

债券代码：163188.SH

债券简称：20 奥园 01

中国国际金融股份有限公司
关于奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2020
年公司债券（第一期）重大事项的
临时受托管理事务报告

中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“受托管理人”）作为奥园集团有限公司（以下简称“奥园集团”、“发行人”、“公司”）（面向合格投资者）公开发行 2020 年公司债券（第一期）（债券简称“20 奥园 01”、债券代码“163188.SH”，下称“本期债券”）的债券受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号—公司债券持续信息披露（2023 年修订）》等相关规定、本次债券《受托管理协议》的约定，以及奥园集团于 2023 年 9 月 8 日出具的《奥园集团有限公司关于奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2020 年公司债券（第一期）复牌及后续转让安排的公告》及 2023 年 9 月 8 日出具的《奥园集团有限公司关于奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2020 年公司债券（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》，中金公司现就相关事项报告如下：

一、关于“20 奥园 01”停牌期间重大事项的基本情况

“20 奥园 01”自 2023 年 5 月 15 日至 2023 年 9 月 12 日期间停牌。停牌期间，出于风险处置需要，奥园集团于 2023 年 5 月 17 日面向持有人披露了《奥园集团有限公司关于召开奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2020 年公司债券（第一期）2023 年第二次债券持有人会议的通知》；奥园集团于 2023 年 5 月 18 日面向持有人披露了《奥园集团有限公司关于召开奥园集团有限公司

（面向合格投资者）公开发行 2020 年公司债券（第一期）2023 年第二次债券持有人会议的更正通知》；奥园集团于 2023 年 5 月 24 日面向持有人披露了《关于奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2020 年公司债券（第一期）2023 年第二次债券持有人会议决议的公告》、《北京金城同达（深圳）律师事务所关于奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2020 年公司债券（第一期）2023 年第二次债券持有人会议之法律意见书》；奥园集团于 2023 年 6 月 5 日面向持有人披露了《关于奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2020 年公司债券（第一期）2023 年第二次债券持有人会议决议的公告之更正通知》及《【更正】北京金城同达（深圳）律师事务所关于奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2020 年公司债券（第一期）2023 年第二次债券持有人会议之法律意见书》。

根据上述公告，奥园集团于 2023 年 5 月 18 日召开“20 奥园 01”2023 年第二次债券持有人会议（以下简称“本次持有人会议”），本次债券持有人提请审议《关于调整债券本息兑付安排、增加增信保障措施及豁免相关条款的议案》等议案。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，具体内容详见“三、关于“20 奥园 01”本息兑付安排、增信措施及其他约定发生调整的基本情况”。

二、关于“20 奥园 01”复牌的基本情况

奥园集团于 2023 年 3 月 3 日披露了《奥园集团有限公司关于“20 奥园 01”公司债券后续转让安排的公告》（以下简称《转让安排公告》）。经申请，本期债券将自 2023 年 9 月 13 日（星期三）开市起复牌，复牌后将按照《转让安排公告》披露的方式进行转让，具体如下：

（一）本期债券仅在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让，代码维持不变。

（二）本期债券采用全价方式转让，转让的报价及成交均为包含应计利息的全价，投资者需自行计算债券应计利息。

(三) 本期债券转让由中国证券登记结算有限责任公司提供逐笔全额结算服务。

(四) 本期债券转让的受让方，应当为符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》有关规定的专业机构投资者。

特此提请投资者注意，已在 2023 年 2 月 3 日至 2023 年 2 月 7 日申报回售的持有人，可以通过固定收益证券综合电子平台或其他上海证券交易所认可的方式，通过撤销回售申报的操作方式，取消相应份额公司债券的交易冻结状态。自操作成功的次一交易日起，相应债券份额恢复至可转让状态。具体安排详见公司于 2023 年 9 月 8 日披露的《奥园集团有限公司(面向合格投资者)公开发行 2020 年公司债券(第一期)关于便利持有人申请撤销公司债券冻结状态的相关安排》。

