

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)



2020年面向合格投资者 公开发行公司债券（第四期） 募集说明书摘要

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



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：2020年10月20日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

一、 本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可【2020】412 号”文核准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 85.38 亿元(含)的公司债券。本期债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售，公众投资者不得参与发行认购。本期发行采取网下面向合格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。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

二、 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 6 月末，发行人净资产为 1,758.55 亿元，资产负债率 89.22%，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 249.75 亿元，预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

三、 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，对所有本次未偿还债券持有人（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。

四、 本期债券的交易场所为上海证券交易所，仅对符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格 A 股账户的合格投资者公开发行。由于本期债券具体上市的审批事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上交所办理上市事宜，但发行人无法保证本期债券上市的申请一定能够获得交易所的同意。如果交易所不同意本期债券上市的申请，投资者将可能面临流动性风险。

五、 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。

六、截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日，公司合并报表的资产负债率分别为 92.16%、91.67%、89.66% 和 89.22%，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 56.04%、50.10%、48.28% 和 47.30%。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。

七、截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日，发行人的存货余额分别为 3,068.44 亿元、5,509.38 亿元、7,876.74 亿元和 8,864.04 亿元，占总资产比例分别为 36.59%、43.71%、51.03% 和 54.35%。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 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。

八、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、关联资金拆借等。2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，发行人采购商品和接受劳务的关联交易发生额分别为 182.94 亿元、286.62 亿元、417.03 亿元和 156.46 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。

九、截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日，发行人其他应收款金额分别为 1,672.78 亿元、2,316.36 亿元、2,411.30 亿元和 2,551.01 亿元，占总资产的比例分别为 19.95%、18.38%、15.62% 和 15.64%。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、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。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月，发行人合并口径营业收入分别为 1,246.14 亿元、2,584.99 亿元、3,775.40 亿元和 1,535.27 亿元；营业利润分别为 158.04 亿元、453.55 亿元、727.43 亿元和 271.46 亿元；与之相对应的营业利润率分别为 12.68%、17.55%、19.27% 和 17.68%。受 2017 年以来房地市场景气度提升的影响，房地产行业的利润率有所提升；发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 201.17 亿元、249.35 亿元、124.14 亿元和 -49.38 亿元，2017 年以来，房地市场景气度提升，市场需求旺盛，发行人合同销售金额持续增加，预收的楼盘销售款项相应增加，总体来看，发行人经营活动现金流持续呈现净流入状态。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。

十一、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 6 月 30 日，发行人在建、拟建项目的规划建筑面积为 20,789.17 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。

十二、 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。

十三、 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。

十四、 截至 2020 年 6 月 30 日，发行人为商品房承购人提供的阶段性连带担保余额为 3,061.6 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。

十五、 截至 2020 年 6 月 30 日，发行人受限资产总计 813.20 亿元，占 2020 年 6 月 30 日总资产比例为 4.99%，占 2020 年 6 月 30 日净资产比例为 46.24%。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。

十六、 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。

十七、 报告期各期末，发行人长期股权投资分别为 233.29 亿元、385.44 亿元、418.93 亿元和 437.14 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-3.09 亿元、11.06 亿元、57.18 亿元和 40.38 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。

十八、 截至 2020 年 6 月 30 日，发行人有息债务余额（合并口径）余额为 1,447.60 亿元，近年来由于发行人业务规模的不断扩大，有息债务规模呈上升趋势。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。

目 录

声明.....	2
释义.....	10
第一节 发行概况.....	13
一、发行人简介.....	13
二、本期债券审核及注册情况.....	13
三、本期债券主要条款.....	14
四、本期债券发行及上市安排.....	16
五、本期发行有关机构.....	17
六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	20
七、认购人承诺.....	20
第二节 发行人的资信状况.....	21
一、本期债券的信用评级情况.....	21
二、信用评级报告的主要事项.....	21
三、发行人资信情况.....	23
四、偿债指标.....	26
第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....	28
一、增信机制.....	28
二、偿债计划.....	28
三、偿债保障措施.....	30
四、发行人违约责任及解决措施.....	34
第四节 发行人基本情况.....	37
一、发行人概况.....	37
二、发行人设立情况及变更情况.....	37
三、发行人股东及实际控制人情况.....	39
四、发行人组织结构及权益投资情况.....	41
五、发行人董事会和高级管理人员情况.....	46
六、发行人公司治理及内部控制情况.....	48
七、发行人独立性情况.....	50
八、发行人主营业务及行业情况.....	51
九、发行人关联方关系及交易情况.....	76
十、发行人重大违法违规情况.....	82
十一、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况.....	82
十二、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排.....	83
第五节 财务会计信息.....	84
一、最近三年及一期财务报告审计情况.....	84
二、最近三年及一期财务会计资料.....	84
三、最近三年及一期公司财务报表合并范围变化情况.....	93
四、最近三年及一期的主要财务指标.....	96
五、管理层讨论与分析.....	98
六、发行人有息债务情况.....	123
七、本期公司债券发行后资产负债结构的变化.....	123

八、其他重要事项.....	124
第六节 募集资金运用.....	128
一、本期发行公司债券募集资金数额.....	128
二、本期公司债券募集资金用途.....	128
三、本期债券募集资金专项账户的管理安排.....	129
四、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	129
五、前次发行债券募集资金使用情况.....	130
第七节 备查文件.....	132
一、备查文件内容.....	132
二、备查文件查阅地点.....	132

释义

在本募集说明书摘要中，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、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
上交所	指	上海证券交易所
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上海分公司
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
本期债券、本期公司债券	指	本公司本次拟面向合格投资者公开发行规模不超过 17.78 亿元（含 17.78 亿元）人民币的公司债券
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书摘要	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 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）募集说明书摘要》
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 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）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
最近三年及一期报告期	指	2017 年、2018 年和 2019 年和 2020 年 1-6 月
报告期末	指	2020 年 6 月 30 日
报告期内各期末、报告期	指	2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31

各期末		日和 2020 年 6 月 30 日
报告期内	指	2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月
元	指	人民币元

注：本募集说明书摘要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:	欧嘉颖
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 1 月 9 日通过了关于公开发行 2020 年公司债券的书面决议，同意发行人面向合格投资者公开发行不超过人民币 85.38 亿元（含 85.38 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 1 月 10 日出具了关于公开发行 2020 年公司债券的书面决定，同意发行人面向合格投资者公开发行不超过 85.38 亿元（含 85.38 亿元）公司债券，拟分期发行，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） 证监会核准情况

经中国证监会于 2020 年 3 月 13 日印发的“证监许可[2020]412 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 85.38 亿元（含 85.38 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 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）。

发行规模：本期债券总规模不超过人民币 17.78 亿元（含 17.78 亿元）。

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 个工作日内进行登记，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 个工作日内，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《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格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：2020 年 11 月 3 日。

利息登记日：本期债券的利息登记日将按照上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 2021 年至 2025 年每年的 11 月 3 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 2021 年至 2023 年每年的 11 月 3 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。

兑付日：本期债券的兑付日期为 2025 年 11 月 3 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 2023 年 11 月 3 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：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：上交所。

上市安排：本期发行结束后，发行人将尽快向上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，拟用于偿还发行人控股股东碧桂园控股到期公司债券。

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

发行公告刊登日期：2020 年 10 月 28 日。

发行首日：2020 年 10 月 30 日。

发行期限：2020 年 10 月 30 日至 2020 年 11 月 3 日，共 3 个交易日。

2、本期债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快向上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：欧嘉颖

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：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
16/22/23 楼

法定代表人：邵亚良

联系人：马鑫、樊英瑛

座机：021-20639670

传真：021-20639696

(四) 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

(五) 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、梁斯洁

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：0755-82618143

传真：0755-82618800

邮政编码：200021

(六) 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：石烁

电话：021-60330988

传真：021-60330991

(七) 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：广东省佛山市汾江中路 150 号

负责人：汤懿晗

联系人：冯桂英

联系地址：广东省佛山市季华五路 21 号金海广场 10 楼

联系电话：0757-82908095

传真：0757-83381190

邮政编码：528000

(八) 申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蒋锋

电话：021-68808888

传真：021-68804868

(九) 公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署日，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）接受本募集说明书摘要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 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。2017~2019 年公司权益签约销售金额年均复合增长率达 31.97%；截至 2019 年末，公司预收售楼款余额为 6,364.63 亿元，为 2019 年物业结算金额的 171.50%，为其未来经营业绩提供了强有力的保障。

充足且布局分散的土地储备。截至 2020 年 6 月末，公司在中国大陆的项目储备权益可建建筑总面积达 21,308.09 万平方米，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。公司存货周转率保持在较高水平，同时回款情况持续较好，货币资金保持充足，能够对短期债务形成良好覆盖，同时，公司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。在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业竞争加剧，利润空间不断收窄，环境及政策的变化或将对公司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 6 月末，公司为关联企业等的借款提供的担保余额为 956.9 亿元，占公司净资产比重为 54.41%，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.ccx.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 2019 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 3,167.90 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。发行人近三年及一期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 2019 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	454.00	26.00
招商银行	480.00	335.00	145.00
民生银行	400.00	338.00	62.00
中国银行	350.00	333.00	17.00
中国农业银行	380.00	373.00	7.00
小计	2,090.00	1,833.00	257.00

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

截至本募集说明书摘要签署日，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 年非公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)	2019-04-01	5.67	2+2
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)	2020-09-22	20.00	3+2

除上述公司债券，发行人存续资产证券化产品及债权融资计划具体发行情况如下：

(1) 2017 年 10 月和 11 月，发行人分别在北京金融资产交易所发行了 20 亿元和 7 亿元的债权融资计划，截至募集说明书签署日，该债务的余额分别为 20 亿元和 7 亿元。

(2) 2018 年 6 月，发行人子公司发行华西证券-福建碧桂园购房尾款资产支持专项计划，发行金额为 24.53 亿元，截至募集说明书签署日，该资产支持专项计划的余额 7.64 亿元。

(3) 2019 年 3 月，发行人已发行碧桂园地产集团有限公司 2019 年第一期购房尾款资产支持票据，发行金额为 10 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 亿元。

(4) 2019 年 11 月，发行人已发行华西-碧桂园购房尾款 2019 年第一期资产

支持专项计划，发行金额为 18.31 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 18.31 亿元。

(5) 2019 年 12 月，发行人已发行招商资管-碧桂园资产支持专项计划，发行金额为 12.50 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 12.50 亿元。

(6) 2020 年 4 月，发行人已发行华西-碧桂园 2020 年应收款资产支持专项计划，发行金额为 25.68 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 25.68 亿元。

(7) 2020 年 4 月，发行人已发行中山证券-碧桂园第一期资产支持专项计划，发行金额为 12.53 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 12.53 亿元。

(8) 2020 年 6 月，发行人已发行天风-碧胜应收账款第一期资产支持专项计划，发行金额为 8.30 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 8.30 亿元。

(9) 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 4.93 亿元。

(10) 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。

截至本募集说明书摘要签署日，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	发行主体	核准日期	已核准金额	剩余未发行金额	发行计划
中联前海开源-碧桂园安和泰医院资产支持专项计划	碧桂园地产	2019/12/10	3.72	3.72	择机发行

中山证券-碧桂园资产支持专项计划	碧桂园地产	2020/1/22	20.00	7.47	择机发行
碧桂园地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券	碧桂园地产	2020/3/13	85.38	17.78	择机发行
天风-碧胜应收账款资产支持专项计划	碧桂园地产	2020/4/14	20.00	0.81	择机发行
华金证券-碧桂园资产支持专项计划	碧桂园地产	2020/8/18	14.00	14.00	择机发行
碧华 2020 年资产支持专项计划	碧桂园地产	2020/9/18	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

截至本募集说明书摘要签署日,发行人在境内公开发行公司债券余额为 125.60 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 143.38 亿元人民币。截至 2020 年 6 月末,发行人净资产为 1,758.55 亿元,累计公开发行债券规模占净资产比例为 8.15%,未超过净资产 40%。

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 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率(倍)	1.08	1.10	1.08	1.04
速动比率(倍)	0.42	0.47	0.55	0.60
资产负债率	89.22%	89.66%	91.67%	92.16%
资产负债率(扣除预收账款)	47.30%	48.28%	50.10%	56.04%
指标	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBITDA 利息保障倍数(倍)	4.30	5.17	4.79	3.43
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	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=税前利润+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

(6) 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)

(7) 2020 年 1-6 月财务指标未年化

第三节 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 2020 年 11 月 3 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2021 年至 2025 年每年的 11 月 3 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 2025 年 11 月 3 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 2023 年 11 月 3 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。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月，发行人合并报表的营业收入分别为 1,246.14 亿元、2,584.99 亿元、3,775.40 亿元和 1,535.27 亿元，净利润分别为 134.04 亿元、331.19 亿元、535.45 亿元和 209.43 亿元；销售商品、提供劳务收到的现金分别为 2,670.36 亿元、4,335.65 亿元、4,937.39 亿元和 2,238.41 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，2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月，发行人经营活动现金流量净额分别为 201.17 亿元、249.35 亿元、124.14 亿元和 -49.38 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 7,318.39 亿元、11,291.65 亿元、13,685.18 亿元和 14,528.54 亿元，分别占发行人当期总资产 87.27%、89.59%、88.66%和 89.09%，占比较高。其中，发行人的货币资金分别为 1,086.30 亿元、1,887.74 亿元、2,162.33 亿元和 1,683.02 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 6 月 30 日，公司合并报表的流动资产余额为 14,528.54 亿元，其中货币资金为 1,683.02 亿元（其中受限制部分为 128.47 亿元），应收票据及应收账款为 188.11 亿元，存货 8,864.04 亿元

