

债券代码：163911.SH
债券代码：188326.SH

债券简称：H20 奥园 2
债券简称：H21 奥园

奥园集团有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2024 年度)

债券受托管理人



西南证券股份有限公司

二〇二五年六月

重要声明

本报告依据《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》等相关规定，根据奥园集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《奥园集团有限公司公司债券年度报告》（2024 年）及《奥园集团有限公司 2024 年度审计报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人提供的相关说明和资料文件等，由受托管理人西南证券股份有限公司（以下简称“受托管理人”或“西南证券”）编制。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为西南证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

第一章 本期债券概要

截至 2024 年（以下简称“报告期”）末，奥园集团有限公司发行且存续的由西南证券担任受托管理人的债券包括：H20 奥园 2 和 H21 奥园（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

债券代码	163911.SH	188326.SH
债券简称	H20 奥园 2 （原债券简称：“20 奥园 02”）	H21 奥园 （原债券简称：“21 奥园债”）
债券名称	奥园集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	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)
注册文件	证监许可[2020]1425 号	证监许可[2020]1425 号
注册规模	30.00	30.00
债券期限（年）	已经债券持有人会议审议通过，调整本息兑付安排	已经债券持有人会议审议通过，调整本息兑付安排
发行规模（亿元）	11.80	18.20
债券余额（元）	1,176,332,850.00	1,817,045,337.50
起息日	2020 年 8 月 6 日	2021 年 7 月 2 日
到期日	2026 年 5 月 30 日	2026 年 5 月 30 日
截至报告期末的票面利率(%)	5.65	6.80
增信措施	经债券持有人会议审议通过，追加增信措施：广州名盛置业有限公司所持有的广州安建置业有限公司 70%股权对应的股权收益权，为本期债券提供质押增信。	经债券持有人会议审议通过，追加增信措施：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。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余额）作为额外偿付来源。
还本付息方式	2024 年 6 月 24 日，发行人公告召开“20 奥园 02”债券持有人会议，审议关于调整债券本息兑付安排等议案，2024 年 7 月 1 日公告持有人决议结果，“20 奥园 02”参考 2023 年 6 月 30	2024 年 6 月 24 日，发行人公告召开“21 奥园债”债券持有人会议，审议关于调整债券本息兑付安排等议案，2024 年 7 月 1 日公告持有人决议结果，“21 奥园债”参考 2023 年 6 月 30

