30	人民银行、 银监会	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》：对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，银行业金融机构执行首套房贷款政策。
2015/3/30	人民银行、 住建部、银 监会	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》：对拥有一套房且房贷未结清的家庭购二套房、拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金、使用住房公积金贷款购买首套房三者情况的首付比例进行了下调。
2015/3/30	财政部	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》：个人住房转让营业税免征年限由5年恢复至2年。
2015/9/1	住建部、财 政部、人民 银行	二套房公积金贷款首付比例降低至20%。

2016/2/2	人民银行、银监会	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。
2016/2/17	人民银行、住建部、财政部	《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》：职工住房公积金账户存款利率将统一按一年期定期存款基准利率执行，目前为1.50%。
2016/2/19	财政部	《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》：非普通住宅购买首套房契税比例为1.5%，二套房为2%；2年以上非普通住房营业税统一减免；北上广深对于首套房购买非普通住宅契税由3%调降至1.5%。
2017/4/6	住建部、国土资源部	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》：对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。
2017/7/10	财政部、国家税务总局	《关于支持农村集体产权制度改革有关税收政策的通知》：对农村集体产权制度改革涉及的契税、印花税政策进行免征、不征等优惠政策。
2017/7/18	住建部、发改委、公安部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》：要继续深化城镇住房制度改革，建立租购并举的住房制度，并将广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆12个城市作为首批开展住房租赁改革的试点。
2017/8	国土资源部、住建部《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。
2017/8	全国土地利用管理工作会议	大力实施节约集约用地，以盘活利用“批而未供土地、闲置土地、城镇低效用地”为主攻方向，推动节约集约用地向纵深发展。
2017/10	中央办公厅“十九大报告”	中共十九大报告提出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”让全体人民住有所居，培养和发展住房租赁市场。

2017/12	中央经济工作会议	要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益 相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业 发展；完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。
2018/4	证监会、住建部	证监会、住建部联合印发《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》。《通知》明确提出，将重点支持住房租赁企业发行以其持有不动产物业作为 底层资产的权益类资产证券化产品，推动多类型具有债权性质的资产证券化 产品，试点发行房地产投资信托基金（REITs）。该《通知》有助于盘活住 房租赁存量资产、加快资金回收、提高资金使用效率，引导社会资金参与住 房租赁市场建设；有利于降低住房租赁企业的杠杆率，服务行业供给侧结构 性改革，促进形成金融和房地产的良性循环；丰富资本市场产品供给，提供 中等风险、中等收益的投资品种，满足投资者多元化投资需求。
2018/5	住建部	坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松；住建部约谈12个城市；辽宁丹东、贵阳限售政策。
2019/1	自然资源部、住建部	自然资源部、住建部联合发布《自然资源部办公厅 住房和城乡建设部办公厅关于福州等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案意见的函》。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，按照区域协调发展和乡村振兴的要求，促进建立多主体供给，多渠道保障、租购并举的住房制度。
2019/3	中国高层发展论坛2019经济峰会	住建部副部长倪虹称“坚持房地产调控不动摇”
2019/4	中央国家机关住房资金管理中心、发改委	《关于调整住房公积金个人住房贷款政策进一步优化服务有关问题的通知》：放松购买政策性住房的贷款要求；《2019年新型城镇化建设重点任务》：城区常住人口100万-300万的II型大城市要全面取消落户限制，城区常住人口300万-500万的I型大城市要全面放开放宽落户条件。
2019/5	银保监会23号文	限制表内外资金直接或变相用于土地出让金融资；整治通过影子银行渠道违规流入房地产市场；禁止通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资
2019/7	中共中央政治局会议	三季度地产信托业务规模不得超过二季度末；不将房地产作为短期刺激经济的手段；要求房企发行外债只能置换未来一年内到期的中长期境外债务
2019/8	银保监会	下半年信托监管的主要内容包括坚决遏制信托规模无序扩张、严厉打击信托市场违法违规行为及有力有效处置信托机构风险等等
2019/10	中国人民银行	自10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成
2019/11	经济形势与企业家座谈会	李克强：大力发展养老、托幼等服务，推进老旧小区改造
2019/12	中央经济工作会议、中	中央经济工作会议：坚持房住不炒，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。加大

	国人民银行、住建部	城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房；中国人民银行行长：坚持“房住不炒”定位，按照因城施策原则，加强对房地产金融市场的宏观审慎管理，强化对房地产整体融资状况的监测，综合运用多种工具对房地产融资进行逆周期调节；长期坚持房住不炒，维持“三稳”基调，稳妥实施长效机制；“棚改、旧改、政策性租赁房”为重要议题。
--	-----------	---

2、房地产行业的发展现状

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。近年来，我国房地产业对经济增长的贡献率保持在 2 个百分点以上，成为了我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点之一。

（1）房地产开发投资增速回升

房地产行业的发展与宏观经济增长紧密相关，经济的发展、人均可支配收入的快速提高，带动了房地产行业的高速发展。2007-2020 年，全国房地产开发投资完成额从 25,289 亿元提高到 141,443 亿元，复合年均增长率为 14.16%。2010 年至 2014 年下半年，房地产行业处于国家政策调控期，房地产开发投资额增速成不断下滑趋势，尽管房地产行业宽松政策在 2014 年下半年开始不断颁布，2015 年房地产开发总投资仅比同期增长 1.0%，较 2014 年度增长率下降 9.5 个百分点；住宅投资总额同比增长 0.37%，较 2014 年度增长率下降 8.78 个百分点。

2016 年房地产开发投资迎来新的拐点，总投资额同比增长 6.88%，较 2015 年度增长率上升 5.89 个百分点；住宅投资总额同比增长 6.36%，较 2015 年增长率上升 5.98 个百分点，房地产开发投资有所回暖。2017 年房地产开发投资继续保持稳定增长，总投资额同比增长 7.04%，较 2016 年增长率上升 0.16 个百分点，住宅投资总额同比增长 9.38%，较 2016 年度增长率上升 3.02 个百分点。

2018 年度房地产开发总投资增长速度持续上升，同比增长 9.53%，其中，住宅投资同比增长 13.37%。2019 年，全国房地产开发总投资 132,194 亿元，比上年增长 9.9%，住宅投资同比增长 13.94%。

2020 年，全国房地产开发总投资 141,443 亿元，同比增长 7.0%，其中住宅投资同比增长 7.6%。

我国 2015-2020 年房地产开发投资情况如下表所示：

单位：亿元

项目	2020 年		2019 年		2018 年		2017 年		2016 年		2015 年	
	投资额	同比增长	投资额	同比增长	投资额	同比增长	投资额	同比增长	投资额	同比增长	投资额	同比增长
房地产开发总投资	141,443	7.00%	132,194	9.92%	120,264	9.53%	109,799	7.04%	102,581	6.88%	95,979	0.99%
住宅投资	104,446	7.60%	97,071	13.94%	85,192	13.37%	75,148	9.38%	68,704	6.36%	64,595	0.38%
办公楼投资	6,494	5.37%	6,163	2.78%	5,996	-11.31%	6,761	3.49%	6,533	5.20%	6,210	10.09%
商业营业用房投资	13,076	-1.13%	13,226	-6.71%	14,177	-9.35%	15,640	-1.25%	15,838	8.43%	14,607	1.82%

数据来源：国家统计局

（2）施工面积增速迎来拐点，销售面积大幅增长

2015-2020 年，我国房屋施工面积从 73.57 亿平方米增长至 92.68 亿平方米，总体增长 25.97%，其中住宅施工面积从 51.16 亿平方米增长至 65.56 亿平方米，增长 28.15%。同期，我国商品房销售面积从 12.85 亿平方米增长至 17.61 亿平方米，总体增长 37.04%，其中住宅销售面积从 11.24 亿平方米增长 15.49 亿平方米，增长 37.78%。

受到国家调控政策的影响，房地产企业房屋和住宅施工面积增速总体呈下降趋势，2015 年房屋施工面积同比增长 1.27%，住宅施工面积同比下降 0.68%，均为近五年最低增速。随着 2015 年房地产行业紧缩政策有所放松，市场信心得到一定提振，2016 年施工面积增速迎来拐点，房屋施工面积同比增长 3.16%，住宅施工面积同比增长 1.90%。而商品房以及住宅销售面积大幅增长，商品房销售面积同比增长 22.46%，住宅销售面积同比增长 22.35%，房地产市场热度上升。2017 年，由于国家加强行业调控政策，施工面积增速有所放缓，房屋施工面积同比增长 2.97%，住宅施工面积同比增长 2.90%，商品房、住宅销售面积分别同比增长 7.66%和 5.27%。

2018 年房屋施工面积同比增长 5.22%，住宅施工面积同比增长 6.25%，商品房、住宅销售面积分别同比增长 1.33%和 2.17%。

2019 年，房屋施工面积 893,821 万平方米，比上年增长 8.70%，住宅施工面积增长 10.12%；商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年回落 0.06%，住宅销

售面积增长 1.5%。

2020 年，房屋施工面积 926,759 万平方米，比上年增长 3.69%，住宅施工面积增长 4.44%；商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.64%，住宅销售面积增长 3.15%。

我国 2015-2020 年房地产施工及销售面积情况如下表所示：

单位：万平方米

项目	2020 年		2019 年		2018 年		2017 年		2016 年		2015 年	
	面积	同比增长	面积	同比增长	面积	同比增长	面积	同比增长	面积	同比增长	面积	同比增长
房屋施工面积	926,759	3.69%	893,821	8.70%	822,300	5.22%	781,484	2.97%	758,975	3.16%	735,693	1.27%
住宅施工面积	655,558	4.44%	627,673	10.12%	569,987	6.25%	536,444	2.90%	521,310	1.90%	511,570	-0.68%
商品房销售面积	176,086	2.64%	171,558	-0.06%	171,654	1.33%	169,408	7.66%	157,349	22.46%	128,495	6.50%
住宅销售面积	154,878	3.15%	150,144	1.50%	147,929	2.17%	144,789	5.27%	137,540	22.35%	112,412	6.87%

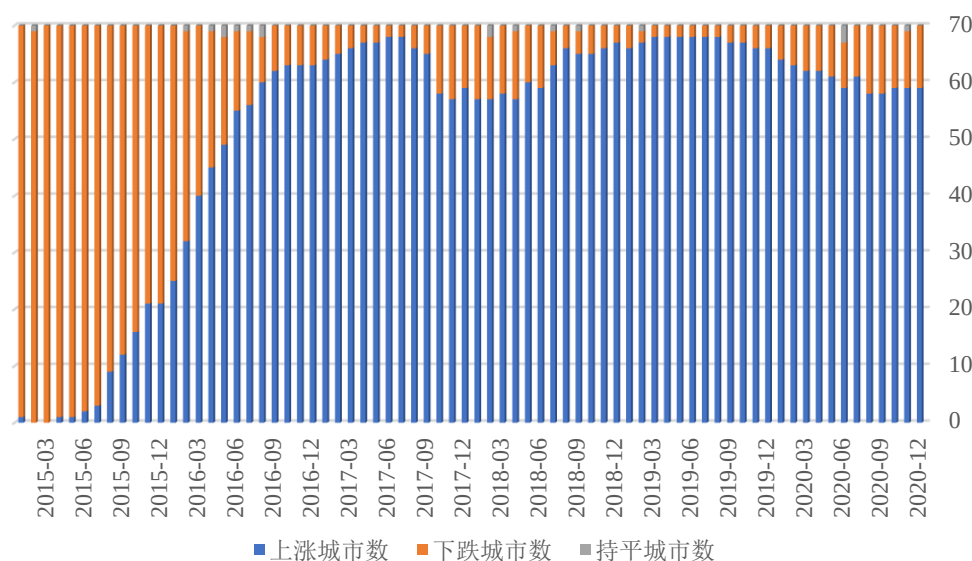
数据来源：国家统计局

（3）房价呈现阶段性上涨态势

受房地产调控政策的影响，2015 年初，国内大部分城市新建商品房住宅销售价格普遍出现下跌的情况，2015 年 1 月，我国 70 个大中城市中新建商品住宅同比售价上涨的仅有 1 个城市，其余 69 个城市同比房价下跌。随着 2015-2017 年房地产市场热度不断提升，我国大中城市房价也逐步上涨，到 2017 年 6 月及 2017 年 7 月，我国 70 个大中城市新建商品住宅售价同比上涨城市数量均达 70 个。2017 年下半年，受国家稳定房地产价格政策的影响，我国大中城市房价上涨态势有所缓解。到 2017 年 12 月，70 个大中城市新建商品住宅同比价格上涨的城市数量为 61 个，同比价格下跌的城市数量为 9 个，截至 2019 年 12 月末，同比价格上涨城市数量达到 68 个。2020 年受疫情及国家稳定房地产价格政策的影响，截至 2020 年 12 月末，70 个大中城市中新建商品住宅售价同比上涨城市个数为 59 个，上涨城市与 2019 年 12 月末持平。

下图显示 2015 年 1 月至 2020 年末我国 70 个大中城市新建商品住宅月同比价格上涨、持平、下降城市个数变化情况：

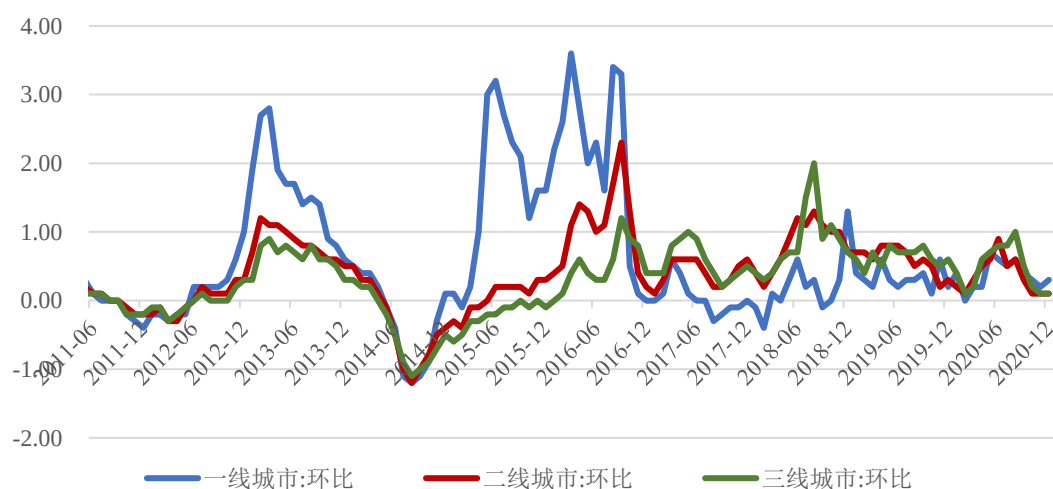
70个大中城市新建商品住宅月同比价格变化情况



数据来源：wind

按城市分类的不同，从 2015 年至 2016 年，我国一、二、三线城市均进入房价较快上涨阶段，其中一线城市房价环比首先快速上升，随之二、三线城市房价环比也不断上涨，后经国家调控政策的影响上涨速率有所回落，但仍维持环比上涨态势。2017 年以来，国家对房价快速上涨态势愈加关注，并进行一系列的调控政策，一、二、三线城市房价环比快速上涨态势得到较大缓解，目前价格处于小幅震荡情况。

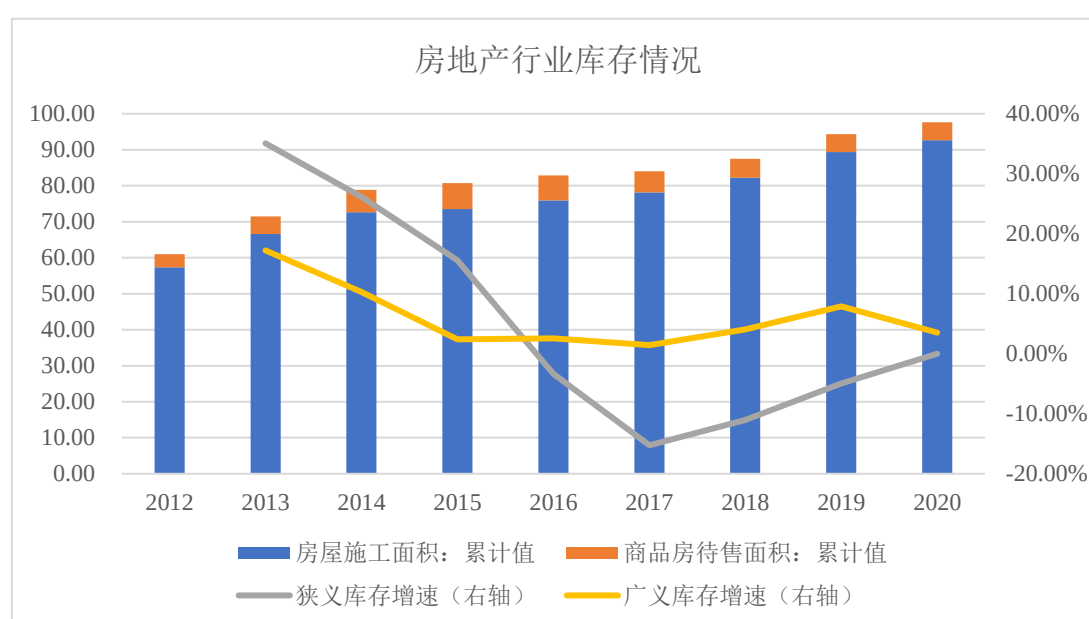
我国70个大中城市新建商品住宅价格情况



数据来源：Wind资讯

（4）狭义库存迎来拐点，广义库存持续增长

房地产行业库存可分为狭义库存和广义库存。狭义库存指待售面积，广义库存主要包括待售面积和施工面积。2011-2015 年，狭义库存量和广义库存均持续增长，年复合增长率分为 27.49%和 10.90%。从 2016 年至 2019 年，由于国家推行“去库存”政策，狭义库存连续四年下降，但同期广义库存仍保持增长。2020 年，受新冠疫情影响，狭义库存与广义库存均有所增长。2020 年全国待售面积和施工面积之和为 97.66 亿平米，按照 2020 年的销售速度 17.61 亿平米，去化时间为 5.55 年。