（其中受限制部分为 660.88 亿元），上述资产非受限部分合计 9,945.82 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》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、中国证监会及上海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，具体约定请详见募集说明书之“第七节募集资金运用”之“四、募集资金使用计划及管理制度”之“（三）募集资金信息披露安排”。

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》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、中国证监会及上海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、本期债券存续期间,根据发行人其他债务融资工具发行文件的约定,发行人未能偿付该等债务融资工具到期或被宣布到期应付的本金和/或利息;

3、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;

4、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;

5、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;

6、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;

7、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；

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；

3、债券持有人会议同意的其他措施。

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、挂牌上市的应用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。

第四节 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：欧嘉颖

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。

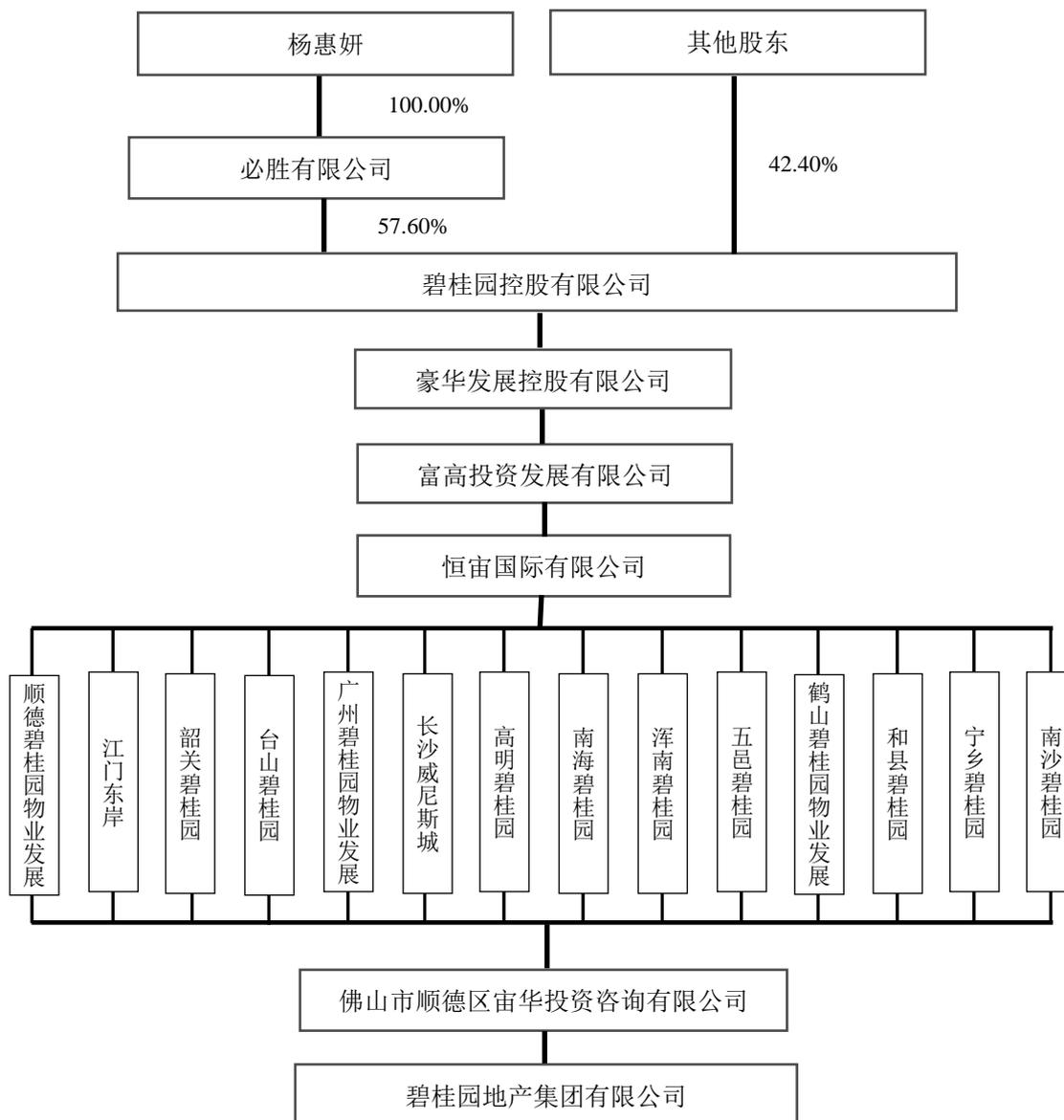
三、发行人股东及实际控制人情况

（一）公司股东情况

截至本募集说明书摘要签署日，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 6 月 30 日，公司股权结构图情况如下：



截至 2020 年 6 月 30 日，杨惠妍女士间接持有碧桂园控股有限公司 57.60% 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 2019 年 12 月 31 日，碧桂园控股集团总资产 19,071.52 亿元、净资产 2,186.08 亿元、营业收入为 4,859.08 亿元、净利润为 612.02 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 6 月 30 日，杨惠妍女士为碧桂园控股企业管治委员会、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 6 月 30 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 6 月 30 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%

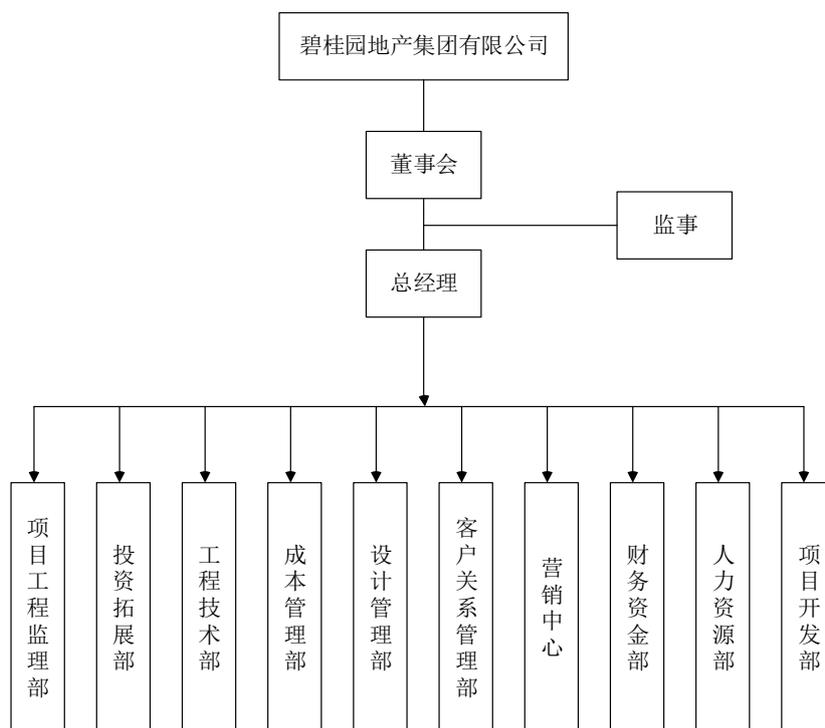
（四）实际控制人变动情况

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

截至本募集说明书摘要签署日，公司的组织结构如图所示：



各部门工作职能及职责如下：

1、项目工程管理部

项目工程管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 6 月 30 日，发行人纳入合并财务报表范围的子公司为 2,591 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	贵阳花溪碧桂园物业发展有限公司	5,000	100%	房地产开发
3	兰州碧桂园房地产开发有限公司	92,000	100%	房地产开发
4	惠州市太东地产有限公司	32,000	51%	房地产开发
5	芜湖晋智房地产开发有限公司	300,000	100%	房地产开发
6	中山市圣都房地产开发有限公司	3,100	72%	房地产开发
7	云南碧城房地产开发有限公司	246,286	96%	房地产开发
8	安庆碧桂园房地产开发有限公司	74,000	100%	房地产开发
9	韶关市顺宏房地产开发有限公司	74,780	100%	房地产开发
10	江阴景裕房地产开发有限公司	230,000	85%	房地产开发
11	泰州市碧桂园房地产开发有限公司	54,830	100%	房地产开发
12	佛山源康房地产发展有限公司	131,000	94%	房地产开发
13	东莞庄士房地产开发有限公司	30,000	42%	房地产开发
14	江苏宝华碧桂园置业有限公司	2,000	77%	房地产开发
15	成都海昌置业有限公司	2,000	100%	房地产开发
16	重庆红鼎实业发展有限责任公司	17,840	95%	房地产开发
17	东莞市合和实业投资有限公司	5,000	48%	房地产开发
18	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
19	佛山市顺德区伦教碧桂园房地产开发有限公司	100	95%	房地产开发
20	云南碧清房地产开发有限公司	1,070	94%	房地产开发
21	句容宝碧房地产开发有限公司	2,500	76%	房地产开发
22	佛山市绿湖实业发展有限公司	8,500	85%	房地产开发
23	昆山市碧桂园房地产开发有限公司	2,000	85%	房地产开发
24	东莞市创盈房地产开发有限公司	1,000	87%	房地产开发
25	巢湖市碧桂园房地产开发有限公司	111,520	100%	房地产开发
26	江门市新会区文清碧桂园房地产开发有限公司	1,000	91%	房地产开发

序号	公司名称	注册资本	持股比例	主要经营
27	杭州碧桂园久泰置业有限公司	30,000	94%	房地产开发
28	泰州新碧房地产开发有限公司	20,000	89%	房地产开发
29	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
30	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

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。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司主要子公司的财务情况如下：

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	3,063,753	2,897,183	166,570	8,637	50,394
2	贵阳花溪碧桂园物业发展有限公司	2,368,694	2,331,306	37,388	22,584	-29,760
3	兰州碧桂园房地产开发有限公司	1,661,533	1,352,271	309,262	300,070	46,741
4	惠州市太东地产有限公司	1,573,684	1,371,640	202,044	149,218	33,709
5	芜湖晋智房地产开发有限公司	926,234	835,812	90,422	118,564	24,157
6	中山市圣都房地产开发有限公司	877,570	849,943	27,627	57,323	6,075
7	云南碧城房地产开发有限公司	804,024	730,451	73,573	146,517	32,017
8	安庆碧桂园房地产开发有限公司	794,646	607,490	187,156	67,702	2,542
9	韶关市顺宏房地产开发有限公司	688,948	490,094	198,854	90,324	6,658
10	江阴景裕房地产开发有限公司	646,945	341,028	305,917	241,988	58,013
11	泰州市碧桂园房地产开发有限公司	610,375	484,231	126,144	46,316	16,395
12	佛山源康房地产发展有限公司	564,541	394,850	169,691	229,432	44,050
13	东莞庄士房地产开发有限公司	534,341	370,015	164,326	220,644	59,353
14	江苏宝华碧桂园置业有限公司	497,751	434,363	63,388	171,170	12,342
15	成都海昌置业有限公司	496,261	477,650	18,611	99,481	16,631
16	重庆红鼎实业发展有限责任公司	427,434	432,855	-5,421	45,826	-2,501
17	东莞市合和实业投资有限公司	424,363	220,546	203,817	14,975	-643
18	佛山市南海区桂石房地产开发经营有限公司	401,100	403,071	-1,971	0	-2,229
19	佛山市顺德区伦教碧桂园房地产开发有限公司	346,408	187,589	158,819	33,436	947
20	云南碧清房地产开发有限公司	345,380	345,960	-580	0	-1,496
21	句容宝碧房地产开发有限公司	307,796	191,943	115,853	135,466	29,218

22	佛山市绿湖实业发展有限公司	283,767	254,353	29,414	64,909	16,193
23	昆山市碧桂园房地产开发有限公司	262,197	144,919	117,278	180,812	47,861
24	东莞市创盈房地产开发有限公司	253,599	253,516	83	0	-535
25	巢湖市碧桂园房地产开发有限公司	225,927	96,231	129,696	0	-564
26	江门市新会区文清碧桂园房地产开发有限公司	219,388	220,245	-857	0	-1,272
27	杭州碧桂园久泰置业有限公司	218,690	110,020	108,670	6,609	-13,393
28	泰州新碧房地产开发有限公司	194,240	150,834	43,406	69,083	8,120
29	茂名市碧桂园振南房地产开发有限公司	187,234	187,729	-495	0	-1,062
30	佛山市南海区溶声房地产开发经营有限公司	171,976	173,314	-1,338	0	-1,327

2、公司主要合营企业和联营公司情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人的合营企业及联营公司共有 844 家。

发行人主要合营企业截至 2019 年 12 月 31 日的财务情况如下：

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	1,266,409	1,175,383	91,026	185,503	28,830
2	佛山保利源泰房地产有限公司	824,724	727,657	97,067	2,416	-2,790
3	绍兴汀光房地产开发有限公司	404,937	356,314	48,623	0	-1,028
4	张家港市祥盛房地产开发有限公司	453,633	437,672	15,961	5,465	14,965
5	福州裕百川房地产开发有限公司	93,502	59,361	34,141	774	3,500

注：上述表格财务数据未经审计。

发行人主要联营公司截至 2019 年 12 月 31 日的财务情况如下：

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	3,044,935	2,788,526	256,409	31,325	4,405
2	深圳市中集产城发展集团有限公司	3,009,514	2,247,406	762,108	126,213	13,630
3	东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司	341,800	316,333	25,467	3,283	-443
4	秦皇岛市江盟房地产开发有限公司	149,102	126,536	22,566	291	20
5	上海励治房地产开发有限公司	97,921	30,186	67,735	0	-427

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

截至本募集说明书摘要签署日，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
张进锐	监事	男	2015 年 4 月	无	无
杨文杰	总经理	男	2015 年 4 月	无	无

截至本募集说明书摘要签署日，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

张进锐先生，1980 年出生，硕士研究生学历，律师，毕业于西南政法大学。2007 年入职碧桂园集团，先后担任投资专员、法务主管、法务经理、法务部副总经理和法务部总经理，兼任广东省国强公益基金会监事。2015 年 4 月至今，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 6 月 30 日，发行人董事、监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，张进锐任碧桂园控股法务部总经理，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
莫斌	易居（中国）企业控股有限公司	非执行董事	碧桂园集团 2020 年 6 月 30 日持有 12.352%
张进锐	广东省国强公益基金会	监事	非法人社会团体