	<p>日作为本期债券“基准日”，前后票面利率不变，本息偿付安排调整如下：（1-小额兑付安排）发行人将不晚于2025年【3】月【31】日（含）向各小额兑付账户兑付剩余首笔小额兑付张数及其按照第二次小额兑付安排应获支付的债券张数；（2-本金偿付安排）除上述小额兑付安排外，本期债券本金兑付安排按照如下日期及本金比例进行兑付：2024年7月12日兑付0.15%，2025年5月30日兑付10%，2025年8月30日兑付10%，2025年11月30日兑付20%，2026年2月28日兑付30%，2026年5月30日兑付29.85%；（3-利息兑付安排）截至基准日应计未付利息按照如下日期及比例进行兑付：发行人已于2024年2月支付基准日利息的2.5%，发行人将于2025年【3】月【31】日支付基准日利息的97.5%。基准日后新增利息，除上述第1项约定的小额兑付安排外，剩余在第2项每期应支付的本金兑付金额截至每个兑付日应计未付利息随该期本金兑付金额同时兑付，利随本清。</p>	<p>日作为本期债券“基准日”，前后票面利率不变，本息偿付安排如下：（1-小额兑付安排）发行人将不晚于2025年【3】月【31】日（含）向各小额兑付账户兑付剩余首笔小额兑付张数及其按照第二次小额兑付安排应获支付的债券张数；（2-本金偿付安排）除上述小额兑付安排外，本期债券本金兑付安排按照如下日期及本金比例进行兑付：2024年7月12日兑付0.15%，2025年5月30日兑付10%，2025年8月30日兑付10%，2025年11月30日兑付20%，2026年2月28日兑付30%，2026年5月30日兑付29.85%；（3-利息兑付安排）截至基准日应计未付利息按照如下日期及比例进行兑付：发行人已于2024年2月支付基准日利息的2.5%，发行人将于2025年【3】月【31】日支付基准日利息的97.5%。基准日后新增利息，除上述第1项约定的小额兑付安排外，剩余在第2项每期应支付的本金兑付金额截至每个兑付日应计未付利息随该期本金兑付金额同时兑付，利随本清。</p>
报告期内付息兑付情况	<p>报告期内，发行人于2024年2月8日兑付首笔小额兑付安排应获支付债券张数的50%，于2月20日兑付截至2023年6月30日应计未付利息的2.5%。发行人于2024年7月12日偿付票面本金的0.15%及相关利息。具体参见本报告“第六章 本期债券本息偿付情况”。</p>	<p>报告期内，发行人于2024年2月8日兑付首笔小额兑付安排应获支付债券张数的50%，于2月20日兑付截至2023年6月30日应计未付利息的2.5%。发行人于2024年7月12日偿付票面本金的0.15%及相关利息。具体参见本报告“第六章 本期债券本息偿付情况”。</p>
报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	<p>本期债券报告期内不涉及调整票面利率选择权的触发及执行</p>	<p>本期债券报告期内不涉及调整票面利率选择权的触发及执行</p>
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	<p>本期债券报告期内不涉及投资者回售选择权的触发及执行</p>	<p>本期债券报告期内不涉及投资者回售选择权的触发及执行</p>
发行时债项评级	<p>AAA</p>	<p>AAA</p>
报告期跟踪债项评级	<p>发行人于2023年10月16日发布公告，终止评级</p>	<p>发行人于2023年10月16日发布公告，终止评级</p>

注：截至本报告出具日，发行人未于2025年3月31日根据上述偿付安排支付剩余小额兑付款及剩余应计未付利息款，并适用30个交易日宽限期，宽限期届满日为2025年5月16日

。发行人于 2025 年 5 月 9 日，针对“H20 奥园 2”及“H21 奥园”分别召开债券持有人会议，审议再次展期议案，拟将 2025 年 9 月 30 日前的全部兑付时点均推迟至 2025 年 9 月 30 日。根据持有人会议决议，“H20 奥园 2”相关议案未通过债券持有人会议表决，“H21 奥园”相关议案通过债券持有人会议表决。即：“H21 奥园”下一本息兑付时点为 2025 年 9 月 30 日，“H20 奥园 2”自 2025 年 5 月 16 日起逾期，根据发行人 2025 年 6 月 10 日公告，截至 2025 年 5 月末，“H20 奥园 2”逾期金额约 2.46 亿元。

第二章 发行人 2024 年度经营和财务状况

一、发行人的基本情况

中文名称	奥园集团有限公司
中文简称	奥园集团
外文名称（如有）	AoyuanGroupCompanyLimited
外文缩写（如有）	AoyuanGroup
法定代表人	林显团
注册资本（万元）	611,000
实缴资本（万元）	611,000
注册地址	广东省广州市 番禺区南村镇万惠一路 48 号 2302
办公地址	广东省广州市 天河区黄埔大道西 108 号 20 层
办公地址的邮政编码	510630
公司网址（如有）	http://www.aoyuan.com.cn
经营范围	房地产咨询;房地产经纪;物业管理;互联网销售(除销售需要许可的商品);酒店管理;餐饮管理;项目策划与公关服务;咨询策划服务;企业形象策划;以自有资金从事投资活动;信息技术咨询服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);体育场地设施工程施工;体育用品及器材批发;体育用品及器材零售;体育赛事策划;体育竞赛组织;体育健康服务;健康咨询服务(不含诊疗服务);养老服务;国内贸易代理;计算机及办公设备维修;网络技术服务;科技中介服务;业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训);企业管理咨询;房地产开发经营