数据来源：Wind 资讯

（5）房地产企业竞争情况分析

①资产规模持续上升，房企资源优势凸显

根据中国房地产研究会、中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布的《2021 中国房地产开发企业 500 强测评研究报告》中的数据显示，2020 年，500 强房地产开发企业总资产均值为 829.89 亿，同比增长 16.64%，增速较上年回落 1.26 个百分点；净资产均值为 178.81 亿元，同比增长 17.89%，增速较上年上升 1.76 个百分点。整体来看，500 强房企资产规模依然呈现增长态势，总资产增速略收窄。

2020 年，房地产行业集中趋势依然得到延续。前四大房地产开发企业销售金额占比从 2013 年的 6.93% 上升至 2020 年的 14.30%。销售金额排名前 10、前 20、前 50、前 100 的房地产企业全行业销售份额占比分别为 25.28%、37.64%、53.82%、63.94%，各梯队市场份额均有不同比例上升。从百强企业销售金额的分段分布来看，2019 年 1-10 强、11-20 强、21-50 强和 51-100 强房企销售金额的中位数分别为 3972 亿元、2056 亿元、894 亿元、283 亿元，其中 21-50 强企业规模加速扩张。随着国家宏观调控政策的持续，房地产行业的进入门槛大幅提高；土地出让日益公开、公平，房地产行业的竞争重心逐步倾向于融资能力和品牌影响力，资金实力和开发资质较弱的房地产企业逐步退出市场。因此，未来国内房地产行业将经历整合过程，品牌地产商将通过盈利模式复制及合作兼并等方式逐步扩大市场份额，行业集中度将逐步提高。

从 2003 年至今，房地产行业不断成熟，整体呈现业绩持续增长，企业分化加剧，行业集中度不断提高的发展态势。

2021年发布中国房地产企业500强前十名

排名	企业名称	排名	企业名称
1	万科企业股份有限公司	6	保利发展控股集团股份有限公司
2	恒大地产集团有限公司	7	龙湖集团控股有限公司
3	碧桂园控股有限公司	8	华润置地有限公司
4	中国海外发展有限公司	9	世茂集团控股有限公司
5	融创中国控股有限公司（融创房地产集团有限公司）	10	新城控股集团股份有限公司

资料来源：中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心

房地产行业龙头企业在竞争中具有明显的优势：（1）研究和管理能力强，能够对市场机遇和风险进行判断，制定合理的发展战略并有效执行；（2）资本实力雄厚，抗周期性风险能力强；（3）融资渠道和成本占优，对优质地块的竞争力突出；（4）土地储备丰富，保证了业务的可持续发展；（5）品牌知名度高，在产品定价和销售方面优势明显；（6）业务跨地区分布，可以平衡和对冲区域性政策和市场风险。

凭借各方面的竞争优势，大型房地产企业以超越行业平均增速的水平增长；而中小公司则由于综合竞争实力较弱，所面临的生存和发展压力增大，生存空间

被日益压缩。中国房地产行业竞争的态势已经趋于固化，出现了明显的强者恒强的局面，行业洗牌加速。

③ 房企盈利继续向好，行业成长空间承压

2020 年 500 强房地产开发企业净利润均值达 11.01 亿元，同比下降 11.08%，受到新冠疫情的影响，净利润增速首次为负。

同时，500 强房地产开发企业三费均值达 11.98 亿元，三费占营收的比重为 12.07%，同比增长 0.15%。财务费用增幅较大，同比增长 18%。

从整个行业来看，2019 年，受政策调控影响，房地产市场继续承压，行业增速进一步放缓，步入平稳增长阶段。2020 年 500 强房地产企业销售面积同比增长 5.5%，增速较 2019 年上升 0.83 个百分点；销售金额同比增长 10.5%，增速较 2019 年上升 3.36 个百分点；营业利润同比下降 5.1%，18.46%，增速较 2019 年下降 23.56 个百分点；净资产同比增长 17.89%，增速较 2019 年上升 1.76 个百分点。2020 年行业销售规模依然处于高位，但增长速度明显下降；另一方面，房企盈利能力依然保持良好，但增长速度略有下滑。

③ 房地产企业转型增快，并购交易量价齐降

受土地价格上升、开发业务成本增加的影响，房地产企业传统房产开发业务利润率不断下降，房地产企业竞争进一步加剧，房地产转型养老房地产、商业地产或布局其他产业领域的诉求不断增加，纷纷通过多元化业务规避未来住宅市场利润摊薄的风险，如世茂房地产将旅居地产提升到了战略高度，采用“自然资源+城市景观+生活住宅+核心配套+目的地式主题体验”的差异化模式，并计划将旅居地产销售在公司未来占比提升至 20%；保利地产高调宣布其养老战略，将养老产业置于企业战略转型、提供未来新利润增长点的重要环节，作为企业创新升级的重要领域进行培育。

随着来自政策层面的调控措施和监管措施不断加码，近年来，房地产行业收并购数量、金额处于下降趋势。根据《2021 中国房地产开发企业 500 强测评研究报告》，2020 年房地产行业并购交易共计 192 宗，交易金额 1,442.24 亿元，为近年来最低点。其中，央企兼并重组和资源整合步伐明显加快。国有企业的重

组整合一方面能够使部分业务杂泛的国企理清主营业务，更好地做强主业；另一方面能够减少集团内多家房企的同业竞争。此外，标杆房企收购中小房企项目扩大业务体量也是一大趋势。对于大型房企而言，通过兼并重组有利于企业获取行业资源从而化解土地市场价格高企的风险，同时通过持有其他上市房企股权还有利于间接扩大土地储备和提升话语权。

3、房地产行业发展趋势

（1）对房地产未来发展有利的影响因素

①城镇化水平不断提高

城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景。自 1982 年至 2020 年，中国城市化率由 20%迅速跃升超过 60%；而与发达国家 80%以上的城市化率相比，仍有大幅度的提升空间。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70%期间是加速城市化的时期。平均每年新增城镇人口带来的刚性购房需求将超过 4 亿平。到 2030 年，2.5 亿新增城市人口将带来 77.65 亿平的城镇新增住房需求。

另一方面，随着城镇化的推进，带来城市人口的快速增长，同时交通、绿化、商业环境、居住配套设施的完善提高了居住的舒适度、方便度与生活质量，进一步激发房地产消费需求，这将对房地产业发展产生积极的推动作用。

②宏观经济继续发展，居民改善需求增加

一般而言，城镇化率与人均住房建面呈正比，与户均人数呈反比。人均住房建面的改善和户均人数的下降，将为房地产市场提供改善性需求空间。随着城镇化水平的提升，城市居民的住房条件逐渐改善，人均住房建面提升而户均人数下降。对于一线城市如北京、上海，其城镇化率和户均人数均已接近完成城镇化过程的发达国家，但相比之下，其人均住房建面仍有提升空间；对于二三线城市，其城市化率、人均住房建面、家庭规模仍未达到完成城镇化过程的发达国家的水平。在未来的城镇化进程中，此部分将逐渐释放出改善性需求。

另一方面，我国国民经济仍旧保持发展势头，居民收入和消费水平也不断增加。2020 年全国居民人均可支配收入 32189 元，比上年增长 4.7%，扣除价格因

素，实际增长 2.1%。全国居民人均可支配收入中位数 27540 元，增长 3.8%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 43834 元，比上年增长 3.5%，扣除价格因素，实际增长 1.2%。城镇居民人均可支配收入中位数 40378 元，增长 2.9%。农村居民人均可支配收入 17131 元，比上年增长 6.9%，扣除价格因素，实际增长 3.8%。农村居民人均可支配收入中位数 15204 元，增长 5.7%。消费方面，2020 年，全国居民人均消费支出 21210 元，比上年下降 1.6%，扣除价格因素，实际下降 4.0%。其中，城镇居民人均消费支出 27007 元，下降 3.8%，扣除价格因素，实际下降 6.0%；农村居民人均消费支出 13713 元，增长 2.9%，扣除价格因素，实际下降 0.1%。我国居民人均可支配收入和人均消费支出保持了较高的增速，从而将居民对房地产的潜在需求更多的转化为了有效需求，为改善需求性购房提供坚实的条件。

（2）对房地产未来发展不利的影响因素

①房地产库存较高

2020 年全国待售面积达 4.98 亿平方米，与上年末基本持平，显示国家“去库存”政策取得初步成效。但 2020 年全国待售面积和施工面积之和为 97.66 亿平米，较上年 94.36 亿平方米仍继续增长，按照 2020 年的销售速度 17.61 亿平米，去化时间为 5.55 年。高库存增加市场上商品房的供给，给房地产企业销售造成压力，增大商品房销售价格下行风险，是房地产行业发展的不利因素。

②行业经营利润率下降

一方面，在国家调控政策下，大部分城市房产销售价格上涨势头都有所放缓，同时三、四线城市普遍出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。另一方面，房地产基本生产资料的土地价格持续上升，建材及人工费用亦呈上升趋势，房地产企业开发成本压力不断显现。在上述因素综合作用下，房地产行业利润率将呈现下降趋势。

九、发行人关联方关系及交易情况

（一）关联方关系

（1）母公司情况

发行人母公司情况详见本募集说明书“第五节发行人基本情况”之“三、发行人股东及实际控制人情况”之“（二）公司控股股东情况介绍”。

（2）子公司情况

发行人子公司情况详见本募集说明书“第五节发行人基本情况”之“四、发行人组织结构及权益投资情况”之“（二）发行人重要权益投资情况”。

（3）以下为发行人主要的其他关联方

公司名称	与发行人关系
广东腾越建筑工程有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
广东博意建筑设计院有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
广东龙越建筑工程有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
肇庆市现代筑美家居有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
沈阳腾越建筑工程有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
广东腾安机电安装工程有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
苏州迅和置业有限公司	最终控股公司的合营企业
东莞市大朗碧桂园实业投资有限公司	最终控股公司的联营公司
深圳市中集产城发展集团有限公司	最终控股公司的联营公司
贵阳印象碧桂园房地产开发有限公司	最终控股公司的联营公司
碧桂园(香港)发展有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
太原旭凰鹏泰房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业
恒宙国际有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
重庆保南房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业
广州利合房地产开发有限公司	最终控股公司的联营公司
句容碧桂园房地产开发有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司

北京九华山庄集团股份有限公司	最终控股公司的合营企业
增城市碧桂园物业发展有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
沈阳华锐置业有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
碧桂园生活服务集团股份有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
海口市新埠岛开发建设总公司	最终控股公司的合营企业
天津汇萌置业有限公司	最终控股公司的合营企业
广州鼎圣房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业
佛山市顺德区博智林机器人产业投资有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
绍兴汀光房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业
广东省产权交易集团投资开发有限公司	最终控股公司的合营企业
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	最终控股公司的合营企业
清远碧桂园新亚房地产开发有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
惠州潼湖碧桂园产城发展有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
中山祥越实业投资有限公司	最终控股公司的合营企业
惠东碧桂园房地产开发有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
海南陵水碧桂园润达投资置业有限责任公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
台州市碧城置业有限公司	最终控股公司的合营企业
长沙威尼斯城房地产开发有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
江阴市金三角置业有限公司	最终控股公司的合营企业
南京盛香园房地产开发有限公司	最终控股公司的联营企业
广东惠州群峰温泉投资有限公司	最终控股公司的合营企业
广东博智林机器人有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司

（二）关联交易情况

1、关联交易

报告期内，发行人发生的关联交易主要情况如下：

单位：万元

关联交易	2020 年度	2019 年度	2018 年度
------	---------	---------	---------

（1）受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司			
购买建筑装修服务	2,471,203	2,779,487	1,658,767
采购商品	488,378	615,771	299,519
购买设计服务	291,951	354,691	436,545
出售物业	-	-	111,186
购买物业管理及协销服务	62,023	80,237	33,907
购买其他服务	1,139,527	269,062	434,479
销售建材物资	326,125	330,814	183,401
提供其他服务	12,710	13,805	144
合计	4,791,917	4,443,867	3,157,948
（2）最终控股公司的合营企业			
销售建材物资	51,460	72,772	16,625
提供其他服务	9,410	106	60
合计	60,870	72,878	16,685
（3）最终控股公司的联营公司			
购买其他服务	34,175	71,066	3,015
销售建材物资	21,680	31,083	6,485
提供其他服务	400	158	27
合计	56,255	102,306	9,527

2、关联方资金往来

报告期内各期末，发行人关联方往来款余额分别如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
（1）受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司			
应收账款	118,338	126,259	154,316
其他应收款	1,596,129	1,640,349	1,551,759
预付账款	27,673	37,942	138,153
应付账款	6,603,144	5,703,728	2,928,144
其他应付款	1,326,665	3,802,592	5,076,158
预收账款	495	821	-
（2）最终控股公司的合营企业			
应收账款	44,202	101,452	26,091
其他应收款	5,263,021	5,640,006	4,654,627
预付账款	100	10	133
应付账款	324	245	20,935
其他应付款	4,908,787	2,948,250	3,558,085
预收账款	1,426	4,219	-

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
(3) 最终控股公司的联营公司			
应收账款	37,647	38,308	9,925
其他应收款	1,827,889	2,115,602	2,984,798
预付账款	1	1	-
应付账款	-	-	6,634
其他应付款	2,301,849	1,280,756	3,134,707
预收账款	791	704	-

3、关联方担保

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人关联方担保主要情况如下：

单位：万元

项目	余额
(1) 公司作为担保方	
受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司	2,807,081
最终控股公司的合营企业	5,155,753
最终控股公司的联营公司	1,287,637
合计	9,250,471
(2) 公司作为被担保方	
受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司	743,763
合计	743,763

4、向关键管理人员支付的薪酬

2018-2020 年，发行人向关键管理人员支付的薪酬如下：

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
关键管理人员薪酬	11,028	9,158	4,463

(三) 关联交易决策程序及定价机制

1、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投标、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。

对于关联资金拆借、关联担保等关联交易，发行人通过严格履行内部审批流程及内部资金往来业务管理规定进行管理。为进一步明确和强化关联交易的决策权限和管理制度，保障公司自身和投资者的利益，公司制定了《碧桂园地产集团有限公司关联交易管理办法》，并报公司股东批准。管理办法对关联交易的审批程序、定价原则、信息披露程序及监督追责机制等进行了约定，为规范关联交易提供了依据和保障。

2、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。

发行人作为碧桂园集团旗下从事房地产开发业务在国内最大的业务平台，专注于房地产的开发与销售。从专业化分工、提高效率和效益的角度，碧桂园集团旗下的建筑安装、建筑设计、绿化、物业管理等房地产配套业务通过成立专业公司来进行，并经过多年的发展已形成较大规模。这些专业公司独立开展经营活动，拥有独立完整的业务及独立自主经营能力，财务核算、业绩考核均独立分开，自主经营、自负盈亏；不论承接碧桂园集团内部或外部第三方业务，均通过公开投标、竞标、公开定价等市场化方式进行，不存在通过内部价、协议价等输送利益或损害发行人利益的情形，与独立第三方的交易价格不存在明显差异。

3、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。

为进一步明确和强化关联交易的决策权限和管理制度，保障公司自身和投资者的利益，公司制定了《碧桂园地产集团有限公司关联交易管理办法》，将各下属项目公司的关联交易纳入统一管控，进一步控制关联交易风险。管理办法规定的决策权限如下：

公司对于常规交易或金额低于净资产 5%的关联交易，年初经董事会定额度，授权总经理进行审批；对于非常规关联交易或金额超过净资产 5%的关联交易，由董事会审议决策。

4、募集资金使用的监管隔离机制

为确保发行人募集资金的合法合规使用，保障债券持有人的合法权利，发行人建立了募集资金使用的监管隔离机制，除募集说明书“第四节三、偿债保障措施”中涉及的“（一）制定债券持有人会议规则”、“（二）指定专门部门负责偿付工作”、“（三）设立募集资金专户专款专用”、“（四）制定严格的资金管理计划”、“（五）充分发挥债券受托管理人的作用”与“（六）严格履行信息披露义务”等措施外，发行人还采取如下措施保证募集资金的使用的合法合规：

（1）发行人出具承诺保证债券募集资金严格按照募集说明书约定的和注册的用途使用

发行人承诺严格按照审核和注册的用途使用募集资金，确保专户专款专用，不用于弥补亏损和非生产性支出，不转借他人，保证募集资金的运用、稽核等方面的顺畅运作。发行人将设立专项监管账户，用于公司债券募集资金的接收、存