三、关于“20 奥园 01”本息兑付安排、增信措施及其他约定发生调整的基本情况

奥园集团于 2023 年 5 月 18 日召开“20 奥园 01”2023 年第二次债券持有人会议，提请审议《关于调整债券本息兑付安排、增加增信保障措施及豁免相关条款的议案》等议案。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》第四节第二项“偿债计划”中关于利息的支付之约定：“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，2020 年至 2025 年每年 3 月 3 日为上一计息年度的付息日期（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息，下同）。若投资者行使回售选择权，则 2020 年至 2023 年每年 3 月 3 日为本期债券回售部分上一计息年度的付息日期。”关于本金的偿付之约定：“本期债券到期一次还本。本期债券的本金兑付日期为 2025 年 3 月 3 日。若投资者在存续期第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的本金兑付日期为 2023

年3月3日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。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。”

经审议通过，鉴于发行人奥园集团经营现状，为妥善推进本期债券本息兑付工作，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（含已登记回售和未登记回售的全体债券持有人）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5月30日（以下简称“基准日”）起至2026年4月30日（以下简称“兑付日调整期间”）。在兑付日调整期间内：

1、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）

对于截至债权登记日（即2023年5月17日）登记在册的每个持有本期债券的证券账户，发行人将于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。

2、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4月30日	10%
第二期本金	2025年7月30日	10%
第三期本金	2025年10月30日	20%
第四期本金	2026年1月30日	30%
第五期本金	2026年4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托管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，兑付日调整期间内，奥园集团可以提前偿付本金兑付金额。

3、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，截至基准日的应计未付利息的兑付时间（以下简称“应计未付利息兑付日”）的兑付比例及具体安排如下表所示：

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托管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）增信保障措施及相关约定

本期债券发行时为无担保债券。根据《会议通知》《会议决议》，本期债券新增增信保障措施及相关约定调整情况如下：

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：（一）“青岛翡翠云城”项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后50%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”）。（二）奥园集团下属公司广州奥园康城投资有限公司为本期债券提供保证担保函。（三）“广州番禺喜来登酒店”项目资产归属于奥园集团及其下属项目公司（或项目公司直接或间接股东）的转让收益权，为本期债券提供质押增信。（四）“奥园观山海”项目资产归属于奥园集团及其下属项目公司（或项目公司直接或间接股东）的转让收益权，为本期债券提供质押增信。为避免疑义，前述新增偿付保障资产对应的偿付保障措施所涉内容如下：

1、转让收益权及后续监督管理措施

奥园集团提供项目转让收益权作为偿付保障措施时，系指奥园集团及下属公司按照《公司章程》依法出售或处置“广州番禺喜来登酒店”或“奥园观山海”项目资产后所产生的可按持股比例向前述项目所属项目公司直接或间接股东分配的资产处置剩余资金用于兑付本期债券，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。为避免疑义，前述资产处置剩余资金是在扣除必要支出（包括但不限于资产处置费用、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）后，根据相关《公司章程》等约定归属奥园集团或奥园集团下属企业的部分。

2、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 5 月 24 日）起的 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审核及核查，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。

3、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 5 月 24 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。

具体办理进展详见后续公告。

（三）豁免募集说明书及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，自本议案经本期债券持有人会议通过之日（即 2023 年 5 月 24 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。

本议案经本次债券持有人会议审议通过，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（含已登记回售和未登记回售的全体债券持有人）具有法律约束力。

四、风险提示

中金公司作为“20 奥园 01”的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，就有关事项与发行人进行了沟通核实，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。中金公司将持续关注发行人对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，及时披露相关信息，并将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及本次债券《受托管理协议》的约定履行债券受托管理人职责，提醒发行人做好信息披露等工作。敬请广大投资者及时关注公告，注意投资风险，遵守相关规定进行交易，并对相关事宜作出独立判断。

特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中国国际金融股份有限公司关于奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2020 年公司债券（第一期）重大事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）

中国国际金融股份有限公司