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 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
销售物业	1,504.91	99.81	3,711.11	99.82	2,543.23	99.76	1,225.04	99.75
租金收入	1.55	0.10	1.80	0.05	1.66	0.07	0.43	0.04
提供酒店服务	1.31	0.09	4.87	0.13	4.34	0.17	2.67	0.22
合计	1,507.77	100.00	3,717.77	100.00	2,549.23	100.00	1,228.14	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 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
销售物业	1,113.49	99.89	2,640.82	99.85	1,822.09	99.83	915.23	99.83
租金收入	0.39	0.03	0.78	0.03	0.70	0.04	0.19	0.02
提供酒店服务	0.93	0.08	3.12	0.12	2.37	0.13	1.39	0.15
合计	1,114.81	100.00	2,644.72	100.00	1,825.16	100.00	916.81	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 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
销售物业	391.42	99.60	1,070.28	99.75	721.13	99.60	309.81	99.51
租金收入	1.16	0.30	1.02	0.09	0.96	0.13	0.25	0.08
提供酒店服务	0.38	0.10	1.76	0.16	1.97	0.27	1.28	0.41
合计	392.96	100.00	1,073.05	100.00	724.07	100.00	311.33	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 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年
销售物业	26.01	28.84	28.36	25.29
租金收入	74.98	56.53	57.97	56.93
提供酒店服务	29.43	36.03	45.38	47.86
合计	26.06	28.86	28.40	25.35

报告期内，公司销售物业收入分别为 1,225.04 亿元、2,543.23 亿元、3,711.11 亿元和 1,504.91 亿元，占主营业务收入的比例分别为 99.75%、99.76%、99.82% 和 99.81%；销售物业毛利润分别为 309.81 亿元、721.13 亿元、1,070.28 亿元和 391.42 亿元，占主营业务毛利润的比例分别为 99.51%、99.60%、99.75% 和 99.60%，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

最近三年及一期，发行人相关运营数据如下：

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
净新增土地储备（万平方米）	377.85	1,932.12	6,383.87	4,959.25
土地储备总面积（万平方米）	21,308.09	20,930.24	18,998.11	12,614.25
其中：一、二线城市（注）	7,628.00	7,416.34	6,307.95	5,110.77
三、四线城市	13,680.09	13,513.90	12,690.16	7,503.48
项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
合同销售面积（万平方米）	2,739.33	5,414.75	4,504.47	3,184.66
合同销售金额（亿元）	2,278.54	4,705.02	4,117.82	2,701.41
合同销售均价（元每平方米）	8,317.85	8,689.26	9,141.64	8,482.58
结算金额（亿元）	1,504.91	3,711.11	2,543.23	1,215.90
结算销售均价（元每平方米）	7,931.31	8,160.09	8,452.40	7,703.76

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 6 月 30 日，公司拥有 2,211 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	397	3,942.00
2	河南省	126	1,603.39
3	湖南省	123	1,572.84
4	江苏省	251	1,502.08
5	广西省	95	1,190.53
6	山东省	117	1,370.78
7	安徽省	147	1,051.47
8	浙江省	170	893.48
9	贵州省	60	934.69
10	四川省	77	825.84
11	其他	648	6,420.99
	总计	2,211	21,308.09

截至 2020 年 6 月 30 日，公司约 35.80%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 64.20%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。

（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 6 月 30 日，公司的土地储备合计 21,308.09 万平方米，其中已

竣工项目的面积为 518.92 万平方米，处于在建状态项目的面积为 13,311.73 万平方米，处于拟建状态的土地储备面积为 7,477.44 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	310.20	1.46%
	待售	208.72	0.98%
在建	已获预售证（已预售）	7,765.19	36.44%
	已获预售证（未预售）	1,297.57	6.09%
	未获预售证	4,248.97	19.94%
待开发	预期建筑面积	7,477.44	35.09%
合计		21,308.09	100.00%

注：上述数据为权益口径。

（5）公司在建、拟建项目情况

截至 2020 年 6 月 30 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（九江）

截至 2020 年 6 月 30 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	碧桂园·山湖城	济南（长清）
2	碧桂园·凤凰台	河源（源城）
3	千灯日月光项目	苏州（昆山）
4	碧桂园·凤凰湾	洛阳（西工）
5	碧桂园·山河赋三号院	洛阳（孟津）
6	碧桂园·江兰樾	韶关（翁源）
7	碧桂园·雍华府	邯郸（复兴）
8	碧桂园·春风南岸	渭南（临渭）
9	碧桂园·凤凰源著	济南（章丘）

10	碧桂园·云樾碧臻	佛山（南海）
----	----------	--------

（6）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 6 月 30 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·云着	青岛（市北）	22 年第二季度
2	碧桂园·凤凰城	中山（南区）	22 年第四季度
3	碧桂园·生态城	泸州（江阳）	22 年第三季度
4	碧桂园桃源里	太原（迎泽）	22 年第四季度
5	碧桂园·凤凰城	梅州（五华）	23 年第二季度
6	碧桂园樾澜庭	沧州（泊头）	23 年第三季度
7	碧桂园时代城	郑州（管城区）	23 年第二季度
8	碧桂园·梓山府	益阳（高新区）	22 年第四季度
9	电白碧桂园	茂名（电白）	22 年第三季度
10	碧桂园·春城映象	昆明（五华）	22 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 2019 年度

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%

②2018 年度

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%

③2017 年度

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	85.99	4.28%
2	肇庆市现代筑美家居有限公司	24.09	1.20%
3	广东博意建筑设计院有限公司	17.07	0.85%
4	沈阳腾越建筑工程有限公司	15.34	0.76%
5	广东龙越建筑工程有限公司	11.99	0.60%
合计		154.48	7.68%

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

公司为住建部批准的房地产开发一级资质企业，承担房地产项目的建设规模不受任何限制，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 6 月 30 日，公司约 35.80%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 64.20%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，2019 年度，碧桂园集团权益去化率为 72%。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、高品质、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速增长地区，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；加大政策扶持力度。
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跨省域调剂管理办法》	要求节余指标跨省域调剂涉及调整规划耕地保有量、建设用地图案的，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》：对拥有一套住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	《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。

	总局、证监会	
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	《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

	管理中心、发改委	《办法》：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	三季度末地产信托业务规模不得超过二季度末；不得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至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、中国人民银行、住建部	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、人均可分配收入的快速提高，带动了房地产行业的高速发展。2007-2019 年，全国房地产开发投资完成额从 25,289 亿元提高到 132,194 亿元，复合年均增长率为 14.78%。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%。

我国 2014-2019 年房地产开发投资情况如下表所示：

单位：亿元

项目	2019 年		2018 年		2017 年		2016 年		2015 年		2014 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	132,194	9.92%	120,264	9.53%	109,799	7.04%	102,581	6.88%	95,979	0.99%	95,036	10.49%
住宅投资	97,071	13.94%	85,192	13.37%	75,148	9.38%	68,704	6.36%	64,595	0.38%	64,352	9.16%
办公楼投资	6,163	2.78%	5,996	-11.31%	6,761	3.49%	6,533	5.20%	6,210	10.09%	5,641	21.26%
商业营业用房投资	13,226	-6.71%	14,177	-9.35%	15,640	-1.25%	15,838	8.43%	14,607	1.82%	14,346	20.10%

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

2014-2019 年，我国房屋施工面积从 72.65 亿平方米增长至 89.38 亿平方米，总体增长 23.02%，其中住宅施工面积从 51.51 亿平方米增长至 62.77 亿平方米，增长 21.86%。同期，我国商品房销售面积从 12.06 亿平方米增长至 17.16 亿平方米，总体增长 42.29%，其中住宅销售面积从 10.52 亿平方米增长 15.01 亿平方米，增长 42.68%。

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%。

我国 2014-2019 年房地产施工及销售面积情况如下表所示：

单位：万平方米

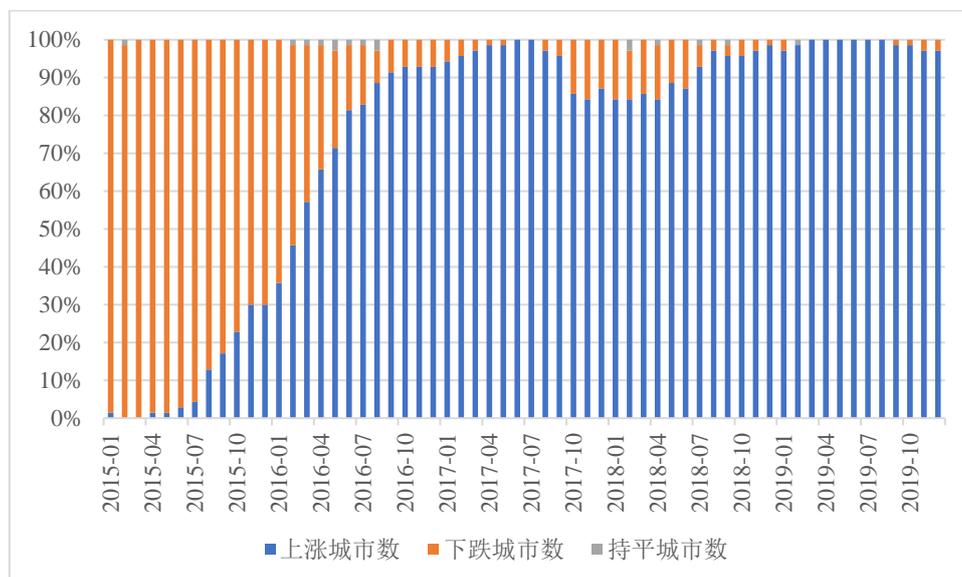
项目	2019 年		2018 年		2017 年		2016 年		2015 年		2014 年	
	面积	同比增长	面积	同比增长	面积	同比增长	面积	同比增长	面积	同比增长	面积	同比增长
房屋施工面积	893,821	8.70%	822,300	5.22%	781,484	2.97%	758,975	3.16%	735,693	1.27%	726,482	9.20%
住宅施工面积	627,673	10.12%	569,987	6.25%	536,444	2.90%	521,310	1.90%	511,570	-0.68%	515,096	5.90%
商品房销售面积	171,558	-0.06%	171,654	1.33%	169,408	7.66%	157,349	22.46%	128,495	6.50%	120,649	-7.60%
住宅销售面积	150,144	1.50%	147,929	2.17%	144,789	5.27%	137,540	22.35%	112,412	6.87%	105,188	-9.10%

数据来源：国家统计局

(3) 房价呈现阶段性上涨态势

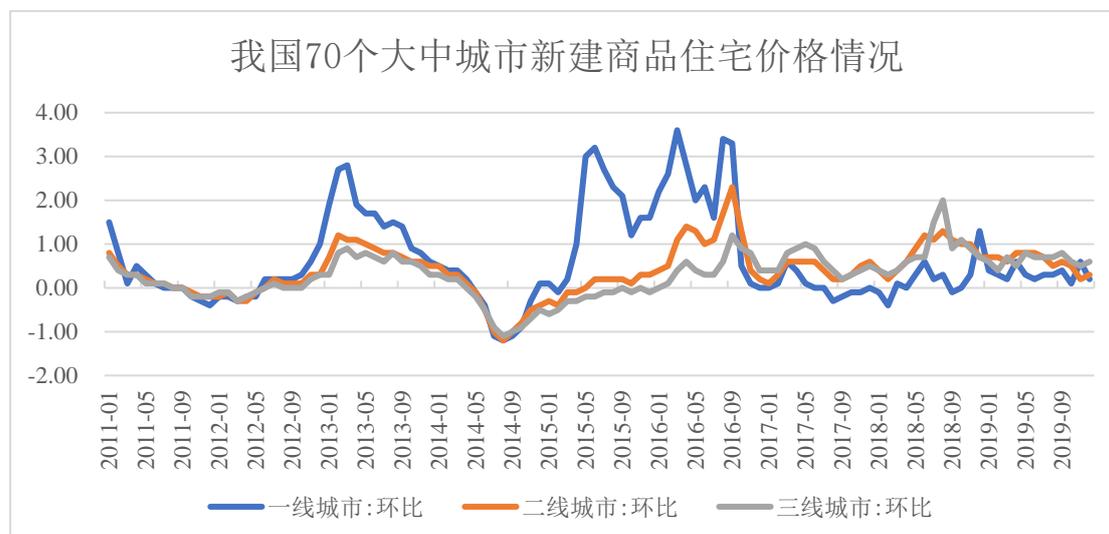
受房地产调控政策的影响，2015 年初，国内大部分城市新建商品房住宅销售价格普遍出现下跌的情况，2015 年 1 月，我国 70 个大中城市中新建商品住宅售价上涨的仅有 1 个城市，其余 69 个城市房价下跌。随着 2015-2017 年房地产市场热度不断提升，我国大中城市房价也逐步上涨，到 2017 年 6 月及 2017 年 7 月，我国 70 个大中城市新建商品住宅售价上涨城市数量均达 70 个。2017 年下半年，受国家稳定房地产价格政策的影响，我国大中城市房价上涨态势有所缓解。到 2017 年 12 月，70 个大中城市新建商品住宅上涨的城市数量为 61 个，下跌的城市数量为 9 个，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

下图显示 2015 年 1 月至 2019 年 12 月我国 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：