储、划转与本息偿付，以降低募集资金使用风险，保证投资者利益。

（2）控股股东碧桂园控股承诺不占用募集资金

在发行人公开发行公司债券存续期间，公司控股股东碧桂园控股有限公司将严格督促发行人按照募集说明书约定的用途使用，不得以任何直接或间接形式将募集资金用于其他用途。碧桂园控股有限公司及下属公司不得以任何直接或间接形式占用发行人公开发行公司债券的募集资金。

（四）关联方资金占用

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

十、发行人重大违法违规情况

最近三年，发行人不存在对自身偿债能力构成重大不利影响的重大违法行为。公司董事、监事和高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。

十一、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

（一）关于是否涉及闲置土地

截至报告期末，发行人及其主要子公司开发经营的 141 个已完工、拟建和在建项目，在发行人及下属公司开发经营期间，不存在因闲置土地被政府主管部门要求收取土地闲置费，或被无偿收回土地使用权，或因认定为土地闲置而被政府主管部门处罚的情形。

（二）关于是否涉及炒地行为

截至报告期末，发行人及其主要子公司 141 个拟建、在建项目不存在因炒地的违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

截至报告期末，发行人及其主要子公司在 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月

31 日的核查期内取得预售许可证具备销售条件的相关商品住房项目，不存在因捂盘惜售、哄抬房价而受行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（四）结论意见

综上所述，截至报告期末，发行人及其主要子公司开发经营的141个已完工、拟建、在建项目，在发行人及主要子公司开发经营期间，不存在因闲置土地被政府主管部门要求收取土地闲置费，或被无偿收回土地使用权，或因认定为土地闲置而被政府主管部门处罚的情形，不存在因国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文等国务院房地产调控政策相关规定禁止的土地闲置、炒地的违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

截至报告期末，发行人及其主要子公司在报告期内取得预售许可证具备销售条件的相关商品住房项目，不存在因国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文等国务院房地产调控政策相关规定禁止的捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为而受行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

截至报告期末，发行人及其主要子公司不存在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为。

十二、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、中国证监会及交易所的有关规定、《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

第六节 财务会计信息

本募集说明书所载的 2018 年度、2019 年度和 2020 年度财务数据摘自经审计的财务报告。

一、最近三年财务报告审计情况

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年度、2019 年度和 2020 年度财务报表进行了审计，分别出具了普华永道中天审字(2019)第 27425 号、普华永道中天审字(2020)第 27221 号和普华永道中天审字（2021）第 13006 号的无保留意见的审计报告。2019 年度，发行人发生了同一控制下的企业合并，发行人对 2019 年期初数进行追溯调整。本募集说明书 2018 年末数据和 2019 年末数据均来自 2019 年度经审计的财务报表，2020 年末数据来自 2020 年度经审计的财务报表。

二、最近三年财务会计资料

（一）合并财务报表

公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日的合并资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度和 2020 年度的合并利润表、合并现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	15,201,542	21,623,281	18,877,435
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	100,264	736,767	1,153,400
应收票据	183,489	11,717	5,218
应收账款	2,112,379	2,023,386	2,855,052
预付款项	7,876,792	6,963,606	9,666,875
其他应收款	22,462,978	24,112,971	23,163,603
存货	98,418,073	78,767,378	55,093,784
其他流动资产	2,682,999	2,612,737	2,101,090
流动资产合计	149,038,518	136,851,842	112,916,456

非流动资产：			
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	5,458,500	4,189,316	3,854,427
固定资产	552,464	591,329	555,656
在建工程	32,651	33,975	56,184
无形资产	50,429	51,638	51,080
投资性房地产	941,004	571,188	690,914
商誉	38,484	33,946	33,946
长期待摊费用	6,037	7,037	5,876
递延所得税资产	1,343,235	1,050,077	666,755
其他非流动资产	9,604,692	10,976,713	7,205,979
非流动资产合计	18,027,495	17,505,219	13,120,816
资产总计	167,066,013	154,357,061	126,037,273
流动负债：			
短期借款	1,112,969	1,537,445	1,613,044
应付债券	793,810	302,800	32,582
应付票据	1,930,935	1,280,223	1,261,672
应付账款	37,126,029	29,308,494	19,787,554
预收款项	69,669,719	63,870,006	52,404,195
应付职工薪酬	324,692	238,440	283,437
应交税费	6,573,958	6,482,566	5,315,312
其他应付款	16,868,171	18,266,498	20,559,638
一年内到期的非流动负债	2,441,269	3,597,490	3,751,597
流动负债合计	136,841,551	124,883,962	105,009,032
非流动负债：			
长期借款	9,011,875	11,625,095	9,512,698
应付债券	909,907	819,864	270,000
递延所得税负债	1,128,176	1,066,950	744,638
非流动负债合计	11,049,958	13,511,909	10,527,336
负债合计	147,891,509	138,395,871	115,536,368
所有者权益：			
实收资本	1,329,299	1,329,299	1,329,299
资本公积	51,153	46,724	24,333
其他综合收益	190,699	157,977	158,823
盈余公积	206,929	21,362	10,062
未分配利润	10,994,470	9,585,825	5,839,952
归属于母公司所有者权益合计	12,772,549	11,141,187	7,362,468
少数股东权益	6,401,955	4,820,003	3,138,437
所有者权益合计	19,174,504	15,961,190	10,500,905

负债及所有者权益总计	167,066,013	154,357,061	126,037,273
------------	-------------	-------------	-------------

合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	39,780,390	37,753,996	25,849,942
减：营业成本	30,441,491	26,917,338	18,470,441
税金及附加	1,737,169	1,710,590	1,149,016
销售费用	1,096,421	1,109,350	921,800
管理费用	920,232	1,403,690	1,035,787
财务费用/（收入）-净额	-183,175	-156,157	-139,913
资产减值（转回）/损失	299,910	124,287	37,440
加：公允价值变动收益/（损失）	-45,316	37,192	32,933
投资收益/（损失）	943,657	571,828	110,559
其中：对联营公司和合营企业的投资收益/（损失）	690,699	434,071	54,340
资产处置收益/（损失）	-733	4,653	3,187
其他收益	13,342	15,722	13,460
二、营业利润	6,379,293	7,274,294	4,535,509
加：营业外收入	154,029	90,374	118,172
减：营业外支出	170,112	188,993	146,054
三、利润总额	6,363,210	7,175,675	4,507,626
减：所得税费用	1,525,857	1,821,140	1,195,740
四、净利润	4,837,352	5,354,535	3,311,887
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净（亏损）/利润	-382	-	53,606
归属于母公司所有者的净利润	3,201,140	3,757,173	2,466,115
少数股东损益	1,636,213	1,597,362	845,772
五、其他综合收益的税后净额	32,722	-846	68,128
归属于母公司所有者的其他总额综合收益的税后净额			
以后将重分类进损益的其他综合收益			
存货转换为投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值的部分	59,185	18,248	80,135
投资性房地产转换为存货在转换日将计入资本公积的部分重分类至当期损益	-26,463	-19,093	-12,007
其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	4,870,074	5,353,689	3,380,015

归属于母公司所有者的综合收益总额	3,233,862	3,756,327	2,534,243
归属于少数股东的综合收益总额	1,636,213	1,597,362	845,772

合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动（使用）/产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	45,298,890	49,373,916	43,356,472
收到其他与经营活动有关的现金	3,561,227	4,604,255	7,130,268
经营活动现金流入小计	48,860,117	53,978,171	50,486,740
购买商品、接受劳务支付的现金	38,892,746	38,695,265	33,948,428
支付给职工以及为职工支付的现金	1,374,831	1,759,534	1,464,753
支付的各项税费	3,373,277	3,690,177	2,790,280
支付其他与经营活动有关的现金	6,939,693	8,591,807	9,789,784
经营活动现金流出小计	50,580,547	52,736,782	47,993,245
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	-1,720,430	1,241,389	2,493,495
二、投资活动使用的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21,447	7,064	25,814
收回投资所收到的现金	1,842,134	2,610,039	2,368,119
取得投资收益收到的现金	220,668	52,430	52,165
取得子公司收到的现金净额	474,356	165,794	-
投资活动现金流入小计	2,558,605	2,835,326	2,446,098
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	77,290	67,295	91,158
投资支付的现金	1,830,811	2,912,053	2,203,419
取得子公司支付的现金净额	-	-	130,252
处置子公司的现金净流出	457,728	563,969	88,831
支付其他与投资活动有关的现金	1,890,193	2,283,147	5,584,447
投资活动现金流出小计	4,256,023	5,826,464	8,098,106
投资活动使用的现金流量净额	-1,697,419	-2,991,137	-5,652,008
三、筹资活动（使用）/产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	405,809	137,230	379,293
取得借款收到的现金	9,579,778	7,070,899	8,123,838
发行债券收到的现金	850,540	852,664	32,582
收到的其他与筹资活动有关的现金	3,730,411	3,411,307	6,386,072
筹资活动现金流入小计	14,566,539	11,472,101	14,921,786
偿还债务支付的现金	14,121,017	6,038,344	3,112,175
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	2,888,902	1,434,151	998,739
支付的其他与筹资活动有关的现金	101,865	113,645	96,674

筹资活动现金流出小计	17,111,784	7,586,140	4,207,588
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额	-2,545,245	3,885,960	10,714,198
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加/（减少）额	-5,963,093	2,136,212	7,555,685
加：年初现金及现金等价物余额	19,884,890	17,748,673	10,192,987
六、年末现金及现金等价物余额	13,921,797	19,884,885	17,748,673

（二）母公司财务报表

2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日的母公司资产负债表以及 2018 年度、2019 年度及 2020 年度的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	605,108	1,059,523	848,650
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	80,000	450,897	78,195
预付款项	40,968	19,097	138,676
其他应收款	9,122,881	6,471,054	5,557,621
流动资产合计	9,848,957	8,000,572	6,623,142
非流动资产：			
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	3,842,330	3,560,361	3,427,345
固定资产	9	7	5
递延所得税资产	1,161	456	-
非流动资产合计	3,843,500	3,560,824	3,427,350
资产总计	13,692,457	11,561,395	10,050,491
流动负债：			
短期借款	734,470	767,300	181,000
应付票据	25,677	52,894	38,204
应付账款	49	39	105
应付债券	793,810	302,800	32,582
应交税费	12,521	7,420	350
其他应付款	8,263,313	7,090,756	7,047,942
一年内到期的非流动负债		-	80,000
流动负债合计	9,829,840	8,221,209	7,380,183
非流动负债：			

长期借款	47,500	27,871	28,871
应付债券	909,907	819,864	270,000
非流动负债合计	957,407	847,735	298,871
负债合计	10,787,247	9,068,944	7,679,054
所有者权益:			
实收资本	1,329,299	1,329,299	1,329,299
资本公积	950,650	950,650	950,650
盈余公积	206,929	21,362	10,062
未分配利润/（累计亏损）	418,332	191,141	81,427
所有者权益合计	2,905,210	2,492,452	2,371,438
负债及所有者权益总计	13,692,457	11,561,395	10,050,491

母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	17,248	11,180	7,232
减：税金及附加	891	399	104
管理费用	34,649	28,116	15,985
财务（收入）/费用-净额	39,912	22,268	26,372
资产减值（转回）/损失	2,819	1,826	-
加：投资收益/（损失）	1,938,826	161,353	92,385
其中：对联营公司和合营企业的 投资收益/（损失）	204,849	90,118	27,619
其他收益	289	112	242
二、营业利润/（亏损）	1,878,092	120,036	57,397
加：营业外收入	40	-	-
减：营业外支出	21	14	40
三、利润/（亏损）总额	1,878,111	120,022	57,357
减：所得税费用	22,441	7,020	-
四、净利润/（亏损）	1,855,671	113,003	57,357
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益/（亏损）总额	1,855,671	113,003	57,357

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动（使用）/产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金	18,801	12,186	7,232
收到其他与经营活动有关的现金	27,822	10,080	242
经营活动现金流入小计	46,622	22,266	7,474
支付的各项税费	20,488	1,812	729

支付其他与经营活动有关的现金	1,772,834	922,859	1,523,730
经营活动现金流出小计	1,793,323	924,670	1,524,458
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	-1,746,700	-902,404	-1,516,985
二、投资活动产生/（使用）的现金流量：			
收回投资所收到的现金	836,797	219,195	1,323,355
取得投资收益所受到的现金	1,091,154	118,310	64,766
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	84,794	1,130	4,056
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	2,012,745	338,634	1,392,178
购建固定资产所支付的现金	-	-	-
投资支付的现金	465,900	508,867	73,821
取得子公司支付的现金净额	139,208	30,637	77,061
投资活动现金流出小计	605,108	539,504	150,882
投资活动产生/（使用）的现金流量净额	1,407,637	-200,870	1,241,295
三、筹资活动（使用）/产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	707,779	621,300	338,870
发行债券收到的现金	850,540	852,664	32,582
收到其他与筹资活动相关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	1,558,319	1,473,964	371,453
偿还债务所支付的现金	787,888	148,582	440,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	885,783	11,235	19,931
筹资活动现金流出小计	1,673,672	159,817	459,931
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额	-115,353	1,314,147	-88,478
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加/（减少）额	-454,416	210,873	-364,168
加：期初现金及现金等价物余额	1,059,523	848,650	1,212,818
六、期末现金及现金等价物余额	605,108	1,059,523	848,650

（三）财务报表编制基础

发行人的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》以及各项具体会计准则及相关规定的披露规定编制，财务报表以持续经营为基础。

（四）重要会计政策变更

1、财政部于 2018 年颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)，发行人已按照上述通知编制 2018 年度的财

务报表，比较财务报表已相应调整，对财务报表的影响列示如下：

对合并和企业资产负债表及利润表的影响列示如下：

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	合并		公司	
		2017 年	2017 年	2017 年	2017 年
		12 月 31 日	1 月 1 日	12 月 31 日	1 月 1 日
发行人及本公司将应收票据和应收账款合并计入应收票据及应收账款项目	应收账款	-1,091,173	-755,571	-	-
	应收票据	-151	-	-	-
	应收票据及应收账款	1,091,323	755,571	-	-
发行人及本公司将应付票据和应付账款合并计入应付票据及应付账款项目	应付账款	-11,645,850	-5,796,215	-261	-100
	应付票据	-749,937	-229,958	-57,267	-13,880
	应付票据及应付账款	12,395,787	6,026,173	57,528	13,980
发行人及本公司将应付利息、应付股利和其他应付款合并计入其他应付款项目	应付利息	-23,958	-10,007	-3,465	-108
	应付股利	-27,321	-27,321	-	-
	其他应付款	51,279	37,328	3,465	108

对合并和企业资产负债表及利润表的影响列示如下（续）：

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	2017 年度	
		合并	公司
发行人及本公司将原计入财务费用项目的委托贷款利息收入重分类至投资收益项目	财务费用	-12,624	-155
	投资收益	12,624	155
发行人及本公司将原计入营业外收入项目的代扣代缴个人所得税手续费返还重分类至其他收益项目	营业外收入	-41.3	-
	其他收益	41.3	-

对合并和企业现金流量表的影响列示如下：

发行人及本公司将收到的与资产相关的政府补助款项从收到其他与投资活动有关的现金重分类至收到其他与经营活动有关的现金，该重分类对发行人和本公司 2017 年度财务报表无重大影响。

财政部于 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)及修订后的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(以下简称“非货币性资产交换准则”)和《企业会计准则第 12 号——债务重组》(以下简称“债务重组准则”)，发行人已按照上述准则和通知编制 2019 年度

的财务报表。修订后非货币性资产交换准则及债务重组准则对发行人及本公司无显著影响，其他修订对发行人财务报表的影响列示如下：

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额(增加/减少)/合并		影响金额(增加/减少)/公司	
		2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
发行人将应收票据及应收账款项目分拆为应收账款项目和应收票据项目	应收账款	2,855,052	1,091,174	-	-
	应收票据	5,218	151	-	-
	应收票据及应收账款	-2,860,270	-1,091,325	-	-
发行人将应付票据及应付账款项目分拆为应付账款项目和应付票据项目	应付账款	19,787,554	11,647,199	105	261
	应付票据	1,261,672	749,937	38,204	57,267
	应付票据及应付账款	-21,049,227	-12,397,136	-38,309	-57,528

财政部于 2020 年颁布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》(财会[2020]10 号)，本集团已采用上述通知编制 2020 年度财务报表。对于由新冠肺炎疫情直接引发的、分别与承租人和出租人达成的且仅针对 2021 年 6 月 30 日之前的租金减免，本集团及本公司在编制 2020 年度财务报表时，均已采用上述通知中的简化方法进行处理，上述通知对本集团财务报表无重大影响。

三、最近三年公司财务报表合并范围变化情况

最近三年，发行人一级子公司变动情况如下：

公司名称	变动原因	变动产生的影响
2020 年度		
四川碧泽房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
内蒙古征程房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
甘肃碧锐企业管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
西昌市碧达置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
池州芮钦房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
驻马店碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
重庆南碧企业管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
山西凤园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
江西景上房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
广西碧享碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围