二、发行人的经营情况

发行人主营业务为房地产开发业务，2023 年 6 月 15 日，中华人民共和国住房和城乡建设部向公司颁发了中华人民共和国房地产开发企业一级资质证书，证书编号：建开企〔2013〕1358 号，证书有效期至 2025 年 12 月 5 日。

发行人主营业务板块经营数据如下：

单位：亿元（人民币）

业务板块	2024 年度				2023 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房产开发	82.53	81.05	1.80	85.18	251.85	242.62	3.66	91.95
租金	1.26	0.93	26.11	1.30	1.81	1.33	26.75	0.66
酒店	1.46	1.00	31.31	1.51	1.74	1.18	31.99	0.64
其他	11.64	8.81	24.31	12.01	18.49	17.40	5.92	6.75
合计	96.89	91.79	5.26	100	273.89	262.53	4.15	100

报告期内，主营业务经营数据重大变动原因：

1、2024 年度，发行人房产开发收入和成本较上年同期分别下降 67.23%和 66.59%，主要因为 2024 年房地产延续下行趋势，发行人销售规模下降。2024 年度发行人房产开发毛利率 1.8%，较上年同期 3.66%下降 50.88%，主要因为 2024 年度销售规模下降及毛利率较低的项目销售占比较高。

2、2024 年度，发行人租金收入和成本较上年同期分别下降 30.54%和 29.93%，主要因为 2024 年市场租赁需求有所下降。

3、发行人其他业务主要为化纤和医美业务，2024 年度较上期减少了毛利率较低的投资性房地产出售业务，从而使得其他收入和成本较上年同期分别下降 37.08%和 49.38%，毛利率较上年同期增长 310.35%。

三、发行人财务情况

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“信永中和”）出具的《奥园集团有限公司 2024 年度审计报告》（XYZH/2025SZA12B0005），信永中和不对奥园集团 2024 年度财务报表发表审计意见。以下所引用的 2023 年度/末和 2024 年度/末财务数据均摘自上述财务报告。

截至 2024 年末，发行人资产总计 1,556.76 亿元，负债合计 1,906.57 亿元，同比分别下降 18.45%、5.16%，所有者权益合计-349.82 亿元，发行人总资产已无法完全覆盖总负债。

发行人 2024 年度营业总收入为 96.89 亿元，相比 2023 年下降了 64.63%，发行人销售毛利率为 5.26%，较上年度相比有小幅增加，但仍处于一个较低的水平，表明公司经营状况无明显好转。一方面由于房地产行业信心恢复需要较长调整期；另一方面，发行人出现较多债务逾期、诉讼及负面舆情，导致发行人销售价格出现较大下降，发行人盈利能力仍处于较低水平。

2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-0.23 亿元，投资活动产生的现金流量净额为 0.25 亿元，筹资活动产生的现金流量净额为-8.88 亿元。

发行人合并报表主要财务数据如下：

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：亿元（人民币）

项 目	2024 年末	2023 年末	变动比率
流动资产合计	1,404.31	1,713.54	-18.05%
非流动资产合计	152.44	195.53	-22.04%
资产总计	1,556.76	1,909.07	-18.45%
流动负债合计	1,821.72	1,862.42	-2.19%
非流动负债合计	84.85	147.88	-42.62%
负 债 合 计	1,906.57	2,010.30	-5.16%
所有者权益合计	-349.82	-101.22	-245.59%

(二) 合并利润表主要数据

单位：亿元（人民币）

项 目	2024 年度	2023 年度	变动比例
营业总收入	96.89	273.89	-64.63%
营业总成本	143.03	291.99	-51.02%
营业利润（亏损以“-”号填列）	-233.74	-49.36	-373.57%
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-234.91	-50.80	-362.45%
净利润（净亏损以“-”号填列）	-249.55	-63.14	-295.25%
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	-232.62	-62.47	-272.37%