数据来源：wind

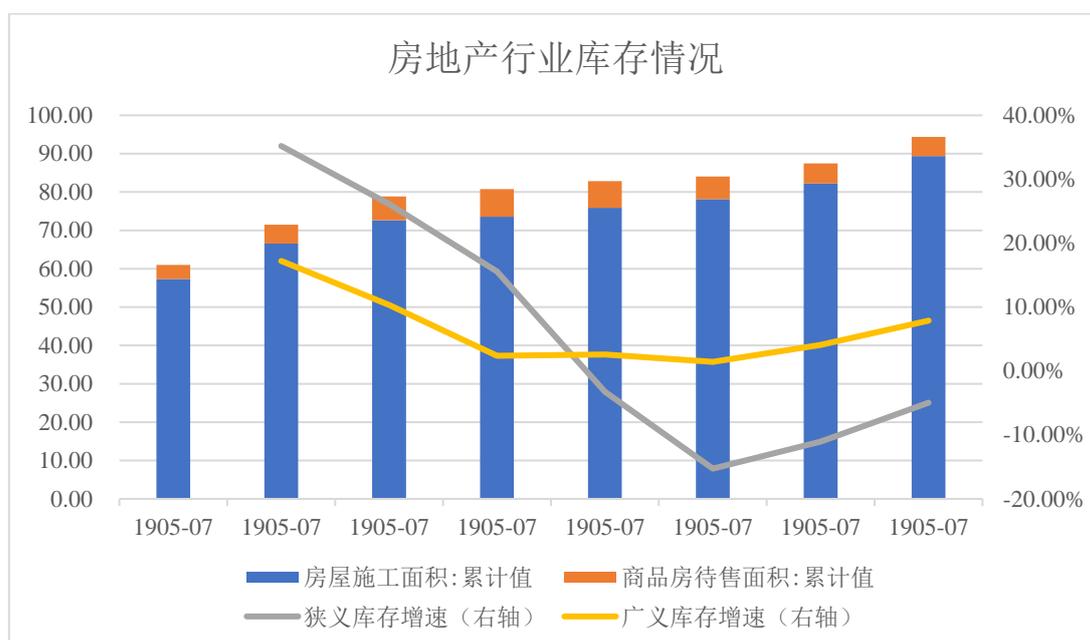
按城市分类的不同，从 2015 年至 2016 年，我国一、二、三线城市均进入房价较快上涨阶段，其中一线城市房价环比首先快速上升，随之二、三线城市房价环比也不断上涨，后经国家调控政策的影响上涨速率有所回落，但仍维持环比上涨态势。2017 年以来，国家对房价快速上涨态势愈加关注，并进行一系列的调控政策，一、二、三线城市房价环比快速上涨态势得到较大缓解，目前价格处于小幅震荡情况。



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，年复合增长率分别为 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。2019 年全国待售面积和施工面积之和为 94.36 亿平米，按照 2019 年的销售速度 17.16 亿平米，去化时间为 5.50 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《2020 中国房地产开发企业 500 强测评研究报告》中的数据显示，2019 年，500 强房地产开发企业总资产均值为 711.50 亿，同比增长 17.90%，增速较上年回落 8.33 个百分点；净资产均值为 151.67 亿元，同比增长 16.13%，增速较上年下降 5.07 个百分点。整体来看，500 强房企资产规模依然呈现增长态势，但增速下滑明显。

2019 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 2019 年的 13.25%。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 25.22%、37.07%、53.62%、64.14%，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。

2020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	恒大地产集团	6	保利房地产（集团）股份有限公司
2	碧桂园控股有限公司	7	龙湖地产有限公司
3	万科企业股份有限公司	8	新城控股集团股份有限公司
4	融创中国控股有限公司（融创房地产集团有限公司）	9	华润置地有限公司
5	中国海外发展有限公司	10	广州富力地产股份有限公司

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。

② 房企盈利继续向好，行业成长空间承压

2019 年 500 强房地产开发企业净利润均值达 12.38 亿元，同比增长 28.01%，净利润仍保持高速增长，净利增速同比上升 0.29%，与上年基本一致。

同时，500 强房地产开发企业三费均值达 11.14 亿元，三费占营收的比重为 11.92%，同比下降 0.46%。这表明市场降温后，房企业务不再盲目扩张，由此削减了一部分经营成本。

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。2019 年 500 强房地产企业销售面积同比增长 4.67%，增速较 2018 年下降 7.91 个百分点；销售金额同比增长 7.14%，增速较 2018 年下降 9.96 个百分点；营业利润同比增长 18.46%，增速较 2018 年下降 10.11 个百分点；净资产同比增长 16.13%，增速较 2018 年下降 5.07 个百分点。2019 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，兼并收购加速

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，2017 年全国多地楼市成交受挫，年内房企之间收并购现象激增。根据《2018 中国房地产开发企业 500 强测评研究报告》，2017 年房地产行业并购案宗数为 315 起，涉及金额为 3291.28 亿元，同比下降 18%；2016 年并购案例为 198 宗，涉及并购标的物价值为 4014.83

亿元，同比增长 43%。尽管 2017 年房地产行业并购涉及的总金额同比下降，但并购案件总数大幅提升 59%，全年并购频发，交易活跃。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 2019 年，中国城市化率由 20%迅速跃升至 60.60%；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。2019 年全国居民人均可支配收入 30733 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 5.8%。全国居民人均可支配收入中位数 26523 元，增长 9.0%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 42359 元，比上年增长 7.9%，扣除价格因素，实际增长 5.0%。城镇居民人均可支配收入中位数 39244 元，增长 7.8%。农村居民人均可支配收入 16021 元，比上年增长 9.6%，扣除价格因素，实际增长 6.2%。农村居民人均可支配收入中位数 14389 元，增长 10.1%。消费方面，2019 年，全国居民人均消费支出 21559 元，比上年名义增长 8.6%，扣除价格因素，实际增长 5.5%。其中，城镇居民人均消费支出 28063 元，增长 7.5%，扣除价格因素，实际增长 4.6%；农村居民人均消费支出 13328 元，增长 9.9%，扣除价格因素，实际增长 6.5%。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

2019 年全国待售面积达 4.98 亿平方米，连续三年待售面积下降，显示国家“去库存”政策取得初步成效。但 2019 年全国待售面积和施工面积之和为 94.36 亿平米，较上年 87.47 亿平方米仍继续增长，按照 2019 年的销售速度 17.16 亿平米，去化时间为 5.50 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
深圳市佳园物业管理咨询有限公司	最终控股公司的合营企业
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
太原旭鳳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

北京中铁永兴房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业
深圳市兴益合置业有限公司	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
南宁市万科庆歌路房地产有限公司	最终控股公司的联营公司
郑州高新碧桂园房地产开发有限公司	最终控股公司的联营公司
北京永安佑泰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
佛山市顺德区东逸湾房产开发策划有限公司	最终控股公司的联营公司
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
沈阳穗港白云房地产投资开发有限公司	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
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
南通市碧桂园城西置业有限公司	最终控股公司的合营企业
上海碧行房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业
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
广州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
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

(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1-6月	2019年度	2018年度	2017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				
购买建筑装饰服务	1,068,626	2,779,487	1,658,767	1,190,188
采购商品	208,278	615,771	299,519	343,268
购买设计服务	148,090	354,691	436,545	185,502
出售物业	-	-	111,186	57,286

购买物业管理及协销服务	44,486	80,237	33,907	27,030
购买其他服务	73,503	269,062	434,479	83,442
销售建材物资	152,899	330,814	183,401	124,565
提供其他服务	2,461	13,805	144	152
合计	1,698,343	4,443,867	3,157,948	2,011,433
(2) 最终控股公司的合营企业				
出售物业	-	-	-	86,567
销售建材物资	19,479	72,772	16,625	2,196
提供其他服务	1,684	106	60	13
合计	21,163	72,878	16,685	88,776
(3) 最终控股公司的联营公司				
购买其他服务	21,650	71,066	3,015	-
销售建材物资	15,971	31,083	6,485	738
提供其他服务	117	158	27	1
合计	37,738	102,306	9,527	739

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6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017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	178,828	126,259	154,316	27,744
其他应收款	1,528,475	1,640,349	1,551,759	3,589,457
预付账款	14,597	37,942	138,153	124,153
应付账款	6,702,502	5,703,728	2,928,144	2,189,621
其他应付款	3,960,696	3,802,591	5,076,158	12,275,853
预收账款	394	821	-	-
(2) 最终控股公司的合营企业				
应收账款	66,461	101,452	26,091	67,335
其他应收款	5,023,859	5,640,006	4,654,627	3,137,601
预付账款	70	10	133	519
应付账款	3,857	245	20,935	951
其他应付款	4,342,224	2,948,250	3,558,085	2,583,162
预收账款	1,193	4,219	-	-
委托贷款	-	-	-	5,378
(3) 最终控股公司的联营公司				
应收账款	36,764	38,308	9,925	3,026
其他应收款	2,442,300	2,115,602	2,984,798	2,543,251

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
预付账款	-	1	-	-
应付账款	19,727	-	6,634	193
其他应付款	2,385,127	1,280,756	3,134,707	1,493,543
预收账款	618	704	-	-

3、关联方担保

截至 2020 年 6 月 30 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	
最终控股公司的合营企业	2,705,411
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	5,238,525
最终控股公司的联营公司	1,605,271
合计	9,549,207
(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	489,287
合计	489,287

4、向关键管理人员支付的薪酬

2017-2019 年，发行人向关键管理人员支付的薪酬如下：

单位：万元

项目	2019年	2018年	2017年
关键管理人员薪酬	9,158	4,463	3,534

(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招标、竞标、公开定价等市场化方式进行，并严格履行了双方各自内部的预算、审批流程，采用市场定价方法，并签订书面合同。

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，均通过公开招标、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

最近三年及一期，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 143 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 143 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 2017 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 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143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。

第五节 财务会计信息

本募集说明书所载的 2017 年度、2018 年度和 2019 年度财务数据摘自经审计的财务报告。2020 年 1-6 月的财务数据摘自未经审计的季度财务报表。

一、最近三年及一期财务报告审计情况

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2017 年度、2018 年度和 2019 年度财务报表进行了审计，分别出具了普华永道中天审字(2018)第 26634 号、普华永道中天审字(2019)第 27425 号和普华永道中天审字(2020)第 27221 号的无保留意见的审计报告。公司 2020 年 1-6 月的财务报表未经审计。2018 年度，发行人发生了同一控制下的企业合并，发行人对 2018 年期初数进行追溯调整，本募集说明书 2017 年末数据来自 2018 年度经审计的财务报表；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。

二、最近三年及一期财务会计资料

（一）合并财务报表

公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日的合并资产负债表，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	16,830,216	21,623,281	18,877,435	10,863,023
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,033,627	736,767	1,153,400	2,371,361
应收票据	9,899	11,717	5,218	151
应收账款	1,871,201	2,023,386	2,855,052	1,091,172
预付款项	7,720,779	6,963,606	9,666,875	9,756,924
其他应收款	25,510,144	24,112,971	23,163,603	16,727,819

存货	88,640,410	78,767,378	55,093,784	30,684,411
其他流动资产	3,669,170	2,612,737	2,101,090	1,689,033
流动资产合计	145,285,446	136,851,842	112,916,456	73,183,893
非流动资产:				
长期应收款	-	-	-	72,550
长期股权投资	4,371,350	4,189,316	3,854,427	2,332,871
固定资产	547,713	591,329	555,656	494,914
在建工程	58,581	33,975	56,184	69,630
无形资产	46,480	51,638	51,080	30,372
投资性房地产	560,242	571,188	690,914	261,090
商誉	38,484	33,946	33,946	20,609
长期待摊费用	5,390	7,037	5,876	2,160
递延所得税资产	1,305,611	1,050,077	666,755	351,268
其他非流动资产	10,866,543	10,976,713	7,205,979	7,038,200
非流动资产合计	17,800,394	17,505,219	13,120,816	10,673,664
资产总计	163,085,840	154,357,061	126,037,273	83,857,557
流动负债:				
短期借款	1,893,716	1,537,445	1,613,044	980,425
应付债券	359,412	302,800	32,582	-
应付票据	1,169,593	1,280,223	1,261,672	749,937
应付账款	33,649,315	29,308,494	19,787,554	11,645,850
预收款项	68,359,522	63,870,006	52,404,195	30,286,492
应付职工薪酬	78,243	238,440	283,437	169,713
应交税费	6,846,589	6,482,566	5,315,312	3,381,413
其他应付款	19,711,279	18,266,498	20,559,638	21,051,670
一年内到期的非流动负债	2,752,572	3,597,490	3,751,597	2,227,949
流动负债合计	134,820,241	124,883,962	105,009,032	70,493,449
非流动负债:				
长期借款	8,367,499	11,625,095	9,512,698	5,931,713
应付债券	1,102,826	819,864	270,000	270,000
递延所得税负债	1,209,740	1,066,950	744,638	584,922
非流动负债合计	10,680,065	13,511,909	10,527,336	6,786,634
负债合计	145,500,306	138,395,871	115,536,368	77,280,083
所有者权益:				
实收资本	1,329,299	1,329,299	1,329,299	1,329,299
资本公积	30,140	46,724	24,333	11,486
其他综合收益	171,617	157,977	158,823	90,695
盈余公积	21,362	21,362	10,062	1,014
未分配利润	10,420,300	9,585,825	5,839,952	3,523,318

归属于母公司所有者权益权益合计	11,972,718	11,141,187	7,362,468	4,955,811
少数股东权益	5,612,816	4,820,003	3,138,437	1,621,663
所有者权益合计	17,585,534	15,961,190	10,500,905	6,577,474
负债及所有者权益总计	163,085,840	154,357,061	126,037,273	83,857,557