山西碧桂园凤凰房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
惠州市惠阳境生实业有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
广东豫南碧桂园投资有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
陕西渭北碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
重庆碧桂园碧耀企业管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
芜湖县碧盈房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
广西必享房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
江西泽信房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
安徽碧辉房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
广西桂北碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
广西汇享房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
安徽新碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
云南碧桂园企业管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
邯郸碧桂园凤凰置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
哈尔滨凤莱房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
广州碧顺房地产开发有限责任公司	注销或股权变更	剔除合并范围
惠州市太东地产有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
广州市碧强房地产开发有限责任公司	注销或股权变更	剔除合并范围
佛山市顺德区碧达置业发展有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
深圳彤馨园投资发展有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
天水碧诚房地产开发有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
青岛碧桂园博晟置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
重庆市璧山碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
贵州新碧乾胜企业管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
湘西碧达企业管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
广州粤碧投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
山西碧桂园凤凰置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
南充碧恒房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
2019 年度		
揭阳空港碧桂园置业有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
启东碧达置业发展有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
广州桂坤投资发展有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
惠州碧高物业发展有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
佛山市顺德区肇恒碧桂园房地产置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
常州碧盛房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
湖北省碧信置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
佛山博视房地产投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
2018 年度		
佛山市顺德区碧海锦晟置业有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
佛山顺德国瀛房地产有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
广州碧森房地产开发有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围

惠州碧科科学城发展有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
惠州市碧美房地产开发有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
肇庆市端州区碧桂园房地产开发有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
四会市江谷碧桂园房地产开发有限公司世外桃源生态旅游发展分公司	注销或股权变更	剔除合并范围
广州碧泮房地产开发有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
北京碧桂园广盈置业发展有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
北京鑫九华物业管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
北京温榆河九华会议中心有限公司	设立或投资	纳入合并范围
河南碧赢置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
乌鲁木齐协赢宏展房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
广州碧玉商业运营有限责任公司	设立或投资	纳入合并范围
深圳市领翔投资发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
肇庆市鼎湖区碧湖碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
佛山市顺德区碧海锦诚置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
广州碧顺房地产开发有限责任公司	设立或投资	纳入合并范围
兰州红古碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
四川碧桂园锦华置业有限责任公司	设立或投资	纳入合并范围
成都碧桂园盛碧置业有限责任公司	设立或投资	纳入合并范围
广东豫南碧桂园投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
青海碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
深圳彤馨园投资发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
北京碧桂园碧胜置业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
临沂市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
山东新碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
山东碧桂园德明置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
天津碧安企业管理咨询有限公司	设立或投资	纳入合并范围
佛山市顺德区碧舒航商业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
湖州碧丰投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
六安碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
拉萨卓康房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
广州市广恒房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围

四、最近三年的主要财务指标

（一）合并报表口径主要财务指标

单位：亿元

项目	2020 年末/年度	2019 年末/年度	2018 年末/年度
总资产	16,706.60	15,435.71	12,603.73
总负债	14,789.15	13,839.59	11,553.64

项目	2020 年末/年度	2019 年末/年度	2018 年末/年度
全部债务	1,426.98	1,788.27	1,517.99
所有者权益	1,917.45	1,596.12	1,050.09
营业总收入	3,978.04	3,775.40	2,584.99
利润总额	636.32	717.57	450.76
净利润	483.74	535.45	331.19
归属于母公司所有者的净利润	320.11	375.72	246.61
扣除非经常性损益后净利润	464.79	527.11	317.81
经营活动产生现金流量净额	-172.04	124.14	249.35
投资活动产生现金流量净额	-169.74	-299.11	-565.20
筹资活动产生现金流量净额	-254.52	388.60	1,071.42
流动比率	1.09	1.10	1.08
速动比率	0.37	0.47	0.55
资产负债率（%）	88.52	89.66	91.67
债务资本比率（%）	42.67	52.84	59.11
扣除预收账款资产负债率（%）	46.82	48.28	50.10
营业毛利率（%）	23.48	28.70	28.55
平均总资产回报率（%）	3.01	3.82	3.16
加权平均净资产收益率（%）	26.77	40.59	39.57
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	25.19	39.76	37.49
EBITDA	640.35	721.31	454.28
EBITDA 全部债务比（%）	44.87	40.34	29.93
EBITDA 利息倍数	5.89	5.17	4.79
应收账款周转率	19.24	15.48	13.10
存货周转率	0.34	0.40	0.43
应收账款	211.24	202.34	285.51
其他应收款	2,246.30	2,411.30	2,316.36
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

未经特别说明上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=速动资产/流动负债
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额
- 4、资产负债率（扣除预收账款）=（负债总额-预收账款）/资产总额
- 5、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
- 6、销售净利率=净利润/营业收入
- 7、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 8、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 9、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

10、加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算

11、EBITDA=税前利润+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

12、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+当期的资本化利息）

13、EBITDA 全部债务比=EBITDA/（短期借款+一年内到期的流动负债+长期借款+应付债券）

（二）非经常性损益明细表（合并口径）

单位：亿元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
固定资产处置净（损失）/收益	-0.07	0.47	0.32
收购合营企业及联营公司产生的负商誉	0.09	0.55	3.90
非同一控制下企业合并产生的负商誉	8.55	6.18	5.91
计入当期损益的政府补助	1.33	1.57	1.35
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-4.53	3.72	3.29
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	-0.04	0.00	5.36
除同本集团正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益等	17.89	5.24	5.22
除上述各项之外的其他非经常性损益	-2.85	-8.06	-12.19
小计	20.38	9.67	13.15
所得税影响额	-1.44	-1.33	0.22
合计	18.94	8.34	13.38

五、管理层讨论与分析

公司管理层主要以 2018 年度、2019 年度以及 2020 年度经审计的财务报表为基础，从合并财务报表角度对公司最近三年的资产负债结构、现金流量、偿债能力、营运能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行分析。若各分项数字之和（或差）与合计数字存在微小差异，系四舍五入原因导致。

（一）资产负债结构分析

1、主要资产情况

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

	金额	比重	金额	比重	金额	比重
流动资产：						
货币资金	15,201,542	9.10	21,623,281	14.01	18,877,435	14.98
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	100,264	0.06	736,767	0.48	1,153,400	0.92
应收票据	183,489	0.11	11,717	0.01	5,218	0.00
应收账款	2,112,379	1.26	2,023,386	1.31	2,855,052	2.27
预付款项	7,876,792	4.71	6,963,606	4.51	9,666,875	7.67
其他应收款	22,462,978	13.45	24,112,971	15.62	23,163,603	18.38
存货	98,418,073	58.91	78,767,378	51.03	55,093,784	43.71
其他流动资产	2,682,999	1.61	2,612,737	1.69	2,101,090	1.67
流动资产合计	149,038,518	89.21	136,851,842	88.66	112,916,456	89.59
非流动资产：						
长期股权投资	5,458,500	3.27	4,189,316	2.71	3,854,427	3.06
固定资产	552,464	0.33	591,329	0.38	555,656	0.44
在建工程	32,651	0.02	33,975	0.02	56,184	0.04
无形资产	50,429	0.03	51,638	0.03	51,080	0.04
投资性房地产	941,004	0.56	571,188	0.37	690,914	0.55
商誉	38,484	0.02	33,946	0.02	33,946	0.03
长期待摊费用	6,037	0.00	7,037	0.00	5,876	0.00
递延所得税资产	1,343,235	0.80	1,050,077	0.68	666,755	0.53
其他非流动资产	9,604,692	5.75	10,976,713	7.11	7,205,979	5.72
非流动资产合计	18,027,495	10.79	17,505,219	11.34	13,120,816	10.41
资产总计	167,066,013	100.00	154,357,061	100.00	126,037,273	100.00

报告期内，随着公司业务的发展，公司总资产规模持续稳定增长。报告期内各期末，公司资产总额分别为 12,603.73 亿元、15,435.71 亿元和 16,706.60 亿元，2018 年末、2019 年末及 2020 年末，分别较上期末增长 50.30%、22.47%和 8.23%。公司资产规模整体呈快速上升趋势，主要是公司主营业务快速发展，公司经营规模不断扩大所致，截至 2020 年末，公司总资产规模基本保持稳定，较上年度增长幅度为 8.23%。

从资产结构来看，公司流动资产的占比较高，非流动资产占比较低。报告期内各期末，公司流动资产分别为 11,291.65 亿元、13,685.18 亿元和 14,903.85 亿元，分别占当期资产总额的比例为 89.59%、88.66%和 89.21 %。公司流动资产占比较高，主要系房地产项目投资在产品销售并结转收入之前都以存货形式存在，因此房地产企业存货规模往往较大。同时随着发行人业务规模的持续扩大，发行

人存货规模持续增长。

（1）流动资产分析

公司流动资产主要为货币资金、其他应收款、存货和预付款项。公司报告期内流动资产的总额呈现上升趋势，主要是由于公司业务规模的持续扩大，公司存货规模、预付款项和货币资金等资产持续增加。

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
货币资金	15,201,542	10.20	21,623,281	15.80	18,877,435	16.72
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	100,264	0.07	736,767	0.54	1,153,400	1.02
应收票据	183,489	0.12	11,717	0.01	5,218	0.00
应收账款	2,112,379	1.42	2,023,386	1.48	2,855,052	2.53
预付款项	7,876,792	5.29	6,963,606	5.09	9,666,875	8.56
其他应收款	22,462,978	15.07	24,112,971	17.62	23,163,603	20.51
存货	98,418,073	66.04	78,767,378	57.56	55,093,784	48.79
其他流动资产	2,682,999	1.80	2,612,737	1.91	2,101,090	1.86
流动资产合计	149,038,518	100.00	136,851,842	100.00	112,916,456	100.00

①货币资金

公司货币资金主要以银行存款为主。报告期内各期末，公司货币资金分别为 1,887.74 亿元、2,162.33 亿元和 1,520.15 亿元，占当期流动资产的比例分别为 16.72%、15.80%和 10.20%。2018 年末、2019 年末和 2020 年末分别较上期末增长 73.78%、14.55%和-29.70%。近年公司货币资金增加的原因，主要是公司经营活动及筹资活动带来的现金规模持续增加。2020 年末，公司货币资金出现下降，主要是公司调整财务杠杆，偿还债务较多。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均为理财产品，2018 年末、2019 年末和 2020 年末余额分别为 115.34 亿元、73.68 亿元和 10.03 亿元。理财产品为金融机构发行的金融产品的投资。报告期内，公司为了更好地管理流动资金、提高资金收益而买入理财产品。

③应收票据及应收账款

报告期内各期末，公司应收票据及应收账款规模分别为 286.03 亿元、203.51 亿元和 229.59 亿元，占当期流动资产的比例分别为 2.53%、1.49%和 1.54%，公司应收票据规模较小，应收账款主要系应收商品房销售款，应收账款规模分别为 285.51 亿元、202.34 亿元和 211.24 亿元。

从应收账款账龄结构来看，公司应收账款中绝大部分账龄在 1 年以内（含 1 年），总体来看账龄结构较好。报告期内各期末，公司应收账款按账龄分析列示如下：

单位：万元

账龄	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
1 年以内	1,820,326	85.94%	1,856,611	91.57%	2,699,144	94.33%
1 至 2 年	205,872	9.72%	126,930	6.26%	128,100	4.48%
2 至 3 年	70,672	3.34%	30,820	1.52%	23,224	0.81%
3 年以上	21,341	1.01%	13,272	0.65%	10,939	0.38%
合计	2,118,212	100.00%	2,027,633	100.00%	2,861,407	100%

公司应收账款主要是应收商品房销售款。2019 年末较上年末减少 29.15%，主要因 2019 年期间回款增加所致。2020 年末，公司应收账款较 2019 年末增加 4.47%。

④预付款项

公司预付账款主要为预付土地款等。报告期内各期末，公司预付款项余额分别为 966.69 亿元、696.36 亿元和 787.68 亿元，占当期流动资产的比例分别为 8.56%、5.09%和 5.29%。报告期内各期末，公司预付账款的余额变动主要受期末支付土地款金额变动的影响，随着公司业务规模扩大，公司土地储备持续增加，相应地预付款项余额也维持在较高水平。

报告期内各期末，公司预付款项按账龄分析列示如下：

单位：万元

账龄	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
1 年以内	7,604,578	96.54%	6,599,088	94.76%	9,275,112	95.95%

1 至 2 年	207,480	2.63%	291,617	4.19%	307,872	3.18%
2 至 3 年	45,225	0.57%	47,746	0.69%	61,565	0.63%
3 年以上	19,509	0.25%	25,156	0.36%	22,326	0.23%
合计	7,876,792	100.00%	6,963,606	100.00%	9,666,875	100.00%

⑤其他应收款

报告期内各期末，公司其他应收款余额分别为 2,316.36 亿元、2,411.30 亿元和 2,246.30 亿元，分别占当期流动资产总额的比例为 20.51%、17.62%和 15.07%，占总资产的比例分别为 18.38%、15.62%和 13.45%。

报告期内各期末，公司其他应收款整体规模基本保持稳定。土地竞买保证金是指在招拍挂出让活动中，由参加招拍挂出让活动的投标人或竞买人向作为出让方的市县国土部门缴纳的履约保证金。公司对第三方代垫款项及往来款主要是为外包建筑商的代垫款、和对子公司的合作方股东的往来款，该部分金额随着合作开发项目的增多而增加。截止 2020 年末，公司其他应收款较 2019 年末减少 6.84%。

报告期内各期末，公司其他应收款按性质分类如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
对关联方的其他应收款	8,728,460	9,398,545	9,191,184
对第三方代垫款项及往来款	12,018,312	12,196,407	8,234,911
土地竞买及其他保证金	621,000	1,127,935	4,819,555
委托贷款	1,205	1,550	66,550
其他	1,210,087	1,443,230	851,403
减：坏账准备	-116,084	-54,696	-
合计	22,462,978	24,112,971	23,163,603

截至 2020 年 12 月 31 日，其他应收款前五名列示如下：

单位：万元

序号	公司	金额	形成原因	账龄
1	南京盛香园房地产开发有限公司	331,763	往来款	一至两年
2	贵阳印象碧桂园房地产开发有限公司	282,891	往来款	一至两年
3	昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	275,763	往来款	一年以内
4	太原旭凰鹏泰房地产开发有限公司	267,071	往来款	两至三年
5	贵州恒丰伟业房地产开发有限公司	262,434	往来款	一至两年
	合计	1,419,922	-	-

发行人其他应收款分为经营性其他应收款和非经营性其他应收款。发行人非

经营性其他应收款的划分标准和认定依据如下：发行人其他应收款中的委托贷款余额与发行人对受同一最终控股股东、若干董事及/或其关系密切之家属成员控制的公司的其他应收款中非经营性往来余额之和。根据上述认定标准，发行人 2020 年非经营性其他应收款余额占其他应收款的比例为 7.11%。

截至 2020 年末，公司经营性及非经营性其他应收款情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
经营性其他应收款	20,866,849	92.89%
非经营性其他应收款	1,596,129	7.11%
合计	22,462,978	100.00%

截至 2020 年末，其他应收款余额中主要非经营性其他应收款的余额如下：

单位：万元

公司名称	形成原因	2020 年末	占比
沈阳腾越建筑工程有限公司	往来款	277,380	1.23%
碧桂园（香港）发展有限公司	往来款	254,940	1.13%
恒宙国际有限公司	往来款	127,728	0.57%
COUNTRY GARDEN AUSTRALIA PTY LTD	往来款	85,125	0.38%
广东腾越建筑工程有限公司	往来款	75,040	0.33%
其他	往来款	775,916	3.45%
合计		1,596,129	7.11%

1) 报告期内关联方往来款情况

截至报告期末，其他应收款余额中对关联方的余额如下：

单位：万元

其他应收款项-往来款	2020 年末	占比
南京盛香园房地产开发有限公司	331,763	3.82%
贵阳印象碧桂园房地产开发有限公司	282,891	3.26%
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	275,763	3.17%
太原旭凤鹏泰房地产开发有限公司	267,071	3.07%
碧桂园（香港）发展有限公司	254,940	2.93%
其他	7,274,610	83.74%
合计	8,687,038	100.00%

发行人关联方往来款主要为碧桂园集团内关联方之间的资金往来款和按照合作协议对联营、合营企业投入的除实收资本金外的项目发展金，其中，非经营性往来款主要为碧桂园集团内关联方之间的资金往来款。集团内关联方之间的资金往来不计息，期限一般在一年以内。关联方之间的资金往来均已按照《碧桂园地产集团有限公司关联交易管理办法》等公司内部控制制度的规定履行了决策程序和审批流程。

发行人为碧桂园控股境内最重要的平台公司，在发行人公司设立之前，为了提高资金使用效率，碧桂园控股会从整体上管理和调配集团内各子公司日常经营产生的闲置资金（不包括未解除监控的售楼预收款、政府监管的保证金、发行债券等专项产品的募集资金等）。发行人成立后，制定了《碧桂园地产集团有限公司关联交易管理办法》，进一步明确和强化了关联交易的决策权限和管理制度。关联方往来款的手方企业经营状态正常，过往无还款违约情况。

截至 2020 年 12 月 31 日，其他应收款余额中的 90.09% 账龄在一年以内。账龄超过一年的其他应收款余额主要为关联方往来款。关联方往来款主要对象为碧桂园集团内关联方和联营、合营企业，具有较强的回款保障。报告期内，发行人其他应收款的账龄如下表所示：

单位：万元

账龄	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
1 年以内	20,342,340	90.09%	21,870,847	90.50%	21,748,699	94.00%
1 至 2 年	1,311,460	5.81%	1,485,340	6.15%	1,190,742	5.00%
2 至 3 年	603,673	2.67%	602,678	2.49%	145,597	1.00%
3 年以上	321,589	1.42%	208,802	0.86%	78,564	0.00%
合计	22,579,063	100.00%	24,167,666	100.00%	23,163,603	100.00%