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：亿元（人民币）

项 目	2024 年度	2023 年度	变动比率
经营活动产生的现金流量净额	-0.23	-6.05	96.23%
投资活动产生的现金流量净额	0.25	-4.54	105.41%
筹资活动产生的现金流量净额	-8.88	-8.20	-8.33%
现金及现金等价物净增加额	-8.86	-18.78	52.81%
期末现金及现金等价物余额	6.16	15.02	-59.00%

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况 与核查情况

一、本期债券募集资金情况

（一）H20 奥园 2

2020 年 7 月 9 日，经上海证券交易所审核通过，并经中国证监会注册（证监许可[2020]1425 号），发行人获准面向专业投资者公开发行面值不超过 30 亿元（含 30 亿元）公司债券。发行人于 2020 年 8 月 6 日完成该批文项下首期债券发行即“20 奥园 02”（现债券简称变更为“H20 奥园 2”），发行规模 11.80 亿元。根据募集说明书约定，该期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还公司到期或进入回售期的公司债券。募集资金使用计划系用于偿还“18 奥园 04”到期本金。

（二）H21 奥园

2020 年 7 月 9 日，经上海证券交易所审核通过，并经中国证监会注册（证监许可[2020]1425 号），发行人获准面向专业投资者公开发行面值不超过 30 亿元（含 30 亿元）公司债券。发行人于 2021 年 7 月 2 日完成该批文项下第二期债券发行即“21 奥园债”（现债券简称变更为“H21 奥园”），发行规模 18.20 亿元。根据募集说明书约定，该期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还公司到期或进入回售期的公司债券。募集资金使用计划系用于偿还“18 奥园 04”到期本金及“19 奥园 02”回售资金。

二、本期债券募集资金实际使用情况与核查情况

（一）H20 奥园 2

截至 2024 年末，该期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还“18 奥园 04”到期本金，该期债券募集资金已按募集说明书约定于 2021 年全部使用完毕。

（二）H21 奥园

该期债券募集资金使用计划为偿付“18 奥园 04”到期本金及“19 奥园 02”回售资金。根据《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）2021 年债券回售实施结果公告》，发行人“19 奥园 02”公司债券全部回售。该期债券募集资金扣除发行费用后用于偿付“18 奥园 04”到期本金 3.2 亿元，用于偿付“19 奥园 02”回售本金 15.00 亿元，该期债券募集资金已按募集说明书约定于 2021 年全部使用完毕。

本期债券募集资金的使用与募集说明书的约定一致，报告期内，发行人不存在使用募集资金的情形。

三、专项账户运作情况与核查情况

报告期内，因受诉讼事项影响，西南证券受托的 H20 奥园 2 及 H21 奥园资金监管账户均已被冻结。

第四章 发行人偿债保障措施和偿债能力情况

一、本期债券内外部增信机制、偿债保障措施情况

（一）本期债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析

根据募集说明书约定，西南证券受托的发行人各期债券均为无担保债券，不涉及增信机制。

募集说明书中约定的偿债保障措施包括：1、设立专门的偿付工作小组；2、制定债券持有人会议规则；3、充分发挥债券受托管理人作用；4、严格履行信息披露义务；5、设立偿债资金专项账户，加强偿债资金监管；6、发行人承诺。报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

（二）是否发生重大变化

2023年6月13日，发行人公告召开“H20奥园2”债券持有人会议，审议变更本息兑付安排等事项，2023年6月30日公告持有人决议结果，审议议案获得通过。变更后，发行人以广州名盛置业有限公司所持有的广州安建置业有限公司70%股权对应的股权收益权，为本期债券提供质押增信。

2023年5月31日，发行人公告召开“H21奥园”债券持有人会议，审议变更本息兑付安排等事项，2023年6月8日公告持有人决议结果，审议议案获得通过。变更后，发行人为本期债券追加凯毅（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作为担保。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余额）作为额外偿付来源。

