

债券代码：188326.SH

债券简称：21 奥园债

**奥园集团有限公司关于奥园集团有限公司 2021 年
面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本息兑付安排、增信措施及其他约定发生调整的公告**

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

奥园集团有限公司（以下简称“发行人、”“奥园集团”或“公司”）于 2023 年 6 月 1 日至 2023 年 6 月 7 日期间，召集奥园集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称：21 奥园债，债券代码：188326.SH，以下简称“21 奥园债”或“本期债券”）2023 年第一次债券持有人会议（以下简称本次持有人会议），提请审议调整本期债券本息兑付安排及增信保障措施等相关议案。经审议通过，本期债券本息兑付安排、增信保障措施以及相关约定已发生调整。本次持有人会议形成的决议均为有效决议，对本期债券全体持有人具有法律约束力。具体情况如下：

一、本期债券本息兑付安排

根据募集说明书约定，本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券存续期内每年 7 月 2 日为上一计息年度的付息日期。发行人分别于 2022 年 6 月及 2022 年 12 月召集债券持有人会议，审议通过对本期债券 2021 年 7 月 2 日至 2022 年 7 月 1 日期间利息进行展期支付。本期债券的本金兑付日期为 2025 年 7 月 2 日，若债券持有人在存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 7 月 2 日。

鉴于发行人经营状况，经本次持有人会议审议通过，本期债券本息偿付安排按照如下方式调整：

本期债券全部债券持有人的本金兑付（即截至基准日每张债券的剩余面

值乘以本期债券存续张数，以下简称“本金兑付金额”）时间将调整为自2023年6月【30】日（以下简称“基准日”）起至2026年5月【30】日（以下简称“兑付日调整期间”）。在兑付日调整期间：

（一）小额兑付安排（向债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户分两次合计兑付不超过【1000】张（含）债券本息）

对于截至本次持有人会议债权登记日2023年5月31日（以下简称“债权登记日”）登记在册的每个持有本期债券的证券账户，发行人承诺将于2023年12月【30】日和2024年6月【30】日（以下简称“小额兑付日”）分别向前述每个证券账户兑付其持有的本期债券各不超过【500】张。为免疑义，如前述证券账户在债权登记日持有的债券张数不足【500】张（含），则发行人于2023年12月【30】日按照债权登记日该等证券账户持有的本期债券张数予以全额兑付；如前述证券账户在债权登记日持有的债券张数超过【500】张（不含）但不足【1000】张（含），则发行人于2023年12月【30】日向该等证券账户兑付【500】张，并于2024年6月【30】日向该等证券账户兑付债权登记日该等证券账户持有的超过【500】张（不含）的张数；如前述证券账户在债权登记日持有的债券张数超过【1000】张（不含），则发行人于2023年12月【30】日向该等证券账户兑付【500】张，并于2024年6月【30】日向该等证券账户兑付【500】张（于各小额兑付日应向前述证券账户兑付的债券数量，以下简称“计划兑付张数”）。如证券账户在小额兑付日实际持有本期债券的张数小于该证券账户在债权登记日按上述安排应兑付的计划兑付张数，则按该证券账户在该小额兑付日实际持有的本期债券张数兑付。

发行人于小额兑付日兑付每张债券时，每张债券的本金偿付基数为截至基准日每张债券的剩余面值，每次兑付利随本清。如截至债权登记日登记在册的持有本期债券的证券账户在小额兑付日涉及司法冻结、质押等登记结算机构无法注销债券的情形，该等证券账户不适用前述小额兑付安排，相应债券不进行注销，该等债券未偿本息按照本议案其他约定进行兑付。

（二）调整本期债券本金偿付安排

在兑付调整期间，除上述小额兑付安排外，本期债券后续各兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计预期利息）及对应的本金兑付金额的兑付比例如下表所示：

序号	日期	“本金兑付金额”兑付比例
第一期本金	2025 年 5 月【30】日	10%
第二期本金	2025 年 8 月【30】日	10%
第三期本金	2025 年 11 月【30】日	20%
第四期本金	2026 年 2 月【28】日	30%
第五期本金	2026 年 5 月【30】日	30%

奥园集团应在相应的兑付日前 2 个交易日将相关款项划付至本期债券登记机构指定的银行账户（上述兑付日期如遇非交易日，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）。每张债券各次具体分配金额详见后续公告。

为免疑义，兑付日调整期间，奥园集团可以提前偿付本金兑付金额。

（三）调整本期债券利息偿付安排

1.本期债券在基准日前后，均维持本期债券原有票面利率不变，具体安排如下：截至基准日的应计未付利息（以下简称“应计未付预期利息”）的兑付时间（以下简称“应计未付利息兑付日”）的兑付比例如下表所示：

序号	日期	“应计未付预期利息”兑付比例
1	2023 年 12 月【30】日	5%
2	2024 年 6 月【30】日	15%
3	2024 年 10 月【30】日	25%
4	2025 年 2 月【28】日	55%

2.关于基准日后新增利息：兑付日调整期间，维持本期债券原有票面利率不变，且新增利息将以本金兑付金额为基数计息。于上文第（二）条项下每期应支付的本金兑付金额截至每个兑付日的应计未付利息随该期应支付的本金兑付金额同时支付（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

奥园集团应在相应的兑付日前 2 个交易日将相关款项划付至本期债券登记机构指定的银行账户（上述兑付日期如遇非交易日，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）。每张债券各次具体分配金额详见后续公告。