2) 公司对非经营性往来款项决策程序

在债券存续期内，公司对新增非经营性往来严格按照《碧桂园地产集团有限公司关联交易管理办法》等公司内部控制制度等内控制度要求执行。在公司关联往来定价机制方面，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。

债券存续期间，公司将在定期财务报告编制时检查新增非经营性往来占款或资金拆借情况，严格按照相关规定进行披露。

综上所述，发行人关联方往来款或资金拆借均已按照《碧桂园地产集团有限公司关联交易管理办法》等公司内部控制制度的规定履行了决策程序和审批流程，不存在违反上述规定情况。同时发行人已建立募集资金使用的监管隔离机制，采取有效措施保证募集资金的合法、合规使用。

⑥存货

公司存货主要为在建开发产品和已完工开发产品，存货是公司资产中的重要组成部分。报告期内各期末，公司列作流动资产的存货账面价值分别为 5,509.38 亿元、7,876.74 亿元和 9,841.81 亿元，占当期流动资产总额的比例分别为 48.79%、57.56%和 66.04 %。2018 年末、2019 年末和 2020 年末存货期末余额较上期末分别增加 79.55%、42.97%和 24.95%。报告期内，公司存货余额快速增长，主要是公司合并范围内的房地产开发业务规模快速扩大，房地产项目工程款、土地款的投入增加所致。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司的存货明细如下：

单位：万元

项目	账面余额	账面价值	占比
在建开发产品	102,200,731	102,200,731	95.77%
已完工开发产品	4,386,789	4,075,171	3.82%
其他	435,531	435,531	0.41%
合计	107,023,051	106,711,434	100.00%
其中：在正常运营周期列作流动资产的存货	98,729,691	98,418,073	92.23%
列作其他非流动资产	8,293,360	8,293,360	7.77%

截至 2020 年末，公司存货分布情况如下：

单位：万元

序号	省份	账面价值	占比
1	广东	18,341,508.80	18.64%
2	河南	9,416,568.07	9.57%
3	山东	6,941,418.10	7.05%
4	江苏	6,738,348.73	6.85%
5	湖南	6,126,868.87	6.23%
6	浙江	5,677,643.36	5.77%
7	安徽	5,048,910.25	5.13%
8	河北	4,286,217.29	4.36%
9	广西	4,238,766.11	4.31%
10	湖北	4,134,968.42	4.20%
11	其他	27,466,855.36	27.91%
合计		98,418,073.35	100%

截至 2020 年末，公司存货主要分布于广东、河南、山东、江苏和湖南等省份，其中广东省占比最高。近年来，公司全国化布局不断推进，广东省存货及土储占比呈现下降趋势，整体来看，公司全国化战略稳步推进，开发区域呈多元化格局。

（2）非流动资产分析

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
长期股权投资	5,458,500	30.28	4,189,316	23.93	3,854,427	29.38
固定资产	552,464	3.06	591,329	3.38	555,656	4.23
在建工程	32,651	0.18	33,975	0.19	56,184	0.43
无形资产	50,429	0.28	51,638	0.29	51,080	0.39
投资性房地产	941,004	5.22	571,188	3.26	690,914	5.27
商誉	38,484	0.21	33,946	0.19	33,946	0.26
长期待摊费用	6,037	0.03	7,037	0.04	5,876	0.04
递延所得税资产	1,343,235	7.45	1,050,077	6.00	666,755	5.08
其他非流动资产	9,604,692	53.28	10,976,713	62.71	7,205,979	54.92
非流动资产合计	18,027,495	100.00	17,505,219	100.00	13,120,816	100.00

公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产和其他非流动资产等构成。报告期内各期末，公司非流动资产余额分别为 1,312.08 亿元、1,750.52 亿元和 1,802.75 亿元，呈逐年上升趋势，主要系由于公司业务规模的持续扩大，土地储备及公司对合营企业及联营公司的投资快速增加。

①长期股权投资

公司的长期股权投资主要核算公司对合营企业及联营的投资。报告期内各期末，长期股权投资的余额分别为 385.44 亿元、418.93 亿元和 545.85 亿元，占当期非流动资产的比例分别为 29.38%、23.93%和 30.28%。2018 年末、2019 年末及 2020 年末分别较上期末增长了 65.22%、8.69%和 30.30%。

截至 2020 年末，公司主要长期股权投资明细情况如下：

单位：万元

公司名称	公司性质	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	长期股权投资期末余额
广东惠州群峰温泉投资有限公司	合营企业	1,195,042	1,070,087	124,955	286,434	62,759	203,317
佛山保利源泰房地产有限公司	合营企业	619,543	450,657	168,886	276,481	69,029	80,023
福州市鸿腾房地产开发有限公司	合营企业	372,805	330,897	41,908	458,082	47,863	81,498
张家港市祥盛房地产开发有限公司	合营企业	313,142	293,672	19,470	118,455	30,791	39,774
海门锦邦置业有限公司	合营企业	342,463	181,812	160,651	129,527	17,114	3,947
广州利合房地产开发有限公司	联营公司	2,674,284	2,070,156	604,128	1,180,120	243,638	184,565
南宁市万科庆歌路房地产有限公司	联营公司	828,499	823,135	5,364	33,460	3,920	4,828
佛山市顺德区悦美房产有限公司	联营公司	541,927	459,348	82,579	-	-6,419	6,317
北京金科金碧置业有限公司	联营公司	515,910	374,840	141,070	20,421	212	26,859
东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司	联营公司	176,617	96,383	80,234	228,003	54,324	26,747

报告期各年度，上述主要合联营公司投资收益情况如下：

单位：万元

合营企业或联营企业名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
广东惠州群峰温泉投资有限公司	35,807	17,134	11,066
佛山保利源泰房地产有限公司	31,227	29,364	8,201
福州市鸿腾房地产开发有限公司	12,272	-797	-717
张家港市祥盛房地产开发有限公司	8,731	3,532	-3,943
海门锦邦置业有限公司	3,947	-9	-558
广州利合房地产开发有限公司	64,978	32,892	9,630
南宁市万科庆歌路房地产有限公司	1,568	2,608	-
佛山市顺德区悦美房产有限公司	-2,988	-327	-188
北京金科金碧置业有限公司	40	-649	-1,032
东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司	18,106	6,510	1,584

2020 年末，公司长期股权投资余额较 2019 年末有所增加。报告期内，公司

采用与第三方公司合作开发的模式拓展项目。而在该模式下，公司与第三方共同持有项目公司的股权。公司合作开发项目数及项目盈利的增加使得公司长期股权投资余额有所增长。

④ 投资性房地产

公司的投资性房地产科目项下主要为房屋、建筑物。根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》，公司在投资性房地产科目下核算的房屋、建筑物均为赚取租金或资本增值，或者两者兼有而持有的。报告期内各期末，公司投资性房地产余额分别为 69.09 亿元、57.12 亿元和 94.10 亿元，占当期非流动资产总额的比例分别为 5.27%、3.26%和 5.22%。

报告期内，公司投资性房地产具体情况如下：

单位：万元

项目名称	账面价值		
	2020 年末	2019 年末	2018 年末
商业资产	846,835	386,758	497,942
长租物业	94,169	184,430	192,972
总计	941,004	571,188	690,914

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司投资性房地产余额分别较上期末增长了 164.63%、-17.33%和 64.75%，主要系根据公司的计划将部分存货资产转作长期持有并用于出租，从而计入投资性房地产，并对其采用公允价值计量，使得投资性房地产余额有所增长。2020 年末，公司投资性房地产较上年末增长 64.75%。

⑤ 固定资产

公司固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、办公设备及其他等。报告期内各期末，公司固定资产的账面净额分别为 55.57 亿元、59.13 亿元和 55.25 亿元，占当期非流动资产总额的比例分别为 4.23%、3.38%和 3.06%，所占比例较小。报告期各期末，公司固定资产净额分别较上期末增加 6.07 亿元、3.57 亿元和-3.89 亿元，主要是因为房屋及建筑物净额相较上年末略有减少。

2018-2020 年度，公司固定资产分类及累计折旧情况如下：

单位：万元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备及其他	合计
2018 年 12 月 31 日原值	577,808	15,329	34,841	27,662	47,271	702,911
累计折旧	-78,241	-4,462	-24,847	-14,012	-25,694	-147,255
2019 年 12 月 31 日原值	638,149	20,715	39,177	32,164	51,083	781,288
累计折旧	-103,346	-6,153	-30,597	-16,967	-32,897	-189,959
2020 年 12 月 31 日原值	648,905	21,226	34,555	30,254	51,411	786,351
累计折旧	-129,450	-8,937	-32,318	-21,398	-41,784	-233,887

⑥ 无形资产

报告期内各期末，公司无形资产的账面价值分别为 5.11 亿元、5.16 亿元和 5.04 亿元，占当期非流动资产的比例分别为 0.39%、0.29%和 0.28%。公司无形资产主要由土地使用权和电脑软件构成，报告期内无形资产账面价值变动较小。

⑤其他非流动资产

其他非流动资产主要指尚未开始营运周期的待开发物业项目的前期开发成本，和预期超过一个营运周期完成的在建开发产品项目的开发成本及股权收购预付款。报告期内各期末，其他非流动资产的余额分别为 720.60 亿元、1,097.67 亿元和 960.47 亿元，分别占当期非流动资产的 54.92%、62.71%和 53.28%。

截至 2020 年末，公司列作其他非流动资产的存货分布情况如下：

单位：万元

序号	省份	账面价值	占比
1	广东	1,683,320.16	20.30%
2	河南	1,072,108.21	12.93%
3	湖南	794,740.70	9.58%
4	甘肃	483,583.34	5.83%
5	云南	474,110.37	5.72%
6	江苏	443,999.27	5.35%
7	浙江	428,269.56	5.16%
8	江西	328,166.72	3.96%
9	贵州	265,956.70	3.21%
10	安徽	256,729.34	3.10%
11	其他	2,062,375.82	24.87%

序号	省份	账面价值	占比
合计		8,293,360.18	100.00%

随着公司业务规模的扩张，待开发项目和土地储备持续增加，导致公司其他非流动资产亦相应增加。

2、主要负债情况

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
流动负债：						
短期借款	1,112,969	0.75	1,537,445	1.11	1,613,044	1.40
应付债券	793,810	0.54	302,800	0.22	32,582	0.03
应付票据	1,930,935	1.31	1,280,223	0.93	1,261,672	1.09
应付账款	37,126,029	25.10	29,308,494	21.18	19,787,554	17.13
预收款项	69,669,719	47.11	63,870,006	46.15	52,404,195	45.36
应付职工薪酬	324,692	0.22	238,440	0.17	283,437	0.25
应交税费	6,573,958	4.45	6,482,566	4.68	5,315,312	4.60
其他应付款	16,868,171	11.41	18,266,498	13.20	20,559,638	17.79
一年内到期的非流动负债	2,441,269	1.65	3,597,490	2.60	3,751,597	3.25
流动负债合计	136,841,551	92.53	124,883,962	90.24	105,009,032	90.89
非流动负债：						
长期借款	9,011,875	6.09	11,625,095	8.40	9,512,698	8.23
应付债券	909,907	0.62	819,864	0.59	270,000	0.23
递延所得税负债	1,128,176	0.76	1,066,950	0.77	744,638	0.64
非流动负债合计	11,049,958	7.47	13,511,909	9.76	10,527,336	9.11
负债合计	147,891,509	100.00	138,395,871	100.00	115,536,368	100.00

报告期内各期末，公司负债总额分别为 11,553.64 亿元、13,839.59 亿元和 14,789.15 亿元，2018 年末-2020 年末分别较上年末增长 49.50%、19.79%和 6.86%，截至 2020 年末，公司负债总额较上年末增长 6.86%，与公司资产规模增长相匹配。

报告期内，公司负债规模持续增长，主要是公司业务规模持续扩张所致。报告期内，公司合并范围内的房地产开发及销售的规模持续扩大，应付票据及应付账款、预收款项等期末余额相应增长。

从负债结构来看，公司的负债主要为流动负债。报告期内各期末，公司流动负债占当期负债总额的比例分别为 90.89%、90.24%和 92.53 %。总体来看，由于以商品房销售款为主的预收款项规模较大，公司负债结构中流动负债占比较高，非流动负债占比较低，反映了房地产开发企业的一般特点。

（1）流动负债分析

报告期各期末，公司流动负债规模分别为 10,500.90 亿元、12,488.40 亿元和 13,684.16 亿元，公司流动负债主要为短期借款、应付账款、预收款项和其他应付款等。

①短期借款

报告期内各期末，公司短期借款余额分别为 161.30 亿元、153.74 亿元和 111.30 亿元，占当期负债总额的比例分别为 1.40%、1.11%和 0.75%。报告期内，公司短期借款余额随着公司的业务发展需要和短期资金缺口的变动而波动，整体占比较低。

②应付票据及应付账款

报告期内各期末，公司应付票据及应付账款余额分别为 2,104.93 亿元、3,058.86 亿元和 3,905.70 亿元，分别占当期期末负债总额的 18.22%、22.10%和 26.41%，主要由应付账款构成。

公司应付账款主要系应付工程款、应付材料款等。2018 年末及 2019 年末及 2020 年末，应付账款余额分别为 1,978.76 亿元、2,930.85 亿元和 3,712.60 亿元，分别较期初分别增长 69.91%、48.12%和 26.67%。2018 年-2019 年，公司应付账款持续增加主要是随着公司房地产开发业务经营规模的扩大，应付工程与材料款等增加所致。2020 年末，发行人应付账款余额为 3,712.60 亿元，较 2019 年末有所增加，基本保持稳定水平。

③预收款项

报告期内各期末，公司预收款项分别为 5,240.42 亿元、6,387.00 亿元和

6,966.97 亿元，占总负债占比分别为 45.36%、46.15%和 47.11 %。公司预收款项主要系购房人在与公司签订了商品房销售合同，但未达到商品房销售收入确认条件时，累计支付给公司的购房款所形成的负债。在相关项目未来达到销售收入确认条件时，相应的预收账款结转为营业收入。2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司预收款项分别较期初增长了 73.03%、21.87%和 9.08%，主要是由于公司商品房销售规模扩大，带动预收售房款相应增加。

④其他应付款

报告期内各期末，公司报表项目其他应付款余额分别为 2,055.96 亿元、1,826.65 亿元和 1,686.82 亿元，占总负债比重分别为 17.79%、13.20%和 11.41%。公司报表项目其他应付款余额主要包括其他应付款项余额、应付利息余额、保证金及押金余额等。其他应付款项主要是公司应付关联方往来款与第三方代垫及往来款。

报告期内各期末，公司其他应付款按性质分类如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
对关联方的其他应付款	8,537,301	8,031,596	11,768,950
第三方代垫款项及往来	7,210,845	8,816,494	6,814,397
应付保证金及押金	450,085	494,710	711,681
应付购房诚意金	108,391	130,818	252,389
应付债券利息	6,400	18,054	3,625
应付借款利息	18,980	30,959	21,455
其他	536,169	743,866	987,142
合计	16,868,171	18,266,498	20,559,638

⑤一年内到期的非流动负债

报告期内各期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 375.16 亿元、359.75 亿元和 244.13 亿元。公司一年内到期的非流动负债主要是一年内到期的长期借款。

(2) 非流动负债分析

报告期内各期末，公司非流动负债的账面价值分别为 1,052.73 亿元、1,351.19 亿元和 1,105.00 亿元，分别占公司总负债的 9.11%、9.79%和 7.47%，非流动负债占比较小。

公司非流动负债主要为长期借款，长期借款主要为向境内金融机构的借款。报告期内各期末，公司长期借款余额分别为 951.27 亿元、1,162.51 亿元和 901.19 亿元，占总负债的比例分别为 8.23%、8.40%和 6.09%。报告期内，公司长期借款期末余额随着公司业务发展的需要和长期资金缺口的变动而波动。

（二）盈利能力分析

1、合并报表最近三年主要盈利指标分析

报告期内，公司主要经营成果情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	39,780,390	37,753,996	25,849,942
营业利润	6,379,293	7,274,294	4,535,509
利润总额	6,363,210	7,175,675	4,507,626
净利润	4,837,352	5,354,535	3,311,887
归属于母公司所有者的净利润	3,201,140	3,757,173	2,466,115

报告期内，公司分别实现营业收入 2,584.99 亿元、3,775.40 亿元和 3,978.04 亿元。2018 年度、2019 年度、2020 年度公司营业收入同比增长了 107.44%、37.61%和 5.37%，主要原因是公司房地产项目竣工交楼面积持续快速增长带动收入结算增加。

（1）主营业务收入分析

报告期内，公司主营业务收入构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
销售物业	39,079,223	99.78	37,111,054	99.82	25,432,295	99.76
提供酒店服务	38,349	0.10	48,720	0.13	43,423	0.17
租金收入	48,461	0.12	17,967	0.05	16,605	0.07
合计	39,166,032	100.00	37,177,741	100.00	25,492,323	100.00

报告期内，公司主营业务收入分别为 2,549.23 亿元、3,717.77 亿元和 3,916.60 亿元。其中，公司物业销售收入分别为 2,543.23 亿元、3,711.11 亿元和 3,907.92 亿元，占同期主营业务收入的比例分别为 99.76%、99.82%和 99.78 %。从收入结构来看，公司主营业务收入主要为物业销售收入。报告期内，公司主营业务收入的快速增长，主要系公司合并范围内主体的房地产项目竣工交楼面积的持续快速增长所致。