2024年度，“H20奥园2”及“H21奥园”上述增信情况未发生重大变化。

二、发行人偿债保障措施的执行情况

发行人已于2023年度完成相应新增增信协议签署并办理质押登记。2024年度，发行人其他偿债保障措施按募集说明书、持有人会议决议约定执行。

三、发行人偿债能力和意愿分析

根据发行人 2024 年财务报告，发行人当前总资产已无法覆盖总负债，净资产为负，且呈下降趋势；货币资金规模持续下滑，且存在大规模受限情况。发行人主营业务收入规模较上年同期出现较大规模下降，且出现大额亏损。发行人 2024 年财务报表的审计机构信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）因发行人持续经营存在重大不确定性不对奥园集团 2024 年度财务报表发表审计意见。发行人的财务状况显示其偿债能力已出现较大不利变化。

同时，发行人存续公司债券“H20 奥园 2”及“H21 奥园”在 2024 年度内通过召开债券持有人会议的方式对本息偿付安排进行了展期。根据受托管理人的持续跟踪，发行人无充足的资金按照 2023 年 6 月持有人会议决议约定的本息偿付安排履行本息偿付义务。

基于发行人的上述情况，发行人按约定偿付公司债券的能力已出现重大不确定性。

第五章 债券持有人会议召开情况

发行人于 2024 年 1 月 25 日公告《奥园集团有限公司关于召开奥园集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)2024 年第一次债券持有人会议的通知》，发行人于 1 月 29 日召开债券持有人会议，审议关于给予“20 奥园 02”进一步宽限期安排的议案等议案。发行人于 2024 年 2 月 6 日公告《关于奥园集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)2024 年第一次债券持有人会议决议的公告》，债券持有人会议表决通过两项议案：（1）《关于豁免“20 奥园 02”2024 年第一次债券持有人会议相关期限、会议形式及议事程序等要求的议案》、（2）《关于给予“20 奥园 02”进一步宽限期安排的议案》。

发行人于 2024 年 1 月 25 日公告《奥园集团有限公司关于召开奥园集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2024 年第一次债券持有人会议的通知》，发行人于 1 月 29 日召开债券持有人会议，审议关于给予“21 奥园债”进一步宽限期安排的议案等议案。发行人于 2024 年 2 月 2 日公告《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）2024 年第一次债券持有人会议决议的公告》，债券持有人会议表决通过两项议案：（1）《关于豁免“21 奥园债”2024 年第一次债券持有人会议相关期限、会议形式及议事程序等要求的议案》、（2）《关于给予“21 奥园债”进一步宽限期安排的议案》。

发行人于 2024 年 6 月 18 日公告《奥园集团有限公司关于召开奥园集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）2024 年第二次债券持有人会议的通知》，发行人于 6 月 24 日召开债券持有人会议，审议关于调整债券本息兑付安排的议案等议案。发行人于 2024 年 7 月 1 日公告《关于奥园集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）2024 年第二次债券持有人会议决议的公告》，债券持有人会议表决通过两项议案：（1）《关于豁免“20 奥园 02”2024 年第二次债券持有人会议相关期限、会议形式及议事程序等要求的议案》、（2）《关于调整债券本息兑付安排的议案》。

发行人于 2024 年 6 月 18 日公告《奥园集团有限公司关于召开奥园集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2024 年第二次债券持有人会议的通知》，发行人于 6 月 24 日召开债券持有人会议，审议关于调整债券本息兑付安排的议案等议案。发行人于 2024 年 7 月 1 日公告《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）2024 年第二次债券持有人会议决议的公告》，债券持有人会议表决通过两项议案：（1）《关于豁免“21 奥园债”2024 年第二次债券持有人会议相关期限、会议形式及议事程序等要求的议案》、（2）《关于调整债券本息兑付安排的议案》。

上述债券持有人会议的相关情况参见发行人 2024 年 5 月 14 日公告《奥园集团有限公司关于奥园集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）复牌暨重大事项的公告》、《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）复牌暨重大事项的公告》；2024 年 8 月 1 日公告《奥园集团有限公司关于奥园集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）复牌暨重大事项的公告》、《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）复牌暨重大事项的公告》及各期债券持有人会议通知。

