

债券代码：155688.SH

债券简称：19 奥园 02

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 2019 年公司债券（第一期）（品种二）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 9 月 5 日召开奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）（债券简称：19 奥园 02，债券代码：155688.SH，以下简称“19 奥园 02”或“本期债券”）2023 年第八次债券持有人会议（以下简称“本次持有人会议”），提请审议《关于调整债券本息兑付安排、增加偿债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》《关于奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议决议的公告》《关于奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第三次债券持有人会议决议的公告》《关于奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》的约定，本期债券第三年度（2021 年 9 月 3 日至 2022 年 9 月 2 日期间）利息（以下简称“本期利息”）的剩余部分（即本期利息的 80%，发行人已按约划付本期利息的 20%至本期债券登记机构指定的

银行账户，并且登记机构已进行分配）自 2022 年 12 月 3 日起的 9 个月内定期兑付一定比例的利息，直至第 1 年末累计付清本期利息，兑付安排设置如下：2023 年 3 月 3 日，支付本期利息的 10%；2023 年 6 月 3 日，支付本期利息的 10%；2023 年 9 月 3 日，支付本期利息的 60%，至此本期利息全部兑付完成。（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）。同时，针对前述各付息日增加 60 个交易日的宽限期。发行人已于宽限期内支付 2023 年 3 月 3 日应付的本期利息的 10%。按照前述约定，2023 年 6 月 3 日的付息日宽限至 2023 年 8 月 29 日。

根据《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）公开发行人 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2023 年第八次债券持有人会议的通知》及《关于奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行人 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2023 年第八次债券持有人会议决议的公告》（以下简称“第八次会议决议公告”），经本次持有人会议审议通过，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 6 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：

（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）

对于截至本次会议债权登记日（即 2023 年 9 月 4 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，如前述证券账户在本次会议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 日按照本次会议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

前述证券账户在本次会议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本次会议债权登记日该等证券账户持有的超过 500 张（不含）的张数；如前述证券账户在本次会议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本次会议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。如截至本次会议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）本期债券与出售资产挂钩的赎回安排

根据《关于奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第三次债券持有人会议决议的公告》的约定，发行人将奥园集团旗下位于广州、江门、上海等多地的车位、商铺及股权追加为本期债券的抵质押资产（以下简称“前次增信资产”）。发行人已完成部分前述资产的处置，并于 2023 年 9 月 15 日向本期债券持有人兑付其截至“基准日”所持有本期债券数量的 5.54% 及相应利息。后续发行人承诺将尽力推动相关车位处置工作，处置所得将按照如下安排用于偿还本期债券本息：

1、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，奥园集团承诺尽力将部分已抵押给本期债券的车位资产于 2024 年 6 月前进行出售，如完成出售，出售所得可供支配的全部净收入（即扣除包括但不限于资产处置费用、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等后的剩

余额)用于以“减份额”的方式于2024年6月30日(以下简称“首次赎回基准日”)前向本期债券持有人兑付其截至基准日所持有本期债券数量的3.53%(为免疑义,如各债券持有人截至基准日持仓数量(手)乘以前述比例后的计算结果不为整数,则发行人最终应向各债券持有人兑付的债券数量(手)为该计算结果向上取整后得到的债券数量(手))。在兑付上述债券时,发行人应兑付的每张债券金额为该张债券剩余面值及截至首次赎回基准日的全部应计未付利息之和。

2、除于2024年6月30日前已出售的车位资产外,奥园集团承诺尽力将剩余车位资产于2025年2月前完成出售,如完成出售,出售所得可供支配的全部净收入(即扣除包括但不限于资产处置费用、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等后的剩余额)用于在2025年2月28日(以下简称“二次赎回基准日”)前兑付本期债券截至二次赎回基准日的本金及应计未付利息(为免疑义,上述兑付仍按照“减份额”的方式进行,也即发行人等比例向债券持有人兑付并注销一定数量的债券,如各债券持有人于相应兑付日的持仓数量(手)乘以对应比例后的计算结果不为整数,则发行人最终应向各债券持有人兑付的债券数量(手)为该计算结果向上取整后得到的债券数量(手))。

上述已抵押给本期债券的车位资产包含“广州奥园誉峯”项目车位、“重庆奥园国际城”项目车位、“重庆香溪美林”项目车位、“阳江奥园公园一号”项目车位。发行人承诺将尽力推动相关资产处置工作,但因外部环境、审批流程等原因出售时间存在不确定性。如未在上述计划期限内完成,不构成对本期债券的违约,发行人将在处置完成后启动偿付工作。