（2）主营业务成本及毛利率分析

报告期内，公司主营业务成本构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
销售物业	29,944,060	99.87	26,408,241	99.85	18,220,949	99.83
提供酒店服务	24,002	0.08	31,166	0.12	23,717	0.13
租金收入	15,309	0.05	7,810	0.03	6,979	0.04
合计	29,983,372	100.00	26,447,217	100.00	18,251,645	100.00

报告期内，公司主营业务成本分别为 1,825.16 亿元、2,644.72 亿元和 2,998.34 亿元，其中物业销售成本分别为 1,822.09 亿元、2,640.82 亿元和 2,994.41 亿元。物业销售成本主要由土地成本、建安成本、资本化利息等构成。随着项目竣工交楼面积增长，当期确认的营业收入增加，相应结转的营业成本也同时增长。

报告期内，公司主营业务毛利及毛利率情况如下：

单位：万元，%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
销售物业	9,135,163	23.38	10,702,813	28.84	7,211,346	28.36
提供酒店服务	14,347	37.41	17,554	36.03	19,706	45.38
租金收入	33,152	68.41	10,157	56.53	9,626	57.97
合计	9,182,662	23.45	10,730,524	28.86	7,240,678	28.40

注：主营业务毛利=主营业务收入-主营业务成本；主营业务毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入

报告期内，公司主营业务毛利分别为 724.07 亿元、1,073.05 亿元和 918.27 亿元，其中物业销售毛利分别为 721.13 亿元、1,070.28 亿元和 913.52 亿元，毛利

规模总体平稳。

报告期内，公司主营业务毛利率分别为 28.40%、28.86%和 23.45%，其中物业销售毛利率分别为 28.36%、28.84%和 23.38%。整体而言，报告期内公司盈利能力良好。

（3）期间费用分析

报告期内，公司期间费用的情况如下：

单位：万元，%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	1,096,421	2.76	1,109,350	2.94	921,800	3.57
管理费用	920,232	2.31	1,403,690	3.72	1,035,787	4.01
财务（收入）/ 费用-净额	-183,175	-0.46	-156,157	-0.41	-139,913	-0.54
合计	1,833,478	4.61	2,356,883	6.24	1,817,674	7.03

报告期内，公司期间费用合计分别为 181.77 亿元、235.69 亿元和 183.35 亿元，占营业收入的比例分别为 7.03%和 6.24%和 4.61 %。2020 年，公司努力实现降本增效，因此期间费用有所下降。

①销售费用

公司销售费用主要包括广告及推广费、销售人员薪酬、销售代理费等。报告期内，公司销售费用分别为 92.18 亿元、110.94 亿元和 109.64 亿元。报告期内，公司销售费用率分别为 3.57%、2.94%和 2.76%，销售费率逐年下降。

②管理费用

公司管理费用主要包括职工薪酬、折旧费用、其他管理费用等。报告期内，公司管理费用分别为 103.58 亿元、140.37 亿元和 92.02 亿元。2019 年，公司管理费用较上年度有所增加，主要系随着公司经营规模和在建项目持续增加，公司加强了管理团队的建设与投入，管理人员薪酬、折旧费用等经营管理费用相应增加所致。2020 年度，公司努力实现降本增效，成果显著，因此管理费用下降。

③财务（收入）/费用-净额

2018-2020 年度，公司利息支出等费用分别为 96.30 亿元、141.16 亿元和 109.87 亿元，其中资本化利息金额分别为 94.79 亿元、139.45 亿元和 108.80 亿元，计入损益的汇兑损益及其他费用等分别为 1.51 亿元、1.71 亿元和 1.07 亿元。2018-2020 年度，公司利息收入分别为 15.50 亿元、17.33 亿元和 19.39 亿元，因此公司财务（收入）/费用-净额分别为-13.99 亿元、-15.62 亿元和-18.32 亿元。

（4）营业外收支分析

报告期内，公司营业外收入分别为 11.82 亿元、9.04 亿元和 15.40 亿元。公司营业外收入主要包含收购合营企业及联营公司产生的负商誉和非同一控制下企业合并产生的负商誉、没收定金收入等。

报告期内，公司营业外收入的明细如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
非同一控制下企业合并产生的负商誉	85,485	61,800	59,134
债务重组收入	30,495	-	-
没收定金收入	13,813	10,048	10,951
收购合营企业及联营公司产生的负商誉	910	5,460	38,966
其他	23,326	13,067	9,121
合计	154,029	90,374	118,772

报告期内，发行人收购合营企业及联营公司产生的负商誉和非同一控制下企业合并产生的负商誉合计金额为 9.81 亿元、6.73 亿元和 8.64 亿元。负商誉主要是因为合营方想与企业合作以解决流动性问题或获取行业专业技能而产生。

报告期内，公司营业外支出分别为 14.61 亿元、18.90 亿元和 17.01 亿元。公司营业外支出主要包含对外捐赠、违约金支出等。

（5）投资收益分析

报告期内，发行人的投资收益如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	690,699	434,071	54,340

取得控制权时原持有股权按公允价值重新计量产生的收益	31,081		
处置子公司产生的投资收益/（损失）	1,292	89,087	-11,063
处置长期股权投资的投资收益/（亏损）	41,643	-3,760	15,116
理财产品等利息收益	178,942	52,430	52,165
合计	943,657	571,828	110,559

报告期内，发行人的投资收益分别为 11.06 亿元、57.18 亿元和 94.37 亿元，发行人投资收益主要来源于对联营公司及合营企业经营成果的分成。报告期内由于合作经营项目陆续开始实现盈利，发行人投资收益呈现增长趋势。

（三）现金流量分析

报告期内，公司合并报表现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	-1,720,430	1,241,389	2,493,495
投资活动（使用）/产生的现金流量净额	-1,697,419	-2,991,137	-5,652,008
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额	-2,545,245	3,885,960	10,714,198
现金净（减少）/增加额	-5,963,093	2,136,212	7,555,685

1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，公司合并报表经营活动产生的现金流量净额分别为 249.35 亿元、124.14 亿元和-172.04 亿元。经营活动产生的现金流量净额之变化受项目收款及付款进度之综合影响。

报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金流入分别为 4,335.65 亿元、4,937.39 亿元和 4,529.89 亿元，体现出公司良好的销售回款能力。2016 年以来，房地产市场景气度提升，市场需求旺盛，公司业务规模持续扩张，合同销售金额持续增加，预收的楼盘销售款项也保持在较高的水平。

2、投资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额呈现净流出的状态，分别为-565.20 亿元、-299.11 亿元和-169.74 亿元，主要是报告期内公司业务规模持续扩张，收购项目及对联营合营公司的投资所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,071.42 亿元、388.60 亿元和-254.52 亿元。2018 年度-2019 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额持续表现为现金净流入，主要系公司通过金融机构借款等方式筹集资金以满足项目建设投资需要所致，体现了公司较强的融资能力。2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额表现为现金净流出，主要是由于发行人调整财务杠杆，新增金融机构借款下降及偿还债务支付现金提高所致。

（四）偿债能力分析

1、公司偿债能力指标分析

（1）主要偿债指标

报告期内，合并报表偿债能力指标如下：

指标	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.09	1.10	1.08
速动比率（倍）	0.37	0.47	0.55
资产负债率	88.52%	89.66%	91.67%
资产负债率（扣除预收账款）	46.82%	48.28%	50.10%
指标	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	5.89	5.17	4.79
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%

（2）短期偿债能力分析

报告期内各期末，公司合并口径的流动比率分别为 1.08、1.10 和 1.09，速动比率分别为 0.55、0.47 和 0.37。总体来看，报告期内公司流动比率、速动比率维持在较稳定的水平，短期流动性较为稳定。

（3）长期偿债能力分析

①资产负债率

报告期内各期末，公司合并角度的资产负债率分别为 91.67%、89.66%和 88.52%，扣除预收账款后的资产负债率 $[(\text{总负债}-\text{预收账款})/\text{总资产}]$ 分别为 50.10%、48.28%和 46.82%。公司形成目前的资本结构一方面是由于房地产销售形成较大规模的预收款项，另一方面公司为保证未来发展的需要采取了较为积极的拓展战略，并主要通过债务融资方式筹集开发资金。总体来看，虽然公司资产负债率较高，但是扣除预收账款后的资产负债率较低，且资本结构保持稳定，符合房地产开发行业的一般特点，财务风险可控。

②EBITDA 利息保障倍数

报告期内，公司合并角度的 EBITDA 利息保障倍数分别为 4.79、5.17 和 5.89，处于较高水平。报告期内，公司 EBITDA 分别为 454.28 亿元、721.31 亿元和 640.35 亿元，2019 年度较 2018 年度增长 58.78%，2020 年度较 2019 年度减少 11.22%，可为公司偿还债务提供有力支持。整体而言，公司 EBITDA 利息保障倍数处于较高水平，可为有息负债的年度利息支付提供有效保障。

（4）银行授信额度分析

公司资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持着长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。在实际业务往来中，各家商业银行一般与碧桂园控股签订整个集团的授信协议，而碧桂园集团的下属各子公司可在该授信额度内提取贷款。截至 2020 年 12 月 31 日，碧桂园控股取得银行综合授信中未使用的授信额度为 3,400 亿元。

（5）公司偿债能力总体评价

公司具有较强的盈利能力、保持稳定良好的流动性，EBITDA 利息保障倍数处于较高水平，公司整体偿债能力较好，并且公司具有良好的银行资信、充足的银行授信，间接债务融资能力较强，不存在现时的偿债风险。未来随着公司业务的发展，整个公司的盈利水平有望进一步提高，偿债能力亦会相应提高，因此可以为本期债券的按时偿付提供相应的保障性支持。

（五）营运能力分析

报告期内，公司合并报表营运能力指标如下：

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次）	19.24	15.48	13.10
存货周转率（次）	0.34	0.40	0.43

（1）应收账款周转情况分析

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司合并报表应收账款周转率分别为 13.10、15.48 和 19.24。公司应收账款周转率处于较高水平，主要是由于公司对客户销售通常采用预售模式及客户通过银行按揭结清楼款，且公司仅在谨慎审批的情况下，才对小部分优质客户提供优惠的付款延期计划，允许该等客户在收楼后若干年内付清房款；因此，公司应收账款相对较小，应收账款周转率相对较高。

（2）存货周转情况分析

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司存货周转率分别为 0.43、0.40 和 0.34。存货周转率保持相对稳定，存货管理能力稳健。

（六）未来业务目标及盈利能力的可持续性

1、未来业务目标

国家近几年来对房地产市场的宏观调控，使房地产市场逐步回归到理性、健康的轨道，虽在一定程度抑制了房地产市场的投资需求，但就长远而言，有利于进一步规范房地产市场，有利于房地产市场持续平稳健康发展，也有利于企业转变传统的发展模式，探索新的发展模式，未来房地产市场集中度将会持续增大，房地产企业的竞争将更集中于品质、品牌、设计和服务等方面的竞争。

公司将凭借现有的竞争优势及成功的开发经验，继续围绕一、二线城市及高经济增速的三、四线城市进行业务拓展。一、二线城市方面，公司将更多的参与城区内优质土地资源的开发，通过灵活的拿地手段、创新的产品系列寻求投资机会，并逐步由住宅为主向商业地产等多用途地产项目延伸；三、四线城市方面，公司将通过进阶式产品实现差异化营销，满足自住需求及改善性需求，以提升投资回报。公司将继续为市场提供高性价比的住宅和服务，并继续围绕房地产的产

业链、价值链，进一步做好销售、生产、财务、人力资源、市场开拓等方面的工作，把公司打造成为在国内具有影响力的优质地产公司。

2、盈利能力的可持续性

在长期的产品开发过程中，公司已经积累了较为丰富的项目开发经验，已在国内建立了一定的品牌优势，公司品牌已具有一定的知名度和区域影响力；公司将继续聚焦城镇化红利，并充分利用“碧桂园”的品牌优势，利用公司管理团队积累的项目开发经验，不断提升公司管理水平和项目运作能力，加快实施公司的全国化和规模化战略，保障发行人的持续健康发展。

六、发行人有息债务情况

（一）发行人有息债务余额情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人有息债务情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	
	余额	占比
短期借款	1,112,969	7.80%
一年内到期的非流动负债	2,441,269	17.11%
长期借款	9,011,875	63.15%
应付债券	1,703,717	11.94%
合计	14,269,830	100.00%

（二）发行人有息债务担保情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人有息债务担保情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	
	余额	比例
抵押/质押/保证借款	10,038,605	70.35%
信用借款	4,231,225	29.65%
合计	14,269,830	100.00%

（三）发行人有息债务期限结构

单位：万元

融资方式	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	合计
短期借款	1,112,969	-	-	-	1,112,969
一年内到期的非流动负债	2,441,269	-	-	-	2,441,269
长期借款	-	5,396,245	3,449,099	166,531	9,011,875
应付债券	793,810	58,935	850,972	-	1,703,717
合计	4,348,048	5,455,180	4,300,071	166,531	14,269,830

七、本期公司债券发行后资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2020年12月31日；
- 2、不考虑融资过程中产生的需由公司承担的相关费用，本期债券募集资金净额为20.00亿元；
- 3、本期债券募集资金净额20.00亿元全部计入2020年12月31日的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金拟20.00亿元，假设全部用于偿还一年内到期的存续公司债券及其他应付款；
- 5、上述债券发行在2020年12月31日完成。

基于上述假设，本期发行对公司合并报表财务结构的影响如下表：

单位：亿元

项目	2020 年 12 月 31 日	本期债券发行后（模拟）	变动
流动资产	14,903.85	14,903.85	-
非流动资产	1,802.75	1,802.75	-
资产合计	16,706.60	16,706.60	-
流动负债	13,684.16	13,664.16	-20.00
非流动负债	1,105.00	1,125.00	+20.00
负债合计	14,789.15	14,789.15	-
资产负债率	88.52%	88.52%	-

根据上述分析，模拟数据显示本期公司债发行后公司合并口径的资产负债率不变，流动比率由 1.0891 倍上升至 1.0907 倍，速动比率由 0.3699 倍上升至 0.3705

倍，公司偿债能力得到提升。

八、其他重要事项

（一）担保事项

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额为 4,175.50 亿元，其中为商品房承购人提供的阶段性连带担保余额为 3,250.35 亿元；为关联方等的负债提供的担保余额为 925.15 亿元。

按照中国人民银行的有关规定，公司必须为商品房承购人提供抵押贷款担保。公司目前为商品房承购人提供的担保为阶段性连带担保，担保期限自按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办妥《房地产证》之日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已售出的楼房，因此该种担保一般不会给公司造成实际损失。

（二）发行人涉及的未决诉讼、仲裁、行政处罚及失信行为事项

截止报告期末，发行人不存在争议标的本金金额占发行人最近一年（期）净资产 5%以上，或者结果可能对本期债券发行具有重大不利影响且构成实质性法律障碍的未决或者可预见的重大诉讼、仲裁。

截止报告期末，发行人不存在对本次发行构成实质影响的重大行政处罚事项。

（三）发行人受限制资产情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司受限制资产共计 830.64 亿元，具体如下：

单位：亿元

受限制资产类别	账面价值	受限原因	占比
受限制资金	127.97	于 2020 年 12 月 31 日存放在指定银行账户中的暂未被解除限制的预售物业的建设保证金	15.41%
在建开发产品	684.82	抵押借款	82.44%
固定资产	17.85	抵押借款	2.15%
合计	830.64		100.00%

截至 2020 年 12 月 31 日，直接或间接持有的主要子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

主要子公司名称	股权质押比例
贵阳观山湖碧桂园物业发展有限公司	100%
长沙碧泓置业有限公司	100%
甘肃康桥房地产开发有限公司	94%
梅州市新心房地产开发有限公司	100%
常州碧华房地产开发有限公司	100%
江门市新会区文清碧桂园房地产开发有限公司	100%
重庆市璧山碧桂园房地产开发有限公司	100%
东莞市合和实业投资有限公司	100%
东莞市巨安物业管理有限公司	100%
青岛黑卓博林置地有限公司	95%
合计	-

注：截至 2020 年 12 月 31 日，部分公司下属子公司的股权处于质押状态，其中主要受限子公司情况如上表，上表披露的质押比例为项目公司全部被质押的比例。

第七节 募集资金运用

一、本期发行公司债券募集资金数额

根据《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 20 亿（含）的公司债券，用于偿还发行人及控股股东碧桂园控股到期或回售债券。

二、本期公司债券募集资金用途

本期发行公司债券募集资金不超过 20 亿元（含），扣除发行费用后，拟用于偿还发行人及控股股东碧桂园控股到期或回售债券。针对偿还控股股东到期或回售债券，发行人将通过支付发行人对佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司（以下简称“顺碧物业公司”）的其他应付款项，同时由发行人控股股东碧桂园控股授权，将本期部分募集资金由顺碧物业公司最终用于偿还碧桂园控股到期的公司债券。

本期债券发行人具体拟用于偿还以下未来到期及回售债券：

单位：亿元

证券名称	到期日期	回售日	当前余额	本期债券拟使用金额
19 碧地 02	2023-08-01	2021-08-01	22.10	9.69
16 碧园 05	2023-09-02	2021-09-02	58.30	10.31
合计			80.40	20.00

对于行权回售、到期时间早于本期债券发行时间的债券，发行人将自筹资金偿还到期或回售债券，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。对于行权回售、到期时间晚于本期债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本金后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券，并承诺本期债券发行不新增碧桂园控股合并范围内存续公司债券规模。