第六章 本期债券本息偿付情况

报告期内，西南证券受托“H20 奥园 2”及“H21 奥园”共有 2 次本息偿付，且根据债券持有人会议决议，上述债券的本息偿付安排已发生变动，具体情况如下：

一、2024 年 2 月

发行人于 2024 年 1 月 29 日至 2024 年 2 月 5 日期间召开的“H20 奥园 2”2024 年第一次债券持有人会议，审议通过了《关于给予“20 奥园 02”进一步宽限期安排的议案》。发行人于 2024 年 2 月 8 日向截至第二次会议债权登记日（2023 年 6 月 16 日）登记在册的每个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小额兑付安排）兑付其按照首笔小额兑付安排应获支付债券张数（每个持有本期债券的证券账户兑付其持有的本期债券不超过 500 张）的 50%。于 2024 年 2 月 20 日兑付本期债券截至 2023 年 6 月 30 日应计未付利息的 2.5%。未支付部分进一步宽限至 2024 年 6 月 30 日。具体参见 2024 年 5 月 14 日披露的《奥园集团有限公司关于奥园集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）复牌暨重大事项的公告》。

发行人于 2024 年 1 月 29 日至 2024 年 2 月 2 日期间召开“H21 奥园”2024 年第一次债券持有人会议，审议通过了《关于给予“21 奥园债”进一步宽限期安排的议案》。发行人于 2024 年 2 月 8 日向截至第二次会议债权登记日（2023 年 5 月 31 日）登记在册的每个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小额兑付安排）兑付其按照首笔小额兑付安排应获支付债券张数（每个持有本期债券的证券账户兑付其持有的本期债券不超过 500 张）的 50%。于 2024 年 2 月 20 日兑付本期债券截至 2023 年 6 月 30 日应计未付利息的 2.5%。未支付部分进一步宽限至 2024 年 6 月 30 日。具体参见 2024 年 5 月 14 日披露的《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）复牌暨重大事项的公告》。

二、2024 年 7 月

发行人于 2024 年 6 月 24 日至 2024 年 6 月 28 日期间召开的“H20 奥园 2”2024 年第二次债券持有人会议，审议通过了《关于调整债券本息兑付安排的议案》。发行人于 2024 年 7 月 12 日支付本期债券“本金兑付金额”的 0.15%，即每手债券兑付 1.50 元；并结清本次支付本金对应的全部应付未付利息（自 2021 年 8 月 6 日起至 2024 年 7 月 12 日止），即每手兑付利息 0.228 元（含税）（四舍五入）；本次每手债券合计兑付本息 1.728 元（含税）（四舍五入）。具体参见 2024 年 8 月 1 日披露的《奥园集团有限公司关于奥园集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）复牌暨重大事项的公告》。

发行人于 2024 年 6 月 24 日至 2024 年 6 月 28 日期间召开“H21 奥园”2024 年第二次债券持有人会议，审议通过了《关于调整债券本息兑付安排的议案》。发行人于 2024 年 7 月 12 日支付本期债券“本金兑付金额”的 0.15%，即每手债券兑付 1.50 元；并结清本次支付本金对应的全部应付未付利息（自 2021 年 7 月 2 日起至 2024 年 7 月 12 日止），即每手兑付利息 0.284 元（含税）（四舍五入）；本次每手债券合计兑付本息 1.784 元（含税）（四舍五入）。具体参见 2024 年 8 月 1 日披露的《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）复牌暨重大事项的公告》。

三、“H20 奥园 2”及“H21 奥园”本息偿付安排

（一）H20 奥园 2

截至本报告出具日，发行人存续公司债券“H20 奥园 2”已逾期，因该只债券未通过 2025 年第一次债券持有人会议审议的《关于调整债券本息兑付安排的议案》，根据 2024 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》，该只债券偿付安排如下：

1、小额兑付安排

发行人将不晚于 2025 年 3 月 31 日（含）向各小额兑付账户兑付剩余首笔小额兑付张数及其按照第二次小额兑付安排应获支付的债券张数（合计 750 张）。

2、本金偿付安排

本期债券的本金兑付金额为本期债券截至债权登记日的每张债券的剩余面值乘以存续张数（以下简称“本金兑付金额”）。兑付日调整期间各兑付日（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：