为免疑义，兑付日调整期间，奥园集团可以提前偿付新增利息或应计未付预期利息金额。

二、增信保障措施

根据募集说明书约定，本期债券原无担保，未设置保证担保条款和抵押/质押担保条款。

经本次持有人会议审议通过，本期债券新增增信保障措施及相关约定调整情况如下：

（一）增加偿付保障措施

鉴于奥园集团经营现状，为稳妥推进本期债券本息兑付工作，新增下述偿付保障措施：凯毅（广州）置业有限公司所持有的广州安建置业有限公司 30%股权对应的股权收益权，为本期债券提供质押增信（以下简称“股权收益权资产”）。为避免疑义，前述股权收益权资产对应的偿付保障措施所涉内容如下：

1. 股权收益权资产现金流管控措施及后续监督管理

在兑付日调整期间，针对前述股权收益权资产，在扣除经第三方审计机构认可的必要支出（包括但不限于因项目开发及资产运营发生的正常支出、偿还项目对应的项目资产、项目公司涉及的融资贷款本息及相关费用、出售股权而产生的相关交易费用，以及根据相关法律法规或政府主管部门要求而发生的其他支出）后，剩余资金归属奥园集团或奥园集团下属企业的部分（以下简称“股权收益权资产剩余资金”），将用于兑付本期债券，方式包括：i）偿付本期债券的本金和利息；ii）向本期债券的持有人发起债券回购；iii）提前偿付本期债券的本金和利息。

奥园集团将于本议案通过后（即 2023 年 6 月 8 日）60 个工作日内完成上述第三方审计机构的聘请工作。在兑付日调整期间内，该第三方审计机构将每半年度对股权收益权资产对应的项目资产、项目公司上一期资金使用情况进行了审阅及

核查，并出具相关审阅报告。奥园集团将在不晚于每年3月31日及9月30日将第三方审计机构出具的报告发送至债券受托管理人，并接受本期债券持有人的查阅申请。为免疑义，第三方审计机构出具的报告的首次核查期间为自本次会议结束之日起至2023年12月31日，后续核查期间为每半年度。

如第三方审计机构出具的上述审阅报告显示奥园集团存在未按照本议案约定而违规使用股权收益权资产剩余资金的情况，本期债券持有人有权向奥园集团发出书面通知要求进行改正，并同意给予奥园集团30个工作日的整改期，如在前述整改期内奥园集团未就违规事项进行整改，本期债券单独或合并持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人可书面提议召开本期债券持有人会议，经本期债券持有人会议表决通过后宣布本期债券未偿本金及预期收益立即到期应付，但受不可抗力影响、中央及地方政府地产及保交楼相关政策或要求的除外。

2. 偿付保障措施落实及后续监督管理

奥园集团将于本次持有人会议决议公告之日（即2023年6月8日）起90个工作日内签署完成增信相关文件（如需）。本期债券的债券持有人同意授权债券受托管理人以自己的名义代表债券持有人签订质押文件及办理质押登记（如需）。

为免疑义，如由于增信担保登记主管部门的要求导致无法完成同一顺位增信担保登记或出现其他需变更本期债券新增增信资产的情况，反对意见的债券持有人单独或合并持有本期债券未偿还本金总额不超过10%（不含）的情况下，可由发行人另行提供的增信资产予以替换（以下简称“增信资产替换事宜”），而无需另行召开相关债券的持有人会议审议。该等增信资产的替换不影响上述已通过的增信保障议案的有效性。具体而言，在发行人拟替换增信资产之前，发行人将公告增信资产替换事宜，持反对意见的债券持有人应在发行人公告发出后的十个交易日内通过电子邮件的方式将反对意见送达至见本次债券持有人会议指定联系邮箱（送达时间以电子邮件到达指定邮箱系统的时间为准），未发送电子邮件的均视为债券持有人同意增信资产替换。如发送电子邮件持反对意见的债券持有人单独或合并持有本期债券未偿还本金总额不超过10%（不含）的，则发行人可另行提供增信资产予以替换。

（二）额外偿付来源

除上述增信措施外，奥园集团及广州晟益房地产有限公司同意：在符合法律法规、行政审批及经有效审批决策程序的前提下，奥园集团及广州晟益房地产有限公司将下属公司享有开发权利的“武汉奥园誉湖尚居项目”穿透后 88% 股权对应在本债券存续期内产生可供支配的全部净收入（即扣除项目相关成本、税费、费用和/或为经营、偿还项目对应的项目资产、项目公司涉及的融资贷款本息及相关费用，以及根据相关法律法规或政府主管部门要求而发生的其他支出的款项后剩余额）作为额外偿付来源。

具体办理进展详见后续公告。

三、豁免募集说明书及债券受托管理协议相关条款

鉴于发行人对本期债券增加了相应的偿债保障措施，如公司按照本议案约定执行调整债券本息兑付安排，自本次持有人会议通过之日（2023 年 6 月 8 日）起，在本期债券兑付日调整期间，本期债券不触发《募集说明书》及《债券受托管理协议》关于违约责任、加速清偿及措施的相关条款约定，不执行相关违约解决机制、救济措施及逾期利息等相关约定，且豁免认定重大不利变化及对债券持有人权益有重大影响事项。

鉴于本次持有人会议审议通过调整本期债券本息兑付安排及增信保障措施等相关议案，视为各债券持有人同意继续持有本期债券、接受本议案约定的本息兑付安排并增加本议案项下的偿债保障措施。本次会议形成的决议均为有效决议，对全体债券持有人具有法律约束力。

公司将严格按照有关法律、法规的规定履行信息披露义务，敬请广大投资者关注公司公告，注意投资风险。

特此公告。

（本页无正文，为《奥园集团有限公司关于奥园集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）本息兑付安排、增信措施及其他约定发生调整的公告》之盖章页）



奥园集团有限公司
2023 年 9 月 8 日