合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	15,352,670	37,753,996	25,849,942	12,461,373
减：营业成本	11,365,132	26,917,338	18,470,441	9,307,927
税金及附加	676,405	1,710,590	1,149,016	684,842
销售费用	569,748	1,109,350	921,800	560,983
管理费用	390,364	1,403,690	1,035,787	349,291
财务费用/（收入）-净额	-96,828	-156,157	-139,913	-25,224
资产减值（转回）/损失	129,297	124,287	37,440	-4,570
加：公允价值变动收益/（损失）	-7,354	37,192	32,933	17,349
投资收益/（损失）	403,764	571,828	110,559	-30,942
其中：对联营公司和合营企业的投资收益/（损失）	213,209	434,071	54,340	-67,922
资产处置收益/（损失）	-5,384	4,653	3,187	1,659
其他收益	5,062	15,722	13,460	4,240
二、营业利润	2,714,640	7,274,294	4,535,509	1,580,430
加：营业外收入	96,271	90,374	118,172	259,228
减：营业外支出	50,788	188,993	146,054	84,604
三、利润总额	2,760,123	7,175,675	4,507,626	1,755,053
减：所得税费用	665,775	1,821,140	1,195,740	414,649
四、净利润	2,094,348	5,354,535	3,311,887	1,340,405
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	-	-	53,606	-761
归属于母公司所有者的净利润	1,464,476	3,757,173	2,466,115	1,269,274
少数股东损益	629,872	1,597,362	845,772	71,131
五、其他综合收益的税后净额	13,639	-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	13,639	18,248	80,135	14,212
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	-	-19,093	-12,007	-
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	2,107,987	5,353,689	3,380,015	1,354,616
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,478,115	3,756,327	2,534,243	1,283,485
归属于少数股东的综合收益总额	629,872	1,597,362	845,772	71,131

合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	22,384,117	49,373,916	43,356,472	26,703,598
收到其他与经营活动有关的现金	670,520	4,604,255	7,130,268	6,747,971
经营活动现金流入小计	23,054,637	53,978,171	50,486,740	33,451,568
购买商品、接受劳务支付的现金	16,234,058	38,695,265	33,948,428	20,479,990
支付给职工以及为职工支付的现金	625,469	1,759,534	1,464,753	905,068
支付的各项税费	2,527,660	3,690,177	2,790,280	1,009,048
支付其他与经营活动有关的现金	4,161,221	8,591,807	9,789,784	9,045,802
经营活动现金流出小计	23,548,408	52,736,782	47,993,245	31,439,908
经营活动产生的现金流量净额	-493,771	1,241,389	2,493,495	2,011,661
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	6,166	7,064	25,814	9,012
收回投资所收到的现金	808,534	2,610,039	2,368,119	-
取得投资收益收到的现金	134,897	52,430	52,165	31,328
取得子公司收到的现金净额	201,691	165,794	-	-
投资活动现金流入小计	1,151,288	2,835,326	2,446,098	40,340
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	26,490	67,295	91,158	175,221
投资支付的现金	1,317,736	2,912,053	2,203,419	3,744,932
取得子公司支付的现金净额	-	-	130,252	412,112
处置子公司的现金净流出	194,936	563,969	88,831	65,075
支付其他与投资活动有关的现金	1,060,526	2,283,147	5,584,447	5,199,741
投资活动现金流出小计	2,599,688	5,826,464	8,098,106	9,597,081
投资活动使用的现金流量净额	-1,448,400	-2,991,137	-5,652,008	-9,556,741

三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	97,218	137,230	379,293	311,814
取得借款收到的现金	4,655,767	7,070,899	8,123,838	8,625,914
发行债券收到的现金	338,980	852,664	32,582	270,000
收到的其他与筹资活动有关的现金	2,599,109	3,411,307	6,386,072	8,730,163
筹资活动现金流入小计	7,691,074	11,472,101	14,921,786	17,937,891
偿还债务支付的现金	8,735,937	6,038,344	3,112,175	3,715,684
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,268,179	1,434,151	998,739	508,609
支付的其他与筹资活动有关的现金	84,148	113,645	96,674	14,247
筹资活动现金流出小计	10,088,264	7,586,140	4,207,588	4,238,541
筹资活动产生的现金流量净额	-2,397,190	3,885,960	10,714,198	13,699,350
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	-4,339,361	2,136,212	7,555,685	6,154,270
加：年初现金及现金等价物余额	19,884,885	17,748,673	10,192,987	4,035,362
六、年末现金及现金等价物余额	15,545,524	19,884,885	17,748,673	10,189,631

(二) 母公司财务报表

2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日的母公司资产负债表以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度 2020 年 1-6 月的母公司利润表、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 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	809,299	1,059,523	848,650	1,212,818
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	380,600	450,897	78,195	1,400,000
预付款项	31,233	19,097	138,676	1,231
其他应收款	7,168,122	6,471,054	5,557,621	4,549,770
流动资产合计	8,389,254	8,000,572	6,623,142	7,163,819
非流动资产：				
长期应收款	-	-	-	1,550
长期股权投资	3,656,123	3,560,361	3,427,345	3,221,116

固定资产	8	7	5	5
递延所得税资产	329	456	-	-
非流动资产合计	3,656,460	3,560,824	3,427,350	3,222,671
资产总计	12,045,714	11,561,395	10,050,491	10,386,490
流动负债:				
短期借款	1,209,100	767,300	181,000	300,000
应付票据	34,430	52,894	38,204	57,267
应付账款	5	39	105	261
应付债券	359,412	302,800	32,582	-
应交税费	50,013	7,420	350	825
其他应付款	6,482,607	7,090,756	7,047,942	7,352,601
一年内到期的非流动负债	-	-	80,000	59,150
流动负债合计	8,135,567	8,221,209	7,380,183	7,770,104
非流动负债:				
长期借款	47,500	27,871	28,871	31,850
应付债券	1,102,826	819,864	270,000	270,000
非流动负债合计	1,150,326	847,735	298,871	301,850
负债合计	9,285,893	9,068,944	7,679,054	8,071,954
所有者权益:				
实收资本	1,329,299	1,329,299	1,329,299	1,329,299
资本公积	950,650	950,650	950,650	950,650
盈余公积	21,362	21,362	10,062	1,014
未分配利润/(累计亏损)	458,510	191,141	81,427	33,573
所有者权益合计	2,759,821	2,492,452	2,371,438	2,314,536
负债及所有者权益总计	12,045,714	11,561,395	10,050,491	10,386,490

母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	2,782	11,180	7,232	3,077
减：税金及附加	479	399	104	116
管理费用	31,802	28,116	15,985	15,026
财务（收入）/费用-净额	27,565	22,268	26,372	-12,105
资产减值（转回）/损失	-510	1,826	-	-
加：投资收益/（损失）	968,067	161,353	92,385	22,123
其中：对联营公司和合营企业的投资收益/（损失）	126,827	90,118	27,619	21,968
其他收益	289	112	242	-

二、营业利润/（亏损）	911,802	120,036	57,397	22,164
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	14	40	300
三、利润/（亏损）总额	911,802	120,022	57,357	21,864
减：所得税费用	14,433	7,020	-	-
四、净利润/（亏损）	897,369	113,003	57,357	21,864
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益/（亏损）总额	897,369	113,003	57,357	21,864

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	3,032	12,186	7,232	3,592
收到其他与经营活动有关的现金	4,660	10,080	242	4,127,390
经营活动现金流入小计	7,692	22,266	7,474	4,130,982
支付的各项税费	-5,376	1,812	729	155
支付其他与经营活动有关的现金	-1,327,833	922,859	1,523,730	2,473,409
经营活动现金流出小计	-1,333,209	924,670	1,524,458	2,473,564
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	-1,325,517	-902,404	-1,516,985	1,657,418
二、投资活动产生/（使用）的现金流量：				
收回投资所收到的现金	486,723	219,195	1,323,355	20,354
取得投资收益所受到的现金	810,942	118,310	64,766	155
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	10,493	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	1,308,158	338,634	1,392,178	20,509
购建固定资产所支付的现金	-	-	-	6
投资支付的现金	-381,200	508,867	73,821	1,422,616
取得子公司支付的现金净额	-8,993	30,637	77,061	77,561
投资活动现金流出小计	-390,193	539,504	150,882	1,500,182
投资活动产生/（使用）的现金流量净额	917,965	-200,870	1,241,295	-1,479,674
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	461,430	621,300	338,870	900,000
发行债券收到的现金	338,980	852,664	32,582	270,000

收到其他与筹资活动相关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	800,410	1,473,964	371,453	1,170,000
偿还债务所支付的现金	-	148,582	440,000	910,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-643,082	11,235	19,931	
筹资活动现金流出小计	-643,082	159,817	459,931	910,000
筹资活动产生的现金流量净额	157,328	1,314,147	-88,478	260,000
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	-250,224	210,873	-364,168	437,744
加：期初现金及现金等价物余额	1,059,523	848,650	1,212,818	775,074
六、期末现金及现金等价物余额	809,299	1,059,523	848,650	1,212,818

（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 2017 年颁布了《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、修订后的《企业会计准则第 16 号—政府补助》和《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30 号)，发行人已采用上述准则和通知编制 2017 年度财务报表，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	2016 年度
		发行人
发行人将 2017 年度获得的政府补助计入其他收益项目。2016 年度的比较财务报表未重列	不适用	不适用
发行人将 2017 年度处置固定资产和无形资产产生的利得和损失计入资产处置损益项目。2016 年度的比较财务报表已相应调整	资产处置收益/(损失)	-203
	营业外收入	1,434
	营业外支出	1,636

2、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

三、最近三年及一期公司财务报表合并范围变化情况

最近三年及一期, 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 1-6 月		
广州市碧强房地产开发有限责任公司	处置	剔除合并范围
佛山市顺德区碧达置业发展有限公司	注销	剔除合并范围
深圳彤馨园投资发展有限公司	注销	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
2017 年度		
北京碧桂园德盛置业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围

北京碧桂园广晟置业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
北京碧桂园广盈置业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
北京碧桂园晟龙置业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
北京碧桂园阳光置业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
北京顺碧投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
碧桂园湖北房地产投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
潮州市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
成都碧桂园富高置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
成都市金牛碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
承德米拉房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
定西碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
定西中和房地产开发有限责任公司	设立或投资	纳入合并范围
佛山市高明区荷城碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
佛山市金中环房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
佛山市南海区丹灶碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
佛山市三水区乐平碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
佛山市顺德区碧达置业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
佛山市顺德区碧桂园房产置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
佛山市顺德区碧海锦晟置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
佛山市顺德区车创置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
佛山市顺德区陈村碧悦房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
佛山市顺德区均安碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
佛山市顺德区龙江碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
佛山市顺德区龙江碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
甘肃碧盈房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
广东碧桂园优业资产管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
广州碧创房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
广州碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
广州碧泮房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
广州碧浦房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
广州碧森房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
广州碧茵房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
广州粤东碧桂园投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
河北碧桂园凤凰置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
河北泽瑞房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
河南碧桂园建设工程有限公司	设立或投资	纳入合并范围
河南新碧北方置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
河源市碧桂园物业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
湖北省碧晴置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
淮阳县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
惠州碧高物业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围

惠州碧科科学城发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
惠州市碧宏房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
惠州市碧美房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
惠州市太东地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
临夏碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
漯河碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
梅州市客天下碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
南昌碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
内蒙古碧盛置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
宁波梅山保税港区碧晟投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
青岛碧桂园博林置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
山东碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
汕头市潮阳区华昌置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
上海碧桂园企业管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
上海碧瀛房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
深圳市碧基实业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
深圳顺碧投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
寿光市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
四川碧桂园碧盛房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
四会臻汇园物业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
天水碧诚房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
银川碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
长春碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
肇庆鼎湖达新房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
肇庆市鼎湖区碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
肇庆市鼎湖区碧桂园新碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
肇庆市端州区碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
肇庆市高要区必扬置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
重庆市永川区碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
无锡迎碧房地产开发有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
无锡广碧房地产开发有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
深圳市碧桂恒鑫房地产投资发展有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
深圳盛碧投资有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
上海碧泮投资管理有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
三河建荣房地产开发有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
启东金碧置业发展有限公司	注销或股权变更	剔除合并范围
六安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、最近三年及一期的主要财务指标

(一) 合并报表口径主要财务指标

单位：亿元

项目	2020 年 6 月末 /1-6 月	2019 年末/ 年度	2018 年末/ 年度	2017 年末/ 年度
总资产	16,308.58	15,435.71	12,603.73	8,385.76
总负债	14,550.03	13,839.59	11,553.64	7,728.01
全部债务	1,447.60	1,788.27	1,517.99	1,016.00
所有者权益	1,758.55	1,596.12	1,050.09	657.75
营业总收入	1,535.27	3,775.40	2,584.99	1,246.14
利润总额	276.01	717.57	450.76	175.51
净利润	209.43	535.45	331.19	134.04
归属于母公司所有者的净利润	146.45	375.72	246.61	126.93
扣除非经常性损益后净利润	190.00	527.11	317.81	112.59
经营活动产生现金流量净额	-49.38	124.14	249.35	201.17
投资活动产生现金流量净额	-144.84	-299.11	-565.20	-955.67
筹资活动产生现金流量净额	-239.72	388.60	1,071.42	1,369.94
流动比率	1.08	1.10	1.08	1.04
速动比率	0.42	0.47	0.55	0.60
资产负债率 (%)	89.22	89.66	91.67	92.16
债务资本比率 (%)	45.15	52.84	59.11	60.70
扣除预收账款资产负债率 (%)	47.30	48.28	50.10	56.04
营业毛利率 (%)	26.06	28.70	28.55	25.31
平均总资产回报率 (%)	1.32	3.82	3.16	2.27
加权平均净资产收益率 (%)	12.33	40.59	39.57	29.44
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	10.68	39.76	37.49	24.72
EBITDA	278.00	721.31	454.28	178.40
EBITDA 全部债务比 (%)	19.20	40.34	29.93	17.56
EBITDA 利息倍数	4.30	5.17	4.79	3.43
应收账款周转率	7.88	15.48	13.10	13.50
存货周转率	0.14	0.40	0.43	0.40
应收账款	187.12	202.34	285.51	109.12
其他应收款	2,551.01	2,411.30	2,316.36	1,672.78
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率 (%)	100.00	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）
 14、2020 年 1-6 月财务指标均未年化