序号	兑付日	“本金兑付金额”兑付比例
第一期本金 (已兑付)	2024年7月12日	0.15%
第二期本金	2025年5月【30】日	10%
第三期本金	2025年8月【30】日	10%
第四期本金	2025年11月【30】日	20%
第五期本金	2026年2月【28】日	30%
第六期本金	2026年5月【30】日	29.85%

注：每次兑付的还本金额即为当次扣减的债券面值。

3、利息偿付安排

（1）基准日前应计未付利息

本期债券在基准日前后的存续期间，均维持本期债券原有票面利率不变。针对本期债券截至基准日的全部应计未付利息（以下简称“基准日利息”），发行人已于2024年2月支付基准日利息的2.5%，发行人将于2025年3月31日支付基准日利息的97.5%，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。

（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，新增利息将以本金兑付金额为基数计息。于前述本金偿付安排项下每期应支付的本金兑付金额截至各自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）。

截至本报告出具日，“H20 奥园 2”小额兑付款、截至基准日的应计未付利息以及本金偿付安排中列示的第二笔本金均已逾期。

（二）H21 奥园

根据“H21 奥园”2025 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》，本期债券偿付安排如下：

1、小额兑付安排

发行人将不晚于 2025 年【9】月【30】日（含）向各小额兑付账户兑付剩余首笔小额兑付张数及其按照第二次小额兑付安排应获支付的债券张数。

2、本金偿付安排

本期债券的本金兑付金额为本期债券截至债权登记日每张债券的剩余面值乘以存续张数（以下简称“本金兑付金额”）。兑付日调整期间各兑付日（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：

序号	调整前兑付日	调整前“本金兑付金额”兑付比例	调整后兑付日	调整后“本金付金额”兑付比例
第一期本金 （已完成兑付）	2024 年 7 月 12 日	0.15%	/	/
第二期本金	2025 年 5 月【30】日	10%	2025 年 9 月【30】日	20%
第三期本金	2025 年 8 月【30】日	10%	2025 年 11 月【30】日	20%
第四期本金	2025 年 11 月【30】日	20%	2026 年 2 月【28】日	30%
第五期本金	2026 年 2 月【28】日	30%	2026 年 5 月【30】日	29.85%
第六期本金	2026 年 5 月【30】日	29.85%	/	/

注：每次兑付的还本金额即为当次扣减的债券面值。

3、利息偿付安排

（1）基准日前应计未付利息

本期债券在基准日前后的存续期间，均维持本期债券原有票面利率不变。针对本期债券截至基准日的全部应计未付利息（以下简称“基准日利息”），发行人已于 2024 年 3 月支付基准日利息的 2.5%，发行人将于 2025 年【9】月【30】日支付基准日利息的 97.5%，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。

（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，新增利息将以本金兑付金额为基数计息。于前述本金偿付安排项下每期应支付的本金兑付金额截至各自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）。

第七章 本期债券跟踪评级情况

根据联合资信评估股份有限公司于 2023 年 10 月 13 日发布的《联合资信评估股份有限公司关于终止奥园集团有限公司主体及相关债项信用评级的公告》及发行人于 2023 年 10 月 17 日发布的《奥园集团有限公司关于终止信用评级的公告》，发行人根据自身需求并结合相关业务实际情况，不再委托联合资信对公司主体及相关债项进行信用评级。

截至报告期末，发行人存续公司债券“H20 奥园 2”及“H21 奥园”无跟踪评级结果。

第八章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况

2024 年度内，发行人的信息披露事务负责人为陈志斌，发行人信息披露事务负责人未发生变更。

第九章 受托管理人职责履行情况

西南证券作为“H20奥园2”及“H21奥园”受托管理人，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》等相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则的规定，以及债券受托管理协议的约定，公正履行了受托管理职责与义务。