(三) 调整本期债券本金偿付安排

在兑付日调整期间,除小额兑付安排、与出售资产挂钩的赎回安排外,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利息)及对应的本金兑付金额的兑付比例如下表所示(为免疑义,本节所述兑付按照“减面值”的方式进行):

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，奥园集团可以提前偿付本金兑付金额。

（四）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	应计未付利息兑付日	“应计未付利息”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%

为免疑义，针对前述小额兑付安排、与增信资产挂钩的兑付安排涉及的需兑付的债券，于该等债券兑付完成前，其对应的截至基准日的应计未付利息的兑付日及兑付比例依照上表执行；于该等债券兑付日，其尚未支付完成的截至基准日的应计未付利息（如有）随债券本金一同支付，利随本清，无需继续依照上表执行。

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。除本议案第（一）、（二）、（三）条项下约定的部分债券本金及利息的支付方式从其约定外，剩余债券于本议案第（四）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，利随本清（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利息金额。

二、本期债券增信保障措施办理及调整情况

1、根据《关于奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第三次债券持有人会议决议的公告》的约定，“重庆奥园国际城”项目车位、“重庆香溪美林”项目车位、“东方美谷”股权、“阳江奥园公园一号”项目车位、“宁都奥园广场”商铺、“广州奥园誉峯”项目车位、“鹤山峻廷湾”股权已办理抵质押手续。“番禺奥园集团大厦”项目车位、“萝岗奥园广场”项目商铺、“江门泉林黄金小镇”项目车位尚未办理抵质押手续。其中“番禺奥园集团大厦”车位已经完成处置，处置所得已于 2023 年 9 月 15 日向本期债券持有人兑付其截至“基准日”所持有本期债券数量的 5.54%本息。

2、根据《第八次会议决议公告》，自本议案经本期债券持有人会议通过之日起，不再执行“19 奥园 02”2022 年第三次债券持有人会议审议通过《关于同意调整“19 奥园 02”本息兑付安排的议案》中关于“为本期债券追加增信措施安排”的相关约定，豁免办理广州萝奥房地产开发有限公司“萝岗奥园广场”项目商铺、广州市万贝投资管理有限公司“番禺奥园集团大厦”项目车位、恩平金辉煌旅游开发有限公司“江门泉林黄金小镇”项目车位的增信措施抵质押手续。同时，发行人所持以上资产将不再作为本期债券增信措施，不触发加速清偿条款及违约事件。

3、本期债券发行时为无担保债券。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：

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，经本次持有人会议审议通过，发行人新增下述偿付保障措施：（一）“奥园龙川玖著公寓”项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%股权对应的股权收益权，为本期债券提供质押增信；（二）“临澧奥园广场商铺及购物中心”项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%股权对应的股权收益权，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）新增偿付保障资产现金流管控措施及后续监督管理

奥园集团承诺，在兑付日调整期间，针对前述新增偿付保障资产，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“新增偿付保障资产剩余资金”），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（即 2023 年 9 月 5 日）后 60 个工作日内完成上述第三方审计机构的聘请工作。自本次会议结束之日起至兑付日调整期间截止日（2026 年 4 月 30 日），该第三方审计机构将每半年度对新增偿付保障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 2024 年 6 月 30 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新增偿付保障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利息立即到期应付，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

奥园集团承诺，于本次债券持有人会议决议公告之日（即 2023 年 9 月 6 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增信担保登记或出现其他需变更本期债券新增偿付保障资产的情况，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持有人会议审议。该等增信资产替换事宜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届时增信资产替换事宜相关公告指定联系邮箱（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事宜。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。

具体增信进展等情况详见后续公告。

三、豁免《募集说明书》《债券受托管理协议》及此前债券持有人会议相关条款

鉴于奥园集团经营现状，为稳妥推进本期债券本金及利息兑付工作，经本次持有人会议审议通过，鉴于发行人对本期债券增加了相应的偿债保障措施，如发行人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 9 月 5 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》《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；同意豁免本议案通过之日（即 2023 年 9 月 5 日）前由于未按照《募集说明书》及“19 奥园 02”2022 年第三次债券持有人会议审议通过《关于同意调整“19 奥园 02”本息兑付安排的议案》中的相关约定按期足额支付本期债券的利息和本金所产生的违约责任，不触发加速清偿条款及违约事件，亦不构成发行人对本期债券的违约，不产生违约金、逾期利息和罚息等。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。

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（面向合格投资者）公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）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）



2023 年 11 月 17 日