（二）非经常性损益明细表（合并口径）

单位：亿元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
固定资产处置净利得	-0.54	0.47	0.32	0.17
收购合营企业及联营公司产生的负商誉	1.98	0.55	3.90	6.36
非同一控制下企业合并产生的负商誉	2.40	6.18	5.91	17.92
计入当期损益的政府补助	0.51	1.57	1.35	0.42
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	-0.74	3.72	3.29	1.73
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	0.00	0.00	5.36	-1.78
理财及其他投资收益	12.83	5.24	5.22	3.13
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6.40	-8.06	-12.19	-6.25
小计	22.84	9.67	13.15	21.70
所得税影响额	-3.41	-1.33	0.22	-0.25
合计	19.43	8.34	13.38	21.45

五、管理层讨论与分析

公司管理层主要以 2017 年度、2018 年度、2019 年度经审计的财务报表以及 2020 年 1-6 月未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及一期的资产负债结构、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6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
流动资产：								
货币资金	16,830,216	10.32	21,623,281	14.01	18,877,435	14.98	10,863,023	12.95
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,033,627	0.63	736,767	0.48	1,153,400	0.92	2,371,361	2.83
应收票据	9,899	0.01	11,717	0.01	5,218	0.00	151	0.00
应收账款	1,871,201	1.15	2,023,386	1.31	2,855,052	2.27	1,091,172	1.30
预付款项	7,720,779	4.73	6,963,606	4.51	9,666,875	7.67	9,756,924	11.64
其他应收款	25,510,144	15.64	24,112,971	15.62	23,163,603	18.38	16,727,819	19.95
存货	88,640,410	54.35	78,767,378	51.03	55,093,784	43.71	30,684,411	36.59
其他流动资产	3,669,170	2.26	2,612,737	1.69	2,101,090	1.67	1,689,033	2.01
流动资产合计	145,285,446	89.09	136,851,842	88.66	112,916,456	89.59	73,183,893	87.27
非流动资产：								
长期应收款	-	-	-	-	-	-	72,550	0.09
长期股权投资	4,371,350	2.68	4,189,316	2.71	3,854,427	3.06	2,332,871	2.78
固定资产	547,713	0.34	591,329	0.38	555,656	0.44	494,914	0.59
在建工程	58,581	0.04	33,975	0.02	56,184	0.04	69,630	0.08
无形资产	46,480	0.03	51,638	0.03	51,080	0.04	30,372	0.04
投资性房地产	560,242	0.34	571,188	0.37	690,914	0.55	261,090	0.31
商誉	38,484	0.02	33,946	0.02	33,946	0.03	20,609	0.02
长期待摊费用	5,390	0.00	7,037	0.00	5,876	0.00	2,160	0.00
递延所得税资产	1,305,611	0.80	1,050,077	0.68	666,755	0.53	351,268	0.42
其他非流动资产	10,866,543	6.66	10,976,713	7.11	7,205,979	5.72	7,038,200	8.39
非流动资产合计	17,800,394	10.91	17,505,219	11.34	13,120,816	10.41	10,673,664	12.73
资产总计	163,085,840	100.00	154,357,061	100.00	126,037,273	100.00	83,857,557	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 8,385.76 亿元、12,603.73 亿元、15,435.71 亿元和 16,308.58 亿元，2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，分别较上期末增长 143.35%、50.30%、22.47%和 5.65%。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 6 月末，公司总资产规模基本保持稳定，较上年度增长幅度为 5.65%。

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 7,318.39 亿元、11,291.65 亿元、13,685.18 亿元和 14,528.54 亿元，分别占当期资产总额的比例为 87.27%、89.59%、88.66%和

89.09%。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，公司存货规模持续增加。

单位：万元，%

项目	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
货币资金	16,830,216	11.58	21,623,281	15.80	18,877,435	16.72	10,863,023	14.84
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,033,627	0.71	736,767	0.54	1,153,400	1.02	2,371,361	3.24
应收票据	9,899	0.01	11,717	0.01	5,218	0.00	151	0.00
应收账款	1,871,201	1.29	2,023,386	1.48	2,855,052	2.53	1,091,172	1.49
预付款项	7,720,779	5.31	6,963,606	5.09	9,666,875	8.56	9,756,924	13.33
其他应收款	25,510,144	17.56	24,112,971	17.62	23,163,603	20.51	16,727,819	22.86
存货	88,640,410	61.01	78,767,378	57.56	55,093,784	48.79	30,684,411	41.93
其他流动资产	3,669,170	2.53	2,612,737	1.91	2,101,090	1.86	1,689,033	2.31
流动资产合计	145,285,446	100.00	136,851,842	100.00	112,916,456	100.00	73,183,893	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 1,086.30 亿元、1,887.74 亿元、2,162.33 亿元和 1,683.02 亿元，占当期流动资产的比例分别为 14.84%、16.72%、15.80%和 11.58%。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末分别较上期末增长 205.80%、73.78%、14.55%和-22.17%。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 6 月末，公司货币现金出现下降，主要是 2020 年第一季度房地产销售受疫情冲击较大，经营活动产生的现金流有所下降。

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，2017

年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月余额分别为 237.14 亿元、115.34 亿元、73.68 亿元和 103.36 亿元。理财产品为对商业银行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 109.13 亿元、286.03 亿元、203.51 亿元和 188.11 亿元，占当期流动资产的比例分别为 1.49%、2.53%、1.49%和 1.30%，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 109.12 亿元、285.51 亿元、202.34 亿元和 187.12 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 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
1 年以内	1,744,609	93.05%	1,856,611	91.57%	2,699,144	94.33%	1,027,284	94.14%
1 至 2 年	98,962	5.28%	126,930	6.26%	128,100	4.48%	48,855	4.48%
2 至 3 年	21,686	1.16%	30,820	1.52%	23,224	0.81%	11,903	1.09%
3 年以上	9,591	0.51%	13,272	0.65%	10,939	0.38%	3,130	0.29%
合计	1,874,848	100.00%	2,027,633	100.00%	2,861,407	100%	1,091,173	100.00%

公司应收账款主要是应收商品房销售款。2018 年末较 2017 年末增长 162%，主要是合并范围内主体营业收入逐年增长所致。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 6 月末，公司应收账款较 2019 年末减少 7.52%。

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 975.69 亿元、966.69 亿元、696.36 亿元和 772.08 亿元，占当期流动资产的比例分别为 13.33%、8.56%、5.09%和 5.31%。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6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
1年以内	7,355,036	95.26%	6,599,088	94.76%	9,275,112	95.95%	9,562,672	98.01%
1至2年	290,897	3.77%	291,617	4.19%	307,872	3.18%	148,795	1.53%
2至3年	51,677	0.67%	47,746	0.69%	61,565	0.63%	36,806	0.38%
3年以上	23,169	0.30%	25,156	0.36%	22,326	0.23%	8,651	0.09%
合计	7,720,779	100.00%	6,963,606	100.00%	9,666,875	100.00%	9,756,924	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 1,672.78 亿元、2,316.36 亿元、2,411.30 亿元和 2,551.01 亿元，分别占当期流动资产总额的比例为 22.86%、20.51%、17.62%和 17.56%，占总资产的比例分别为 19.95%、18.38%、15.62%和 15.64%。

截至 2019 年末，公司其他应收款较上年末有所增加，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 6 月末，公司其他应收款较 2019 年末增加 5.79%。

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6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
对关联方的其他应收款	8,994,634	9,398,545	9,191,184	9,270,309
对第三方代垫款项及往来款	13,812,282	12,196,407	8,234,911	4,191,151
土地竞买及其他保证金	1,168,046	1,127,935	4,819,555	2,597,216
委托贷款	1,402	1,550	66,550	68,232
其他	1,647,910	1,443,230	851,403	600,912
减：坏账准备	-114,130	-54,696	-	-
合计	25,510,144	24,112,971	23,163,603	16,727,819

截至 2020 年 6 月 30 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	回款安排
1	名门地产（河南）有限公司	538,982.69	往来款	一至两年	预计 2020 年年底收回
2	南京盛香园房地产开发有 限公司	307,090.11	往来款	一年以 内	预计 2020 年年底 收回
3	太原旭鳳鹏泰房地产开发 有限公司	283,007.99	往来款	一至两 年	预计 2020 年年底 收回
4	贵阳印象碧桂园房地产开 发有限公司	282,891.37	往来款	一年以 内	预计 2020 年年底 收回
5	昆明螺蛳湾国悦置地有限 公司	275,370.81	往来款	一年以 内	预计 2020 年年底 收回
	合计	1,687,342.97	-	-	-

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 6 月非经营性其他应收款余额占其他应收款的比例为 5.99%。

截至 2020 年 6 月末，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	23,981,669	94.01%
非经营性其他应收款	1,528,475	5.99%
合计	25,510,144	100.00%

截至 2020 年 6 月末，其他应收款余额中对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 6 月末	占比
碧桂园（香港）发展有限公司	往来款	252,446	16.52%
恒宙国际有限公司	往来款	120,935	7.91%
CountryGardenAustraliaPtyLtd	往来款	85,125	5.57%
CountryGardenPacificviewSdn.Bhd	往来款	41,300	2.70%

CountryGardenDangaBaySdn.Bhd	往来款	40,282	2.64%
其他	往来款	988,387	64.66%
合计		1,528,475	100.00%

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6月末	占比
南京盛香园房地产开发有限公司	307,090	3.41%
太原旭凰鹏泰房地产开发有限公司	283,008	3.15%
贵阳印象碧桂园房地产开发有限公司	282,891	3.15%
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	275,371	3.06%
碧桂园（香港）发展有限公司	252,446	2.81%
大连港龙地产有限公司	179,593	2.00%
太原旭凰房地产开发有限公司	167,561	1.86%
黄石碧诚房地产开发有限公司	166,933	1.86%
天津碧达房地产开发有限公司	144,502	1.61%
上海汀业企业管理有限公司	133,124	1.48%
郑州碧鹰置业有限公司	129,051	1.43%
恒宙国际有限公司	120,935	1.34%
江西嘉元投资发展有限公司	100,031	1.11%
佛山市顺德区悦美房产有限公司	96,363	1.07%
东莞市汉和实业投资有限公司	93,722	1.04%
宜昌源源碧桂园房地产开发有限公司	90,296	1.00%
北京锐达置业有限公司	88,612	0.99%
COUNTRY GARDEN AUSTRALIA PTY LTD	85,125	0.95%
重庆保南房地产开发有限公司	83,992	0.93%
佛山迅茂房地产开发有限公司	79,841	0.89%
其他关联方	5,834,147	64.86%
合计	8,994,634	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》、《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。

发行人为碧桂园集团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 6 月 30 日，其他应收款余额中的 92.45% 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。关联方往来款主要为与发行人为同一制人下的关联企业，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 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
1 年以内	23,690,518	92.45%	21,870,847	90.50%	21,748,699	94.00%	15,633,194	93.46%
1 至 2 年	1,414,237	5.52%	1,485,340	6.15%	1,190,742	5.00%	835,728	5.00%
2 至 3 年	362,889	1.42%	602,678	2.49%	145,597	1.00%	186,345	1.11%
3 年以上	156,630	0.61%	208,802	0.86%	78,564	0.00%	72,551	0.43%
合计	25,624,274	100.00%	24,167,666	100.00%	23,163,603	100.00%	16,727,819	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》、《碧桂园集团货币资金管理制度》等公司内部控制制度等内控制度要求执行，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。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《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第38号》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第39号》中的规定对相关事项进行披露。

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》、《碧桂园集团货币资金管理制度》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 3,068.44 亿元、5,509.38 亿元、7,876.74 亿元和 8,864.04 亿元,占当期流动资产总额的比例分别为 41.93%、48.79%、57.56%和 61.01%。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月存货期末余额较上期末分别增加 103.16%、79.55%、42.97%和 12.53%。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 6 月 30 日,公司的存货明细如下:

单位:万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
在建开发产品	93,761,776	-	93,761,776	95.62%
已完工开发产品	4,040,022	-147,778	3,892,244	3.97%
其他	401,333	-	401,333	0.41%
合计	98,203,131	-147,778	98,055,353	100.00%
其中:在正常运营周期列作流动资产的存货	88,788,188	-147,778	88,640,410	90.40%
列作其他非流动资产	9,414,943	-	9,414,943	9.60%

截至 2019 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	19,006,055	21.45%
2	江苏	7,644,645	8.63%
3	河南	6,071,522	6.85%
4	安徽	5,631,331	6.36%
5	贵州	4,890,337	5.52%
6	湖南	4,831,381	5.45%
7	山东	4,534,249	5.12%
8	浙江	4,439,465	5.01%
9	广西	3,597,440	4.06%
10	湖北	3,316,056	3.74%
11	其他	24,625,302	27.80%
合计		88,587,784	100.00%