报告期内，发行人偿债能力已经出现重大不利变化，公司债券本息偿付存在重大不确定性，基于此，报告期内，受托管理人开展了如下工作：

一、对发行人保持持续关注

受托管理人通过发送重大事项问询函、访谈相关人员、查阅发行人财务数据等方式，对发行人保持持续关注，了解发行人生产经营情况及偿债能力等方面的重大变化；

二、定期开展风险排查工作

受托管理人于每期债券还本付息前通过召开视频会议、现场走访等方式对发行人开展风险排查，了解发行人经营状况，债务处置情况及本息兑付方案。对于发行人预计无法按时偿付本息的情况，受托管理人于本息兑付日前一个月向上海证券交易所提交信用风险临时报告，并在本息兑付日前持续督促发行人落实偿债资金；

三、督促发行人切实履行信息披露义务

受托管理人定期查询中国执行信息公开网、信用中国等公开网站，持续关注与发行人及其控股股东相关的重大事项及媒体报道，并通过邮件问询、出具函件等方式督促发行人按上交所信息披露指引履行信息披露义务。2024年度，受托管理人督促发行人就逾期债务及诉讼、定期报告、控股股东及重要子公司重大事项等情况履行信息披露义务。

四、协助发行人召开债券持有人会议

报告期内，发行人召开债券持有人会议审议债券展期偿付事项，受托管理人

协助发行人做好信息披露工作，并及时通知债券持有人相关信息，回应投资者关切，并妥善处理投资者的合理诉求。

五、持续关注增信资产状况

经“H20奥园2”及“H21奥园”债券持有人会议审议通过，相关债券已追加增信资产，受托管理人代债券持有人已完成增信资产质押协议的签署工作并办理了质押登记。2024年3月，受托管理人督促发行人按持有人会议约定出具增信资产的审阅报告。

六、及时向监管机构汇报发行人重大事项

报告期内，受托管理人与监管机构保持有效沟通，及时汇报与发行人相关的重大事项，并密切配合监管机构工作。

综上，西南证券严格按要求履行了受托管理人职责，切实维护债券持有人的权益。

第十章 其他情况

一、发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

报告期内，发行人无公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

二、其他

发行人于 2025 年 5 月 6 日公告《奥园集团有限公司关于召开奥园集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）2025 年第一次债券持有人会议的通知》，发行人于 5 月 9 日召开债券持有人会议，审议关于调整债券本息兑付安排的议案等议案。发行人于 2025 年 5 月 16 日公告《关于奥园集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）2025 年第一次债券持有人会议决议的公告》，本次债券持有人会议的债券持有人和/或代理人所持有表决权的债券总额未达到《债券持有人会议规则》《募集说明书》的相关规定，本次债券持有人会议未能有效召开。

发行人于 2025 年 5 月 6 日公告《奥园集团有限公司关于召开奥园集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2025 年第一次债券持有人会议的通知》，发行人于 5 月 9 日召开债券持有人会议，审议关于调整债券本息兑付安排的议案等议案。发行人于 2025 年 5 月 16 日公告《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）2025 年第一次债券持有人会议决议的公告》，债券持有人会议表决通过两项议案：（1）《关于豁免“H21 奥园”2025 年第一次债券持有人会议相关期限、会议形式及议事程序等要求的议案》、（2）《关于调整债券本息兑付安排的议案》。

根据持有人会议决议，“H21 奥园”相关议案通过债券持有人会议表决，“H20 奥园2”相关议案未通过债券持有人会议表决。即：“H21 奥园”下一本息兑付时点为 2025 年 9 月 30 日，“H20 奥园2”自 2025 年 5 月 16 日起逾期，根据发行人 2025 年 6 月 10 日公告，截至 2025 年 5 月末，“H20 奥园2”逾期金额约 2.46 亿元。

截至本报告出具日，发行人存续公司债券“H20 奥园2”及“H21 奥园”尚未复牌。

（本页无正文，为《奥园集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2024年度）》
之签章页）

西南证券股份有限公司

2025 年 6 月 30 日