在不影响募集资金正常使用的前提下，发行人可将暂时闲置的募集资金进行

现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券行权回售到期或付息时间，发行人可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金（单次补充流动资金不超过 12 个月），相关债券回售到期时再用于本金偿付。

发行人承诺本期发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，最终不用于购置土地及房地产项目。

三、本期债券募集资金专项账户的管理安排

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与监管银行、债券受托管理人签订《账户及资金三方监管协议》，并在监管银行处设立募集资金使用专项账户。监管银行将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

（二）偿债资金的归集

发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日前 3 个交易日、本期债券到期兑付日前 3 个交易日将还本付息的资金及时划付至偿债资金专户，以保证资金账户资金不少于债券当期还本付息金额。

若债券当期付息日和/或本金兑付日前 3 个交易日，资金账户资金少于债券当期还本付息金额时，监管银行应立刻书面通知发行人和债券受托管理人，敦促发行人立刻划拨足额资金。发行人应当在本期债券还本及/或付息日 1 个交易日前中午 12 点前将差额的全部足额即时划付至偿债资金专户。

四、募集资金运用对公司财务状况的影响

本期公司债券募集后，将有效改善公司债务的期限结构，保证经营活动顺利

进行，提升公司的市场竞争力，综合效益明显。主要体现在以下两个方面：

（一）有利于优化公司债务结构，降低财务风险

截至 2020 年 12 月 31 日，公司有息债务以长期借款为主，公司主要通过银行等方式进行外部融资。发行本期公司债券将提高公司直接融资比例，改善融资结构，降低融资成本。

（二）有利于拓宽公司融资渠道、节约公司财务费用

目前，随着公司各项工作的开展，公司存在较大的资金需求，而目前公司融资渠道主要依赖银行等金融机构的抵质押融资。通过发行公司债券，一方面可以拓宽公司融资渠道，有效满足公司业务发展的资金需求；另一方面，用债券募集资金置换高成本融资，有利于公司节约财务费用。

五、前次发行债券募集资金使用情况

经深圳证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]542 号），本次债券面向专业投资者公开发行面值总额不超过 139 亿元（含 139 亿元）的公司债券。

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）于 2021 年 3 月发行，发行金额 20.00 亿元，债券募集资金已按照《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）募集说明书》约定的用途使用。

综上，截至本募集说明书签署日，发行人前次公开发行公司债券募集资金中已使用资金的最终用途符合前次债券募集说明书约定，不存在擅自改变前次公开发行债券募集资金约定最终用途的情形。

第八节 债券持有人会议

为规范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债券持有人(以下简称“债券持有人”)会议(以下简称“债券持有人会议”)的组织和行为,界定债券持有人会议的职权、义务,保障债券持有人的合法权益,根据《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律、法规、规范性文件及自律规则(以下合称法律、法规和规则)的规定制定《债券持有人会议规则》。

一、《债券持有人会议规则》的主要内容

(一) 总则

第一条 为规范碧桂园地产集团有限公司(以下简称“发行人”或“公司”)2020 年公开发行公司债券持有人会议的组织和行为,界定债券持有人会议的职权、义务,保障债券持有人的合法权益,根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所公司债券上市规则》、《深圳证券交易所非公开发行公司债券挂牌转让规则》、《深圳证券交易所公司债券上市规则》、《深圳证券交易所非公开发行公司债券挂牌转让规则》以及《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律、法规、规范性文件及自律规则(以下合称法律、法规和规则)的规定,并结合公司的实际情况,特制订《债券持有人会议规则》。

第二条 《债券持有人会议规则》项下的公司债券为公司依据《碧桂园地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》(以下简称“募集说明书”)的约定发行的公司债券(以下简称“本期债券”)。债券持有人为通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券之投资者。债券持有人会议由全体债券持有人组成,债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开,并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

第三条 债券持有人进行表决时,每一张未偿还的本期债券享有一票表决权,

但发行人、本期债券的担保人（以下简称“担保人”，如有）、持有发行人 10% 以上股份的股东和上述股东的关联方（包括关联法人和关联自然人，下同）、担保人的关联方或发行人的关联方持有的未偿还本期债券无表决权。

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

（二）债券持有人会议的权限范围

第四条 债券持有人会议的权限范围如下：

（1）当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

（2）当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议，对是否委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如有）偿还本期债券利息和/或本金作出决议；

（3）当发行人发生或者进入减资、合并、分立、解散、整顿、和解、重组或者申请破产等法律程序时，对是否接受发行人提出的建议以及是否委托债券受托管理人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（4）对更换债券受托管理人作出决议；

（5）在本期债券存在担保的情况下，在担保人或担保物发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（6）当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（7）法律、法规和规则规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（三）债券持有人会议的召集

第五条 在本期债券存续期内，当出现以下情形之一时，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

- （1）拟变更债券募集说明书的重要约定；
- （2）拟修改债券持有人会议规则；
- （3）拟变更债券受托管理人或《碧桂园控股集团有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称债券受托管理协议）的主要内容；
- （4）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；
- （5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；
- （6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；
- （7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；
- （8）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；
- （9）发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- （10）发生募集说明书或债券受托管理协议约定的加速清偿等需要召开债券持有人会议的情形；
- （11）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

其中，就上述第（4）项、第（5）项、第（6）项、第（7）项及第（8）项情形，债券持有人会议应当就是否采取应对措施及应多措施的具体内容进行决议。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人

可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

受托管理人应当自收到上述第（9）款约定书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

第六条 如债券受托管理人未能按《债券持有人会议规则》第五条的规定履行其职责，发行人、本期债券的担保人、单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议，并履行会议召集人的职责。

单独持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为会议召集人。

合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

其中单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人召集债券持有人会议的，应当向有关登记或监管机构申请锁定其持有的本期公司债券，锁定期自发出债券持有人会议通知之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止，上述申请必须在发出债券持有人会议通知前被相关登记或监管机构受理。

第七条 受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公

告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。公告应包括以下内容：

- （1）债券发行情况；
- （2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- （3）会议时间和地点；
- （4）会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；
- （5）会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和规则和《债券持有人会议规则》的相关规定；
- （6）会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；
- （7）债权登记日。应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；
- （8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；
- （9）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

召集人就可以其已公告的债券持有人会议通知以公告方式发出补充会议通知，但补充会议通知至迟应在债券持有人会议召开日 7 日前发出，并且应在刊登会议通知的同一信息披露平台上公告。召集人有权视情况简化债券持有人会议召集程序或者决议方式，并及时披露相关决议公告，但不得对债券持有人合法权益产生不利影响。

第八条 债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议。除上述事项外，非因不可抗力或者其他正当理由，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力或者其他正当理由确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明变更原因，并且原则上不得因此而变更债券持有人债权登记日。

第九条 于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人至迟应在会议召开日之前 5 日以书面方式向会议召集人确认其将参加本次债券持有人会议及其所持有的本期未偿还债券面值，并提供《债券持有人会议规则》第十五条规定的相关文件的复印件（即进行参会登记）；未按照前述要求进行参会登记的债券持有人无权参加该次债券持有人会议。

如进行参会登记的债券持有人所代表的本期未偿还债券面值未超过本期未偿还债券面值总额二分之一，则召集人可就此发出补充会议通知，延期至参会登记人数所持未偿还债券面值达到本期未偿还债券面值总额二分之一后召开该次债券持有人会议，并另行公告会议的召开日期。

第十条 本期债券的债券持有人会议原则上应在发行人住所地所在地级市辖区内的适当场所召开；会议场所、会务安排及费用等由发行人承担。

第十一条 债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

（四）债券持有人会议的出席人员及其权利

第十二条 除法律、法规和规则另有规定外，于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决

权。下列机构或人员可以参加债券持有人会议、发表意见或进行说明，也可以提出议案供会议讨论决定，但没有表决权：

- （1）发行人；
- （2）本期债券担保人及其关联方；
- （3）持有本期债券且持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方；
- （4）债券受托管理人（亦为债券持有人者除外）；
- （5）其他重要关联方。

持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方持有的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

第十三条 提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、本所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

第十四条 单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应

在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的信息披露平台上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合《债券持有人会议规则》内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

第十五条 债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或受债券持有人委托参会并表决的除外）。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

第十六条 债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。

第十七条 债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；

（2）是否具有表决权；

（3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

（4）投票代理委托书的签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

第十八条 投票代理委托书应当注明如果债券持有人未作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交召集人。

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

（五）债券持有人会议的召开

第十九条 债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯、网络等方式召开。持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

第二十条 债券持有人会议需由超过代表本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或其代理人）出席方为有效。

第二十一条 债券持有人会议如果由债券受托管理人召集的，由债券受托管理人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由发行人或本期债券的担保人召集的，由发行人或本期债券的担保人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由单独和/或合并代表 10%以上的本期债券的持有人召集的，由该债券持有人共同推举会议主席并主持会议。如会议主席未能履行职责时，由出席会议的债券持

有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议；如在本次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

第二十二条 召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券面值总额及其证券账户卡号码或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件的相关信息等事项。

第二十三条 债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

第二十四条 会议主席有权经会议同意后决定休会、复会或改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

（六）表决、决议及会议记录

第二十五条 向会议提交的每一项议案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应为“弃权”。

第二十六条 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名与发行人无关联关系的债券持有人（或其代理人）、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

第二十七条 会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

第二十八条 会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；本期未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人（或

其代理人）对会议主持人宣布的表决结果有异议的，如果会议主持人未提议重新点票，本期未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

第二十九条 债券持有人会议对表决事项作出决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）本次会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额二分之一以上同意方为有效。募集说明书或债券受托管理协议有特别约定的，以募集说明书或债券受托管理协议约定为准。

债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

第三十条 债券持有人会议应当有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

第三十一条 债券持有人会议应有会议记录。会议记录应记载以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人（或其代理人）所代表的本期未偿还债券面值总额，占发行人本期未偿还债券面值总额的比例；
- （2）召开会议的时间、具体时间、地点；
- （3）会议主席姓名、会议议程；
- （4）各发言人对每一审议事项的发言要点；
- （5）每一表决事项的表决结果；
- （6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- （7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

第三十二条 债券持有人会议记录由出席会议的债券受托管理人代表和记

录员签名，连同表决票、出席会议人员的签名册、代理人的授权委托书等会议文件一并由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

第三十三条 债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

第三十四条 召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （2）会议有效性；
- （3）各项议案的议题和表决结果

二、债券持有人会议决议的适用性

《债券持有人会议规则》自发行人本期债券债权初始登记日起生效。如《债券持有人会议规则》条款不符合现行或将来法律、法规和规则要求的，各方应当以现行或将来法律、法规和规则规定为准，行使权利履行义务。投资者认购发行人发行的本期债券视为同意发行人和债券受托管理人签署的债券受托管理协议、接受其中指定的债券受托管理人，并视为同意《债券持有人会议规则》。如本次债券分期发行，债券持有人会议由各期债券的债券持有人组成。如未作特殊说明，《债券持有人会议规则》中的相关条款适用于本次债券中各期债券持有人会议，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认《债券持有人会议规则》的上述效力。

第九节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《业务管理暂行办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请中信建投证券作为本期债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意公司与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》。

本节仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。《债券受托管理协议》的全文置备于公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

（一）受托管理人的基本情况

名 称：中信建投证券股份有限公司

住 所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系地址：北京市东城区朝内大街 188 号

联系电话：010-85156382

传 真：010-65608440

联 系 人：袁圣文、吴沛智

邮政编码：100010

（二）受托管理协议签订情况

2020 年 11 月，发行人与中信建投证券签订了《债券受托管理协议》。

（三）受托管理人与发行人的利害关系情况及利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

2、受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

（1）受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与受托管理人在《债券受托管理协议》项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，发行人和受托管理人之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

（2）针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《债券受托管理协议》项下受托管理人作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

（3）截至《债券受托管理协议》签署，受托管理人除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

（4）当受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《债券受托管理协议》项下的职责，发行人以及本期债券的债券持有人认可受托管理人在为履行《债券受托管理协议》服务之目的而行事，并确认受托管理人（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

二、《债券受托管理协议》主要内容

（一）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本期债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2、在本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律、法规和规则、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受受托管理人担任本期债券的受托管理人，同意《债券受托管理协议》中关于发行人、受托管理人、债券持有人权利义务的相关约定。经债券持有人会议决议更换受托管理人时，亦视同债券持有人自愿接受继任者作为本期债券的受托管理人。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人享有以下权利：

（1）提议召开债券持有人会议；

（2）向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；

（3）对受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，发行人有权予以制止；债券持有人对发行人的上述制止行为应当认可；

（4）依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则的规定，发行人所享有的其他权利。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。在本期债券任何一笔应付款项到期日前一交易日的北京时间上午十点之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的付款指示。

3、发行人应当指定专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并应为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定。

发行人应当设立专项账户（即偿债保障金专户），用于本期债券兑息、兑付资金的归集，不得挪作他用。发行人承诺在本期债券付息日 5 个交易日前，将应付利息全额存入偿债保障金专户；在债券到期日（包括回售日、赎回日及提前兑付日等，下同）10 个交易日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息的百分之二十以上存入偿债保障金专户，并在到期日 2 个交易日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息全额存入偿债保障金专户。发行人未能足额提取偿债保障金的，不以现金方式进行利润分配。

发行人应当至少提前二十个交易日将本期债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排以书面形式发送受托管理人。

4、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。信息披露义务人不能保证披露的信息真实、准确、完整的，应当作出相应声明并说明理由。

（1）发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人和联络人负责信息披露事务及投资者咨询事宜，信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。发行人应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市期间及时披露其变更情况。受托管理人应当指定专人辅导、督促和检查信息披露义务人的信息披露情况。

（2）信息披露应当通过交易所固定收益品种业务专区或者以交易所认可的其他方式进行披露。

信息披露义务人报送的公告文稿和相关备查文件应当符合交易所的要求。备查文件为电子文件、传真件、复印件的，应当确保与原件一致。

（3）发行人披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等机构出具书面意见。会计师事务所、资产评估机构和资信评级机构等应当具备相关监管部门认定的业务资格。

（4）信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

发行人在境内和境外市场同时发行债券的，信息披露义务人在其他市场披露的与发行人有关的信息，应当同时在交易所披露。

（5）拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- ①拟披露的信息未泄漏；
- ②有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- ③债券交易未发生异常波动。

交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

交易所上市公司拟暂缓披露相关信息的，按照交易所相关规定办理。

（6）信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向交易所报告，并陈述不宜披露的理由；经交易所同意，可不予披露。

（7）信息披露义务人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

（8）信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

信息披露义务人未在规定期限内回复交易所问询，或者未按照本协议规定和交易所要求进行报告，或者交易所认为必要的，交易所可以向市场说明有关情况。

（9）发行人的控股股东、实际控制人、增信机构、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知发行人等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

（10）发行人为交易所上市公司的，应当同时遵守交易所关于上市公司信息披露的相关规定。

（11）债券募集说明书、定期报告、临时报告等信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者遭受损失的，发行人应当按照《证券法》等相关法律法规的规定，依法承担赔偿责任；发行人的董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员和其他直接责任人员以及承销机构或者相关专业机构，应当与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

5、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个交易日内书面通知受托管理人，并按法律、法规和规则的规定及时向深圳证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（一）发行人股权结构、经营方针、经营范围、经营状况或者生产经营外部条件等发生重大变化；

（二）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（三）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组或发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；

（四）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；

（五）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

（六）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（七）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（八）发行人分配股利、作出减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序、被责令关闭；

（九）发行人或其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

（十）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（十一）发行人发生可能导致不符合公司债券上市交易/挂牌转让的条件重大变化；

（十二）发行人主体或债券信用评级发生变化；

（十三）保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（十四）发行人拟变更募集说明书的约定；

（十五）发行人提出债务重组方案；

（十六）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（十七）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露后续进展或者变化情况及其影响。发行人受到重大行政处罚、被采取行政监管措施或者受到纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

发行人的董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员及持股比例超过百分之五的股东转让本期债券的，发行人应当在转让达成后二个交易日内披露相关情况。

6、在本期债券存续期间，发行人半年报和年度报告中披露的新增关联方占款超过上年末净资产 100%的，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以在发行人披露半年报或年度报告之日起 10 个交易日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制发行人继续新增对外担保的规模，并规定发行人不履行会议决议应当承担的责任。发行人应当无条件履行债券持有人会议决议。

前款所述新增关联方占款是指发行人控股股东、实际控制人及其他关联方以任何形式有偿或无偿占用发行人资金累计新增额度。

7、在本期债券存续期间，发行人半年报和年度报告中披露的新增对外担保金额超过上年末净资产 100%的，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以在发行人披露半年报或年度报告之日起 10 个交易日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制发行人继续新增对外担保的规模，并规定发行人不履行会议决议应当承担的责任。发行人应当无条件履行债券持有人会议决议。

8、《债券受托管理协议》3.6 条所称对外担保应扣减发行人提供的反担保额度，即因第三方向发行人或其控股子公司提供担保而需向其提供原担保金额范围内的反担保额度。

9、发行人应按受托管理人要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给受托管理人，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

10、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务。

11、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，同时配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

12、发行人无法按时偿付本期债券本息时，发行人应当按照募集说明书的约定落实全部或部分偿付及实现期限、增信机构或其他机构代为偿付安排、重组或者破产安排等相关还本付息及后续偿债措施安排并及时报告债券持有人、书面通知受托管理人。