截至 2019 年末，公司存货主要分布于广东、江苏、河南、浙江和山东等省份，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 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
长期应收款	-	-	-	-	-	-	72,550	0.68
长期股权投资	4,371,350	24.56	4,189,316	23.93	3,854,427	29.38	2,332,871	21.86
固定资产	547,713	3.08	591,329	3.38	555,656	4.23	494,914	4.64
在建工程	58,581	0.33	33,975	0.19	56,184	0.43	69,630	0.65
无形资产	46,480	0.26	51,638	0.29	51,080	0.39	30,372	0.28
投资性房地产	560,242	3.15	571,188	3.26	690,914	5.27	261,090	2.45
商誉	38,484	0.22	33,946	0.19	33,946	0.26	20,609	0.19
长期待摊费用	5,390	0.03	7,037	0.04	5,876	0.04	2,160	0.02
递延所得税资产	1,305,611	7.33	1,050,077	6.00	666,755	5.08	351,268	3.29
其他非流动资产	10,866,543	61.04	10,976,713	62.71	7,205,979	54.92	7,038,200	65.94
非流动资产合计	17,800,394	100.00	17,505,219	100.00	13,120,816	100.00	10,673,664	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 1,067.37 亿元、1,312.08 亿元、1,750.52 亿元和 1,780.04 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 233.29 亿元、385.44 亿元、418.93 亿元和 437.14 亿元，占当期非流动资产的比例分别为 21.86%、29.38%、23.93%和 24.56%。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末分别较上期末增长了 256.73%、65.22%、8.69%和 4.35%。

截至 2019 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	1,084,037	1,021,841	62,196	367,731	33,497	166,586
深圳市中集产城发展集团有限公司	联营	2,805,277	2,023,804	781,473	143,600	70,249	129,228
广州利合房地产开发有限公司	联营	2,865,365	2,537,881	327,484	614,103	123,329	119,586
佛山保利源泰房地产有限公司	合营	798,904	699,047	99,857	192,901	65,144	48,739
张家港市祥盛房地产开发有限公司	合营	490,828	489,832	996	216,165	12,459	34,535
绍兴汀光房地产开发有限公司	合营	614,529	565,378	49,151	-	(349)	22,906
上海励治房地产开发有限公司	联营	123,862	55,700	68,162	493,479	75,122	20,662
福州裕百川房地产开发有限公司	合营	104,323	58,682	45,641	146,021	43,014	13,623
东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司	联营	366,863	340,953	25,910	97,249	19,533	8,640

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	2019 年度	2018 年度	2017 年度
广东惠州群峰温泉投资有限公司	17,134	11,066	-2,091
深圳市中集产城发展集团有限公司	21,075	12,150	3,370
广州利合房地产开发有限公司	32,892	9,630	-
佛山保利源泰房地产有限公司	29,364	8,201	-1,081
张家港市祥盛房地产开发有限公司	3,532	-3,943	-1,337
绍兴汀光房地产开发有限公司	-161	-	-
上海励治房地产开发有限公司	20,662	-	-
福州裕百川房地产开发有限公司	12,087	-324	-1,134
东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司	6,510	1,584	-449

2020 年 6 月末，公司长期股权投资余额较 2019 年末略有增加，基本保持稳定。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。公司合作开发项目的增加使得公司长期股权投资余额有所增长。

②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 26.11 亿元、69.09 亿元、57.12 亿元和 56.02 亿元，占当期非流动资产总额的比例分别为 2.45%、5.27%、3.26%和 3.15%。

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 1-6 月	2019 年末	2018 年末	2017 年末
商业资产	389,868	386,758	497,942	201,823
长租物业	170,374	184,430	192,972	59,267
总计	560,242	571,188	690,914	261,090

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，公司投资性房地产余额分别较上期末增长了 23.92%、164.63%、-17.33%和-1.92%，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 6 月末，公司投资性房地产较上年末略有下降，基本保持稳定水平。

③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 49.49 亿元、55.57 亿元、59.13 亿元和 54.77 亿元，占当期非流动资产总额的比例分别为 4.64%、4.23%、3.38%和 3.08%，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 15.57 亿元、6.07 亿元、3.57 亿元和-4.36 亿元，主要是因为房屋及建筑物净额相较上年末略有增加。

2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月，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
2017 年 12 月 31 日原值	503,655	10,027	32,624	15,774	39,059	601,138
累计折旧	-77,188	-4,461	-24,676	-13,968	-25,480	-145,772
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 6 月 30 日净值	486,719	9,353	13,135	13,024	25,482	547,713

④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 3.04 亿元、5.11 亿元、5.16 亿元和 4.65 亿元，占当期非流动资产的比例分别为 0.28%、0.39%、0.29% 和 0.26%。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进入运营周期的待开发物业项目的前期开发成本，和预期超过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款。报告期内各期末，其他非流动资产的余额分别为 703.82 亿元、720.60 亿元、1,097.67 亿元和 1,086.65 亿元，分别占当期非流动资产的 65.94%、54.92%、62.71% 和 61.04%。

截至 2019 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	1,959,781	19.96%
2	河南	1,085,626	11.05%
3	江苏	882,193	8.98%
4	湖南	817,798	8.33%
5	安徽	684,174	6.97%
6	云南	529,422	5.39%
7	湖北	514,511	5.24%
8	甘肃	467,452	4.76%
9	贵州	455,874	4.64%
10	浙江	420,041	4.28%
11	其他	2,003,526	20.40%
合计		9,820,397	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6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
流动负债：								
短期借款	1,893,716	1.30	1,537,445	1.11	1,613,044	1.40	980,425	1.27
应付债券	359,412	0.25	302,800	0.22	32,582	0.03	-	-
应付票据	1,169,593	0.80	1,280,223	0.93	1,261,672	1.09	749,937	0.97
应付账款	33,649,315	23.13	29,308,494	21.18	19,787,554	17.13	11,645,850	15.07
预收款项	68,359,522	46.98	63,870,006	46.15	52,404,195	45.36	30,286,492	39.19
应付职工薪酬	78,243	0.05	238,440	0.17	283,437	0.25	169,713	0.22
应交税费	6,846,589	4.71	6,482,566	4.68	5,315,312	4.60	3,381,413	4.38
其他应付款	19,711,279	13.55	18,266,498	13.20	20,559,638	17.79	21,051,670	27.24
一年内到期的非流动负债	2,752,572	1.89	3,597,490	2.60	3,751,597	3.25	2,227,949	2.88
流动负债合计	134,820,241	92.66	124,883,962	90.24	105,009,032	90.89	70,493,449	91.22
非流动负债：								
长期借款	8,367,499	5.75	11,625,095	8.40	9,512,698	8.23	5,931,713	7.68
应付债券	1,102,826	0.76	819,864	0.59	270,000	0.23	270,000	0.35
递延所得税负债	1,209,740	0.83	1,066,950	0.77	744,638	0.64	584,922	0.76
非流动负债合计	10,680,065	7.34	13,511,909	9.76	10,527,336	9.11	6,786,634	8.78
负债合计	145,500,306	100.00	138,395,871	100.00	115,536,368	100.00	77,280,083	100.00

报告期内各期末,公司负债总额分别 7,728.01 亿元、11,553.64 亿元、13,839.59 亿元和 14,550.03 亿元,2017 年末-2019 年末及 2020 年 6 月末分别较上年末增长 157.28%、49.50%、19.79%和 5.13%,截至 2020 年 6 月末,公司负债总额较上年末增长 5.13%,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,此外,公司通过银行借款等外部债务融资手段以满足项目投资需要。

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 91.22%、90.89%、90.24%和 92.66%。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 7,049.34 亿元、10,500.90 亿元、12,488.40 亿元和 13,482.02 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 98.04 亿元、161.30 亿元、153.74 亿元和 189.37 亿元,占当期负债总额的比例分别为 1.27%、1.40%、1.11%和 1.30%。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 1,239.58 亿元、2,104.93 亿元、3,058.86 亿元和 3,481.89 亿元,分别占当期期末负债总额的 16.04%、18.22%、22.10%和 23.93%,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。2017 年末、2018 年末及 2019 年末及 2020 年 6 月末,应付账款余额分别为 1,164.59 亿元、1,978.76 亿元、2,930.85 亿元和 3,364.93 亿元,分别较期初分别增长 108.02%、69.91%、48.12% 和 14.81%。2017 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 6 月末,发行人应付账款余额为 3,364.93 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 3,028.65 亿元、5,240.42 亿元、6,387.00 亿元和 6,835.95 亿元,占总负债占比分别为 39.19%、45.36%、46.15%和 46.98%。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。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末,公司预收款项分别较期初增长了 142.63%、73.03%、21.87%和 7.03%,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 2,105.17 亿元、2,055.96 亿元、1,826.65 亿元和 1,971.13 亿元,占总负债比重分别为 27.24%、17.79%、13.20%和 13.55%。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、应付利息余额及应付股利余额。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 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
对关联方的其他应付款	10,688,047	8,031,596	11,768,950	16,352,558
第三方代垫款项及往来款	7,390,471	8,816,494	6,814,397	3,852,894
应付保证金及押金	518,528	494,710	711,681	250,529
应付购房诚意金	120,799	130,818	252,389	140,849

应付债券利息	19,408	18,054	3,625	3,358
应付借款利息	20,559	30,959	21,455	20,600
其他	878,821	743,866	987,142	430,882
合计	19,636,633	18,266,498	20,559,638	21,051,670

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 222.79 亿元、375.16 亿元、359.75 亿元和 275.26 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 678.66 亿元、1,052.73 亿元、1,351.19 亿元和 1,068.01 亿元，分别占公司总负债的 8.78%、9.11%、9.79% 和 7.34%，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 593.17 亿元、951.27 亿元、1,162.51 亿元和 836.75 亿元，占总负债的比例分别为 7.68%、8.23%、8.40%和 5.75%。报告期内，公司长期借款期末余额持续增长，这主要是公司通过银行借款方式筹集资金以满足项目建设投资需要所致。

(二) 盈利能力分析

1、合并报表最近三年及一期主要盈利指标分析

报告期内，公司主要经营成果情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	15,352,670	37,753,996	25,849,942	12,461,373
营业利润	2,714,640	7,274,294	4,535,509	1,580,430
利润总额	2,760,123	7,175,675	4,507,626	1,755,053
净利润	2,094,348	5,354,535	3,311,887	1,340,405
归属于母公司所有者的净利润	1,464,476	3,757,173	2,466,115	1,269,274

报告期内，公司分别实现营业收入 1,246.14 亿元、2,584.99 亿元、3,775.40

亿元和 1,535.27 亿元。2017 年度、2018 年度、2019 年度公司营业收入同比增长了 40.07%、107.44%和 37.61%，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 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
销售物业	15,049,059	99.81	37,111,054	99.82	25,432,295	99.76	12,250,386	99.75
提供酒店服务	13,188	0.09	48,720	0.13	43,423	0.17	26,717	0.22
租金收入	15,470	0.10	17,967	0.05	16,605	0.07	4,328	0.04
合计	15,077,717	100.00	37,177,741	100.00	25,492,323	100.00	12,281,431	100.00

报告期内，公司主营业务收入分别为 1,228.14 亿元、2,549.23 亿元、3,717.77 亿元和 1,507.77 亿元。其中，公司物业销售收入分别为 1,225.04 亿元、2,543.23 亿元、3,711.11 亿元和 1,504.91 亿元，占同期主营业务收入的比例分别为 99.75%、99.76%、99.82%和 99.81%。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 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
销售物业	11,134,908	99.89	26,408,241	99.85	18,220,949	99.83	9,152,297	99.83
提供酒店服务	9,307	0.08	31,166	0.12	23,717	0.13	13,931	0.15
租金收入	3,871	0.03	7,810	0.03	6,979	0.04	1,864	0.02
合计	11,148,086	100.00	26,447,217	100.00	18,251,645	100.00	9,168,091	100.00

报告期内，公司主营业务成本分别为 916.81 亿元、1,825.16 亿元、2,644.72 亿元和 1,114.81 亿元，其中物业销售成本分别为 915.23 亿元、1,822.09 亿元、2,640.82 亿元和 1,113.49 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 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
销售物业	3,914,151	26.01	10,702,813	28.84	7,211,346	28.36	3,098,090	25.29
提供酒店服务	3,881	29.43	17,554	36.03	19,706	45.38	12,786	47.86
租金收入	11,599	74.98	10,157	56.53	9,626	57.97	2,464	56.93
合计	3,929,631	26.06	10,730,524	28.86	7,240,678	28.40	3,113,340	25.35

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 311.33 亿元、724.07 亿元、1,073.05 亿元和 392.96 亿元，其中物业销售毛利分别为 309.81 亿元、721.13 亿元、1,070.28 亿元和 391.41 亿元，呈较快增长趋势，与公司业务规模和销售规模扩大相匹配。

报告期内，公司主营业务毛利率分别为 25.35%、28.40%、28.86%和 26.06%，其中物业销售毛利率分别为 25.29%、28.36%、28.84%和 26.01%。2017-2019 年，公司主营业务毛利率和物业销售毛利率有所提升，主要是受 2016 年以来房地产市场景气度提升的影响，进而使得报告期内确认收入部分的结算均价有持续的提高。整体而言，报告期内公司毛利率稳中有升，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 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 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	金额	占营业收入的比例
销售费用	569,748	3.71	1,109,350	2.94	921,800	3.57	560,983	4.50
管理费用	390,364	2.54	1,403,690	3.72	1,035,787	4.01	349,291	2.80
财务收入-净额	-96,828	-0.63	-156,157	-0.41	-139,913	-0.54	-25,224	-0.20
合计	863,284	5.62	2,356,883	6.24	1,817,674	7.03	885,050	7.10

报告期内，公司期间费用合计分别为 88.51 亿元、181.77 亿元、235.69 亿元和 86.33 亿元，占营业收入的比例分别为 7.10%、7.03%和 6.24%和 5.62%。报告期内，公司的期间费用随着公司规模的扩张而逐步上升。

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 56.10 亿元、92.18 亿元、110.94 亿元和 56.97 亿元。报告期内，公司销售费用率分别为 4.50%、3.57%、2.94%和 3.71%。2017-2019 年度，公司销售费用较去年同期有所增加，主要系公司在售项目和销售规模逐年扩大，相应的营销投入增加所致。

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 34.93 亿元、103.58 亿元、140.37 亿元和 39.04 亿元。报告期内，公司管理费用呈上升趋势，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。

③财务收入-净额

报告期内，公司财务收入-净额分别为-2.52 亿元、-13.99 亿元、-15.62 亿元和 -9.68 亿元。最近三年，公司财务费用中的利息收入分别为 3.40 亿元、15.50 亿元和 17.33 亿元，利息支出分别为 51.96 亿元、94.79 亿元和 139.45 亿元，其中资本化的金额分别为 51.96 亿元、94.79 亿元和 139.45 亿元。

(4) 营业外收支分析

报告期内，公司营业外收入分别为 25.92 亿元、11.82 亿元、9.04 亿元和 9.63 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 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
非同一控制下企业合并产生的负商誉	24,014	61,800	59,134	179,168
没收定金收入	4,384	10,048	10,951	13,953

收购合营企业及联营公司产生的负商誉	19,812	5,460	38,966	63,587
其他	48,061	13,067	9,121	2,520
合计	96,271	90,374	118,772	259,228

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 24.28 亿元、9.81 亿元、6.73 亿元和 4.38 亿元。负商誉主要是因为合营方想与公司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 8.46 亿元、14.61 亿元、18.90 亿元和 5.08 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 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
权益法核算的长期股权投资收益/（损失）	229,066	434,071	54,340	-67,922
处置子公司产生的投资收益/（损失）	16,785	89,087	-11,063	5,651
处置长期股权投资的投资（亏损）/收益	29,671	-3,760	15,116	-
理财及其他投资收益	128,242	52,430	52,165	31,328
合计	403,764	571,828	110,559	-30,942

报告期内，发行人的投资收益分别为-3.09 亿元、11.06 亿元、57.18 亿元和 40.38 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) 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 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-493,771	1,241,389	2,493,495	2,011,661
投资活动使用的现金流量净额	-1,448,400	-2,991,137	-5,652,008	-9,556,741
筹资活动产生的现金流量净额	-2,397,190	3,885,960	10,714,198	13,699,350
现金及现金等价物净增加/（减少）额	-4,339,361	2,136,212	7,555,685	6,154,270

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 201.17 亿元、249.35 亿元、124.14 亿元和-49.38 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 2,670.36 亿元、4,335.65 亿元、4,937.39 亿元和 2,238.41 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相应增加。公司经营活动产生的现金流量为公司持续的业务扩张提供资金支持。

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-955.67 亿元、-565.20 亿元、-299.11 亿元和-144.84 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有所提高所致。

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 1,369.94 亿元、1,071.42 亿元、388.60 亿元和-239.72 亿元，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。

（三）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6月 30日	2019年12月 31日	2018年12月 31日	2017年12月 31日
流动比率（倍）	1.08	1.10	1.08	1.04
速动比率（倍）	0.42	0.47	0.55	0.60

资产负债率	89.22%	89.66%	91.67%	92.16%
资产负债率(扣除预收账款)	47.30%	48.28%	50.10%	56.04%
指标	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBITDA 利息保障倍数(倍)	4.30	5.17	4.79	3.43
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	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 1.04、1.08、1.10 和 1.08,速动比率分别 0.60、0.55、0.47 和 0.42。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 92.16%、91.67%、89.66% 和 89.22%,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 56.04%、50.10%、48.28%和 47.30%。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。

② EBITDA 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 3.43、4.79、5.17 和 4.30,处于较高水平。报告期内,公司 EBITDA 分别 178.40 亿元、454.28 亿元、721.31 亿元和 278.00 亿元,2017 年度较 2016 年度增长 51.52%,2018 年度较 2017 年度增长 154.64%,2019 年度较 2018 年度增长 58.78%,可为公司偿还债务提供有力支持。由于房地产业务周期相对较长,报告期内公司持续进行业务扩张,新增房地产开发项目较多,并主要通过金融机构借款等负债融资进行资金

支持，使得 2017 年度公司的 EBITDA 利息保障倍数有所下降。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 6 月 30 日，碧桂园控股取得银行综合授信中未使用的授信额度为 3,288 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。

（四）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 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次）	7.88	15.48	13.10	13.50
存货周转率（次）	-	0.40	0.43	0.40

（1）应收账款周转情况分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月，公司合并报表应收账款周转率分别为 13.50、13.10、15.48 和 7.88。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 1-2 年付清房款；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

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月，公司合并角度的存货周转率分别为 0.40、0.43、0.40 和 0.14。存货周转率保持相对稳定，存货管理能力稳健。

(五) 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 6 月 30 日，发行人有息债务情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	
	余额	占比
短期借款	1,893,716	13.08%
一年内到期的非流动负债	2,752,572	19.01%
长期借款	8,367,499	57.81%
应付债券	1,462,238	10.10%
合计	14,476,025	100.00%

（二）发行人有息债务担保情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人有息债务担保情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	
	余额	比例
抵押/质押/保证借款	10,226,586	70.64%
信用借款	4,249,439	29.36%
合计	14,476,025	100.00%

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6月30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17.78亿元；
- 3、本期债券募集资金净额17.78亿元全部计入2020年6月30日的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金拟17.78亿元，假设全部用于偿还一年内到期的其他应

付款；

5、上述债券发行在2020年6月30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6月30日	本期债券发行后（模拟）	变动
流动资产	14,528.54	14,528.54	-
非流动资产	1,780.04	1,780.04	-
资产合计	16,308.58	16,308.58	-
流动负债	13,482.02	13,464.24	-17.78
非流动负债	1,068.01	1,085.79	+17.78
负债合计	14,550.03	14,550.03	-
资产负债率	89.22%	89.22%	-

根据上述分析，模拟数据显示本次公司债发行后公司合并口径的资产负债率不变，流动比率维持 1.08 倍，速动比率维持 0.42 倍。

八、其他重要事项

（一）担保事项

截至 2020 年 6 月末，发行人对外担保余额为 4,018.5 亿元，其中为商品房承购人提供的阶段性连带担保余额为 3,061.6 亿元；为联营公司及合营企业关联方等提供的担保余额为 956.9 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

截至报告期末，发行人及下属子公司标的金额在人民币 5,000 万元以上的主要未决诉讼、仲裁情况如下：

序号	原告/上诉人	被告/被上诉人	案由	标的额 (万元)	案件进 度
1	西安普明房地 产开发有限责 任公司	陕西碧桂园置业有限公司	合同纠纷	45,166	二审审 理中
2	应城通达商务 咨询中心（有 限合伙）	北京碧桂园凤凰置业发展有限公司	股权转让 纠纷	8,724	一审审 理中
3	应城通达商务 咨询中心（有 限合伙）	北京顺碧投资有限公司	股权转让 纠纷	8,538	一审审 理中
4	应城通泰商务 咨询中心（有 限合伙）	北京碧桂园凤凰置业发展有限公司	股权转让 纠纷	42,738	一审审 理中
5	榆林市普惠酒 业集团有限公司	被告：北京碧桂园凤凰置业发展有限公司 第三人：北京名都酒业有限公司	股权转让 纠纷	12,940	一审审 理中
6	北京汇薪基金 管理有限公司	河南中城和实建材有限公司、中城建第十工 程局集团有限公司、郑州碧桂园海龙置业有 限公司、河南恒祥实业有限公司、王精学、 盐城市金程置业有限公司	股权转让 合同纠纷	6,389	一审审 理中
7	惠州市永联实 业有限公司	被告一：惠州市宏业投资开发有限公司 被告二：深圳市碧桂园房地产投资有限公司	建筑工 程施工合 同纠纷	5,252	二审审 理中
8	山东晨鸣融资 租赁有限公司	上海丽璞投资管理有限公司、上海创欣资产 经营管理有限公司、上海星丰房地产发展有 限公司、上海冰珀贸易有限公司、上海锦颐 置业有限公司、邹文彬、上海银行股份有限 公司福民支行（第三人）	金融借款 合同纠纷	20,844	一审审 理中
9	山东晨鸣融资 租赁有限公司	上海丽璞投资管理有限公司、上海创欣资产 经营管理有限公司、上海星丰房地产发展有 限公司、上海冰珀贸易有限公司、上海锦颐 置业有限公司、邹文彬、上海银行股份有限 公司福民支行（第三人）	金融借款 合同纠纷	18,281	一审审 理中
10	中国工商银行 股份有限公司 邯郸中华支行	1、河北道和房地产开发有限公司；2、邯郸 市龙星房地产开发有限公司；3、李勇强； 4、田红；5、田强；6、田莉；7、李文利； 8、刘洪涛；9、李继军；10、李靖；11、邯 郸市碧水湾房地产开发有限公司；	金融借款 合同纠纷	19,986	一审审 理中

序号	原告/上诉人	被告/被上诉人	案由	标的额 (万元)	案件进 度
11	北京锦华铭广告有限公司	河北碧桂园凤凰置业有限公司（被告一）、衡水斯凯学园房地产开发有限公司（被告二）、碧桂园地产集团有限公司（被告三）	合资、合作开发房地产合同纠纷	52,328	一审审理中
12	胡彪、胡海艳	恒天德控股有限公司、一品清廉控股股份有限公司、广州中桥建筑劳务有限公司、韩义鹏、永州市德丰房地产开发有限公司、江华碧桂园德丰房地产开发有限公司	股权转让纠纷	5,091	一审审理中
13	邵阳市城市建设投资经营集团有限公司	邵阳碧桂园房地产开发有限公司	不当得利纠纷	20,000	一审审理中
14	上海思致实业有限公司、万思文	上海碧荣投资管理有限公司、上海思致置业有限公司（第三人）	股权转让纠纷（本诉）	33,764	一审审理中
15	冯永	江苏华星博学投资有限公司、苏州碧桂园房地产开发有限公司、深圳碧盛发展有限公司	借款纠纷	7,750	一审审理中
16	商丘御景花卉有限公司	河南碧桂园置业有限公司、河南省富基房地产开发有限公司、睢县御景置业有限公司	合资、合作开发房地产合同纠纷	5,334	一审审理中
17	李忠生（原告一）、倪洁瑜（原告二）	王国利（被告一）、秦兵（被告二）、烟台碧桂园置业有限公司（被告三）、堆龙德庆区碧享企业管理有限公司（被告四）、佛山市顺德区团成管理咨询有限公司（被告五）、青岛赛盈企业咨询中心（有限合伙）（被告六）、烟台海风置业有限公司（第三人）	股权转让纠纷	5,279	一审审理中
18	湖北新农垦建设工程有限公司	武汉上善至高置业集团有限公司、潜江市碧桂园天下房地产开发有限公司	建设工程合同纠纷	6,925	一审审理中
19	钮丽萍、钱洪英	桐乡碧桂园富高置业有限公司	商品房销售合同纠纷	9,653	一审审理中

上述案件中发行人及其合并报表范围内子公司作为被告/被执行人被要求承担责任案件的合计标的金额，占发行人截至报告期末净资产的比例不足 2%，预计不会对发行人的日常经营及财务状况产生重大不利影响。

报告期内，发行人及其主要子公司不存在受到处罚金额在人民币 500 万元以

上的行政处罚。

（三）发行人受限制资产情况

截至 2020 年 6 月 30 日，公司受限制资产共计 813.20 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	128.47	预售物业的建设保证金	15.80%
在建开发产品	660.88	抵押借款	81.27%
固定资产	11.89	抵押借款	1.46%
土地使用权	11.96	抵押借款	1.47%
合计	813.20		100.00%

截至 2020 年 6 月 30 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%
苏州广坤房地产开发有限公司	98%
昆明碧润峻房地产开发有限公司	100%
常州碧华房地产开发有限公司	100%
碧桂园湖北房地产投资有限公司	100%
衢州和广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 6 月 30 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。

第六节 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 17.78 亿（含）的公司债券，用于偿还发行人控股股东碧桂园控股到期债券。

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 17.78 亿元（含 17.78 亿元），扣除发行费用后，拟用于偿还发行人控股股东碧桂园控股到期公司债券。发行人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，具体情况如下：

本期债券发行人具体拟用于偿还以下未来到期债券：

单位：亿元

发行人	证券名称	起息日	到期日期	回售日	债券余额	本期拟用规模
碧桂园控股	16 碧园 01	2016-03-02	2021-03-02	-	37.75	17.78
合计					37.75	17.78

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，或用于偿还其他债务，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，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 6 月 30 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

经中国证监会于 2020 年 3 月 13 日印发的“证监许可[2020]412 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 85.38 亿元（含 85.38 亿元）的公司债券。

发行人于 2020 年 4 月 1 日完成发行“碧桂园地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)”，债券简称 20 碧地 01，发行规模 34 亿元；

发行人于 2020 年 7 月 7 日完成发行“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)”，债券简称 20 碧地 02，发行规模 13.6 亿元。

发行人于 2020 年 9 月 22 日完成发行“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)”，债券简称 20 碧地 03，发行规模 20 亿元。

20 碧地 03 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公司债券。发行人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，其余用于偿还发行人到期及回售公司债券，具体情况如下：

单位：年、亿元、%

发行人	证券名称	起息日	到期日期	回售日	债券余额	本期拟用规模
碧桂园控股	16 碧园 01	2016-03-02	2020-03-02	-	37.75	19.97
碧桂园控股	16 碧园 04	2016-09-02	2020-09-02	-	31.10	0.03
合计					68.85	20.00

截至本募集说明书摘要签署日，发行人前次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发行债券募集资金约定最终用途的情形。

第七节 备查文件

一、备查文件内容

募集说明书及其摘要的备查文件如下：

- 1、发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度财务报表与审计报告，及 2020 年 1-6 月财务报表；
- 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、中国证监会核准本次债券的文件；
- 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募集说明书及其摘要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及其摘要公告之日起到下列地点查阅本募集说明书及其摘要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：欧嘉颖

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

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。