13、发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、增信机构等相关主体应对受托管理人履行《债券受托管理协议》第四条项下各项职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据，全力支持、配合受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作，维护投资者合法权益。发行人所需提供的文件、资料和信息包括但不限于：

（1）所有为受托管理人了解发行人及/或保证人（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人及/或保证人（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

（2）受托管理人或发行人认为与受托管理人履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

（3）根据《债券受托管理协议》第 3.9 条约定发行人需向受托管理人提供的

资料；

（4）其他与受托管理人履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

发行人须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向受托管理人提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保受托管理人获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

发行人认可受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如发行人发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，发行人应立即通知受托管理人。

14、发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通，配合受托管理人所需进行的现场检查。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合受托管理人对保证人进行现场检查。

15、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

16、发行人应当在交易所为债券提供转让前，披露债券募集说明书、发行结果公告、挂牌转让公告书和信用评级报告（如有）。

17、发行人应当按照交易所相关规定和募集说明书约定在债券派息、到期兑付、回售、赎回、利率调整、分期偿还、开始换股、调整换股价格等业务发生前，及时披露相关公告。在债券回售、赎回等业务完成后，应当及时披露业务结果公告。

18、发行人应当在每一会计年度结束之日起四个月内，和每一会计年度的上半年结束之日起二个月内，分别向交易所提交并披露至少记载以下内容的上一年度年度报告和本年度中期报告，但债券募集说明书在发行时已经披露相关内容的除外：

（一）发行人概况；

（二）发行人经营与公司治理情况；

（三）上半年财务会计报告或者经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度财务报告；

（四）已发行未到期债券募集资金相关情况，包括但不限于使用情况及履行的程序、年末余额、募集资金专项账户运作情况，并说明是否与募集说明书约定的用途、使用计划及其他约定一致；募集资金用途发生变更的，应说明已经履行的程序及是否符合募集说明书的约定；

（五）已发行且未到期债券其他相关情况，包括但不限于信用跟踪评级情况（如有）、增信措施及其变化情况、债券本息兑付情况、偿债保障措施执行情况及是否存在偿付风险，报告期内债券持有人会议召开情况等；

（六）债券受托管理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情况及相关风险防范、解决机制（如有）；

（七）债券募集说明书载明的发行人承诺事项的履行情况；

（八）涉及和可能涉及发行人的重大诉讼事项以及其他可能影响债券按期偿付的重大事项；

（九）中国证监会及交易所要求的其他事项。

19、发行集合债的，其中任意发行人均应当按照本协议相关规定履行定期报告披露义务。

20、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易或挂牌转让。

21、发行人应当根据《债券受托管理协议》的相关规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的其他额外费用。

22、在不违反法律、法规和规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后 15 个交易日内向受托管理人提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告后 15 个交易日内向受托管理人提供一份半年度财务报表的复印件。

23、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

（1）受托管理人应当向交易所报备其受托管理业务负责人、联络人及其变更情况。

（2）受托管理人应当建立对发行人的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

2、受托管理人应当全面调查和持续关注发行人和保证人（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）、权属情况及偿债保障措施的有效性及实施情况，出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，受托管理人应及时向深交所报告并召集债券持有人会议。

受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.5 条约定的情形，列席发行人和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议；

（2）查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；

（4）对发行人和保证人（如有）进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

3、受托管理人在债券存续期间监督发行人募集资金使用、偿债保障金提取以及信息披露等募集说明书约定应履行义务的执行情况。受托管理人应当至少提前二十个交易日掌握本期债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约，并于本期债券付息日和到期日二个交易日前向深交所提交发行人本息筹备情况说明。

4、对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，并至少每年向债券持有人披露一次受托管理事务报告。

5、发行人为债券设定增信措施的，受托管理人应当在债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保权利证明或者其他相关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

6、在债券存续期间勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼等事务。

7、发生影响发行人偿债能力的重大事项，或者预计发行人不能偿还债务时，要求并督促发行人及时采取追加担保等偿债保障措施，并可以依法申请法定机关采取财产保全等措施。

8、发行人预计或者已经不能偿还债务时，应当督促增信机构和其他具有偿付义务的机构及时落实相应的偿债措施和履行相关偿付义务，并可以按照《管理办法》相关规定，接受全部或者部分债券持有人委托，以自己名义代表债券持有人要求发行人追加担保、申请财产保全、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或

者破产等法律程序。

9、负责除本期债券正常到期兑付外被实施终止转让后，本期债券的登记、托管及转让等事宜。

10、受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的储存、划转和兑息、兑付资金归集情况。

11、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

12、在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

13、对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任；受托管理人依赖发行人根据《债券受托管理协议》的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

14、受托管理人应妥善安排除债券正常到期兑付外被终止挂牌转让后，债券登记、托管及转让等事项；

15、除法律、法规和规则禁止外，受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债券受托管理协议》接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

16、发行人及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股

股东、实际控制人、承销机构、增信主体等相关主体应当配合受托管理人履行受托管理职责，积极提供受托管理调查所需的资料、信息和相关情况，维护投资者合法权益。

17、受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。

（四）受托管理人的报酬及费用

1、除《债券受托管理协议》约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外，受托管理人不就其履行本期债券受托管理人责任而向发行人收取报酬。

2、本期债券存续期间，受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）受托管理人为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要受托管理人认为聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，发行人不得拒绝；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用发行人应在收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起五个交易日内向受托管理人支付。

3、发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，受托管理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

（1）受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收

债券持有人汇入的，因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

（2）受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；

（3）尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

（五）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应在至少于每一会计年度结束之日起的六个月内披露上一年度的《受托管理事务年度报告》。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）受托管理人履行职责情况；

（2）发行人的经营与财务状况；

（3）发行人募集资金使用的合法合规性及专项账户运作情况；

（4）发行人偿债能力分析；

（5）内外部增信机制（如有）、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（6）发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；

（7）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；

（8）债券持有人会议召开的情况；

（9）发生《债券受托管理协议》第 3.5 条等情形的，说明基本情况及处理结果；

（10）受托管理人认为需要向债券持有人披露的其他信息。

因故无法按时披露的，受托管理人应当提前披露《受托管理事务年度报告》的延期披露公告，说明延期披露的具体原因、预计披露时间以及是否存在影响债券还本付息能力的情况与风险等事项。

债券出现《债券受托管理协议》3.5 条规定的重大事项、发行人未按照募集说明书的约定履行义务或者受托管理人与发行人发生债权债务等利害关系时，受托管理人应当督促发行人及时披露相关信息，并及时披露受托管理事务临时报告，说明事项起因、影响以及受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。相关重大事项及受托管理人采取的应对措施还应在受托管理事务年度报告中予以披露。

3、在本期债券存续期间，出现以下情形之一的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向债券持有人披露《受托管理事务临时报告》：

- （1）受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突；
- （2）发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致；
- （3）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化；
- （4）《债券受托管理协议》第 3.5 条约定的情形。

出现上述第（4）款情形时，受托管理人应当说明事项起因、影响以及受托管理人已采取或拟采取的应对措施等。

（六）债券持有人的权利与义务

1、债券持有人享有下列权利：

- （1）按照募集说明书约定到期兑付本期债券本金和利息；
- （2）根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债

券持有人有权自行召集债券持有人会议；

（3）监督发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权受托管理人代其行使债券持有人的相关权利；

（4）监督受托管理人的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；

（5）法律、法规和规则规定以及《债券受托管理协议》约定的其他权利。

2、债券持有人应当履行下列义务：

（1）遵守募集说明书的相关约定；

（2）受托管理人依《债券受托管理协议》约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由受托管理人自行承担其后果及责任；

（3）接受债券持有人会议决议并受其约束；

（4）不得从事任何有损发行人、受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；

（5）如受托管理人根据《债券受托管理协议》约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求受托管理人为其先行垫付；

（6）根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

（七）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人

发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

2、受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

（1）受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与受托管理人在《债券受托管理协议》项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，发行人和受托管理人之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

（2）针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《债券受托管理协议》项下受托管理人作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

（3）截至《债券受托管理协议》签署，受托管理人除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

（4）当受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《债券受托管理协议》项下的职责，发行人以及本期债券的债券持有人认可受托管理人在为履行《债券受托管理协议》服务之目的而行事，并确认受托管理人（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

3、因发行人和受托管理人违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由发行人和受托管理人按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

（八）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（2）单独或合计持有本期债券总额百分之三十以上的债券持有人提议变更受托管理人；

（3）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（4）受托管理人提出书面辞职；

（5）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

出现本条第（1）项、第（2）项或第（5）项情形且受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议的，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；出现本条第（3）项情形的，发行人应当召集债券持有人会议，聘请新的受托管理人；出现本条第（4）项情形的，受托管理人应当在债券持有人会议召开前推荐新的受托管理人。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向深交所、协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

（九）信用风险管理

1、为了加强本期债券存续期信用风险管理，保障本期债券持有人合法权益，发行人、受托管理人应当按照《债券受托管理协议》和募集说明书的约定切实履行信用风险管理职责，加强相互配合，共同做好债券信用风险管理工作。

2、发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

- （1）制定本期债券还本付息管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；
- （2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；
- （3）按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；
- （4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；
- （5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；
- （6）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

3、受托管理人应当在履职过程中，重点加强本期债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

- （1）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；
- （2）对本期债券信用风险进行持续动态开展监测；
- （3）发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人披露相关信息，进行风险预警；
- （4）按照《债券受托管理协议》约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；
- （5）督促发行人采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；
- （6）根据相关规定、约定或债券持有人委托，代表债券持有人维护合法权益；
- （7）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

4、受托管理人出现不再适合继续担任受托管理人情形的，在依法变更受托管理人之前，由中国证监会临时指定的相关机构履行债券风险管理职责。

（十）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（2）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（3）受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（十一）不可抗力

1、不可抗力事件是指发行人和受托管理人在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，发行人和受托管理人应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的

损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

（十二）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

（1）在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

（2）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（第（1）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

（4）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

（5）任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

（6）在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、上述违约事件发生时，受托管理人行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人发生《债券受托管理协议》第 13.2 条第（一）项规定的未偿还本期债券到期本息的，受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序；

（3）在知晓发行人发生《债券受托管理协议》第 13.2 条规定的情形之一的（第 13.2 条第（一）项除外），并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施；

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》第 6.2 条的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第 6.3 条的规定由债券持有人承担；

（4）及时报告深圳证券交易所、协会。

4、加速清偿及措施

（1）如果发生《债券受托管理协议》13.2 条项下的任一违约事件且该等违约事件一直持续 30 个连续交易日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

（2）在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

①受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、

发行人根据《债券受托管理协议》应当承担的费用，以及受托管理人根据《债券受托管理协议》有权收取的费用和补偿等；或

②《债券受托管理协议》13.2 条所述违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

③债券持有人会议决议同意的其他措施；

(3)本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

5、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

6、发行人和受托管理人同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市规则，从而导致受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使受托管理人或其他受补偿方免受损害，但因受托管理人在本期债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，发行人无需承担。

（十三）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的

任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，应在受托管理人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

（十四）协议的生效、变更及终止

1、《债券受托管理协议》于发行人和受托管理人的法定代表人或者其授权代表签字并加盖发行人和受托管理人单位公章后，自本期债券发行经中国证监会注册之日起生效。《债券受托管理协议》的有效期自其生效之日起至本期债券全部还本付息终结之日。《债券受托管理协议》的效力不因受托管理人的更换而受到任何影响，对续任受托管理人继续有效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由发行人和受托管理人协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3、出现下列情况之一的，《债券受托管理协议》终止：

- （1）本期债券期限届满，发行人按照约定还本付息完毕并予以公告的；
- （2）因本期债券发行失败，债券发行行为终止；
- （3）本期债券期限届满前，发行人提前还本付息并予以公告的。

4、如本次债券分期发行，各期债券受托管理人均由受托管理人担任，如未作特殊说明，《债券受托管理协议》适用于本次债券分期发行的每一期债券，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认《债券受托管理协议》的上述效力。

（十五）通知

1、《债券受托管理协议》项下有关发行人与受托管理人之间的任何通知、要求或者其他通讯联系应为书面形式，并以预付邮资的邮政挂号或快递、专人递送、电子邮件、短信、微信、传真或其他数据电文等方式送达。

《债券受托管理协议》发行人和受托管理人的通讯联系方式如下：

发行人通讯地址：广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号碧桂园中心

发行人收件人：周斓

发行人传真：0757-26392370

受托管理人通讯地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座二层

受托管理人收件人：袁圣文

受托管理人传真：010-65608445

2、任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码，如果发生变更，应当在该变更发生日起三个交易日内通知另一方。

3、通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（3）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个交易日为有效送达日期；

（4）以电子邮件、短信、微信等数据电文方式发送的，自数据电文进入对方的系统时，视为该数据电文已有效送达。

4、如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知

或要求,受托管理人应在收到通知或要求后两个交易日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

（十六）终止上市/挂牌后相关事项

1、如果本期债券终止上市/挂牌,发行人将委托受托管理人办理终止上市/挂牌后的相关事项,包括但不限于公司债券的托管、登记等相关服务。

2、受托管理人对本期债券终止上市/挂牌后提供的托管、登记等相关服务不收取报酬

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

（本页无正文，下接签字盖章页）

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）



杨文杰



2021 年 6 月 1 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

因本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

（本页无正文，为碧桂园地产集团有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

全体董事（签字）：



杨惠妍



莫斌



杨子莹



2021 年 6 月 1 日

（本页无正文，为碧桂园地产集团有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

全体监事（签字）：

王增瑞

王增瑞



2021 年 6 月 1 日

（本页无正文，为碧桂园地产集团有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

全体高级管理人员（签字）：



杨文杰



碧桂园地产集团有限公司

2021 年 6 月 1 日

主承销商声明

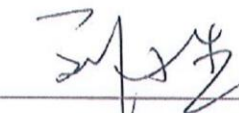
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



袁圣文

法定代表人或授权代表签名：



刘乃生

中信建投证券股份有限公司（盖章）



2021年6月1日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名： 张欣 马方明
张欣 马方明

法定代表人或授权代表签名： 董捷
董捷

光大证券股份有限公司（章）

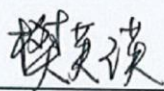


2021 年 6 月 1 日

主承销商声明

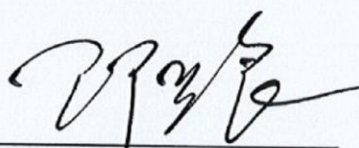
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



樊英瑛

法定代表人或授权代表签名：



邵亚良

申港证券股份有限公司（盖章）



2021年6月1日

发行人律师声明

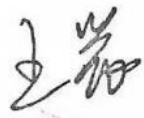
本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：


王素芹


李乐乐

律师事务所负责人：


王丽



二〇二一年六月一日

**关于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)
募集说明书及其摘要的
会计师事务所声明**

本所及签字注册会计师已阅读《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)募集说明书》(以下简称“募集说明书”)及其摘要,确认募集说明书及其摘要中引用的有关经审计的 2018 年度、2019 年度及 2020 年度财务报表的内容与本所出具的上述审计报告的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对碧桂园地产集团有限公司在募集说明书及其摘要中引用的上述审计报告的内容无异议,确认募集说明书及其摘要不致因完整准确地引用上述报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对上述报告的真实性和完整性依据有关法律法规承担相应的法律责任。

本声明仅作为碧桂园地产集团有限公司向中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所申请 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)事宜之用。除此之外,本声明书不适用于任何其他目的。

签字注册会计师



林崇云

签字注册会计师



郭西鸣

会计师事务所
负责人

李丹

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)



关于签字注册会计师离职的说明函

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)对碧桂园地产集团有限公司 2018、2019 和 2020 年度的财务报表进行了审计,并分别于 2019 年 4 月 24 日出具了普华永道中天审字(2019)第 27425 号审计报告,于 2020 年 4 月 29 日出具了普华永道中天审字(2020)第 27221 号审计报告,于 2021 年 4 月 30 日出具了普华永道中天审字(2021)第 13006 号审计报告。签署上述审计报告的注册会计师为林崇云(注册会计师证书编号:310000074350)、简嘉颖(注册会计师证书编号:310000070236)、梁斯洁(注册会计师证书编号:310000070950)、郭西鸣(注册会计师证书编号:310000074761)。在本函出具日,简嘉颖、梁斯洁已从普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)离职,不在本所工作。

本说明函仅收录于《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)募集说明书》中,仅用于向中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所报送文件及债券发行时使用,而非任何其他用途。本所不对因不当使用该说明函而导致的后果承担责任。

签字注册会计师


林崇云

签字注册会计师


郭西鸣会计师事务所
负责人
李丹

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签名： 石 烁 李 昂
石 烁 李 昂

评级机构负责人签名： 闫 衍
闫 衍

中诚信国际信用评级有限责任公司



2021 年 6 月 1 日

第十一节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度财务报表与审计报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级机构出具的信用评级报告；
- 5、《债券受托管理协议》；
- 6、《债券持有人会议规则》；
- 7、中国证监会注册本次债券的文件；
- 8、相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深交所网站查阅本募集说明书及摘要。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

（一）发行人：碧桂园地产集团有限公司

办公地址：中国广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号碧桂园中心

联系人：周澜

电话：0757-29916436

传真：0757-26392370

（二）债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-85156382

传 真：010-65608440

联 系 人：袁圣文、吴沛智

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9：00-11：30，14：00-17：00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。