

债券代码：188326.SH

债券简称：H21 奥园

西南证券股份有限公司
关于奥园集团有限公司“H21奥园”债券停牌期间
受托管理人出具临时受托管理事务报告情况的临时
受托管理事务报告

债券受托管理人



西南证券股份有限公司
SOUTHWEST SECURITIES COMPANY, LTD.

二〇二五年七月

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》，由债券受托管理人西南证券股份有限公司（以下简称“西南证券”或“受托管理人”）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，投资者应对相关事项作出独立判断，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。

西南证券作为奥园集团有限公司（以下简称“奥园集团”、“发行人”、“公司”）发行的奥园集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(以下简称“H21 奥园”或“本期债券”)的债券受托管理人，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》等相关规定，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。

一、本期债券停复牌情况

发行人于2025年4月25日发布了《奥园集团有限公司关于公司债券停牌的公告》，公告本期债券自2025年4月28日开市起停牌。停牌期间，发行人召开了本期债券2025年第一次债券持有人会议，提请审议调整本期债券兑付安排等议案。此外，停牌期间，发行人还对债务清偿及未决诉讼情况，以及重要子公司受到行政处罚等事项进行了公告。

受托管理人依据《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》《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之债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”）及其它相关信息披露文件以及发行人出具的相关说明文件和提供的相关资料等，针对发行人公告事项出具了临时受托管理事务报告。

2025年7月25日，发行人发布了《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》（以下简称“《复牌公告》”），对本期债券的复牌、后续转让安排、停牌期间重大事项进行了披露。（具体内容详见发行人公告）

二、奥园集团有限公司“H21奥园”债券停牌期间西南证券出具临时受托管理报告情况

（一）西南证券对本期债券2025年第一次债券持有人会议情况出具临时受托管理事务报告

西南证券于2025年5月20日面向债券持有人披露《西南证券股份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）2025年第一次债券持有人会议决议的临时受托管理事务报告》，具体内容如下：

1、公司债券基本情况

截至目前，由西南证券担任受托管理人且尚在存续期的公司债券情况如下表所示：

序号	债券名称	债券简称	债券代码	起息日	到期日	债券余额 (亿元)
1	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)	H20 奥园 2	163911.SH	2020-8-6	2026-5-30	11.76
2	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)	H21 奥园	188326.SH	2021-7-2	2026-5-30	18.17

2、重大事项

西南证券关注到发行人于 2025 年 5 月 16 日面向债券持有人披露《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》，公告内容主要为“H21 奥园”2025 年第一次债券持有人会议决议情况，公告主要内容如下：

根据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《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）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）及《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之债券持有人会议规则》（以下简称“《债券持有人会议规则》”）的相关规定、约定及《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》的要求，发行人作为召集人召开了“H21 奥园”2025 年第一次债券持有人会议（以下简称“本次会议”），本次会议于 2025 年 5 月 9 日召开，本次会议相关情况如下：

（1）会议的基本情况

1) 会议召集人：奥园集团有限公司

2) 会议召开时间：2025 年 5 月 9 日 9:00

3) 会议召开及投票方式：通讯方式召开，记名方式进行投票表决

4) 债权登记日：2025 年 5 月 8 日

5) 表决截止时间：2025 年 5 月 15 日 18:00 前（含 18:00 整）

6) 会议审议事项：（1）议案一《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）议案二《关于调整债券本息兑付安排的议案》。

7) 出席会议的人员：（1）除法律法规另有规定外，截至债权登记日，登记在册的“H21 奥园”之债券持有人均有权出席债券持有人会议。因故不能出席的债券持有人可以书面委托代理人出席会议和参加表决，该代理人不必是债券持有人。债券持有人进行表决时，以每一张未偿还的本期债券为一表决权。下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本次债券张数不计入出席债券持有人会议的出席张数：①债券持有人为发行人、持有发行人超过 10%股权/股份的发行人股东；②本次债券的增信机构；③发行人的其他关联方；④债券清偿义务承继方；（2）见证律师将对会议的召集、召开、表决过程和出席会议人员资格等事项出具见证意见；（3）根据《债券持有人会议规则》可以出席或列席本期债券持有人会议的其他人员。

（2）会议出席情况

“H21 奥园”未偿还债券总张数为 18,197,750 张。

参与本次会议的债券持有人或其代理人共计 6 名，合计持有债券 15,693,740 张，占有表决权的本期未偿还债券总额的 86.24%，已超过持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一以上。

未参与本次会议的债券持有人共计 3 名，合计持有债券 2,504,280 张，占有表决权的本期未偿还债券总额的 13.76%。

除债券持有人及其委托代理人外，出席本次债券持有人会议的人员还包括债券受托管理人代表、发行人委派人员及见证律师。

(3) 审议事项和表决结果

根据《债券持有人会议规则》《募集说明书》的规定，债券持有人会议决议须经超过持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

本次会议采取记名方式进行投票表决，本次会议审议的议案（议案内容详见发行人于 2025 年 5 月 6 日发布的《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》的相关附件）表决结果如下：

议案一：《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》

同意债券合计 14,693,720 张，占有表决权的本期未偿还债券总额的 80.75%。反对债券合计 999,750 张，占有表决权的本期未偿还债券总额的 5.49%。弃权债券合计 0 张，占有表决权的本期未偿还债券总额的 0%。未参会债券合计 2,504,280 张，占有表决权的本期未偿还债券总额的 13.76%。议案一《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》经超过持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人和/或代理人同意并通过。

议案二：《关于调整债券本息兑付安排的议案》

同意债券合计 14,693,720 张，占有表决权的本期未偿还债券总额的 80.75%。反对债券合计 999,750 张，占有表决权的本期未偿还债券总额的 5.49%。弃权债券合计 0 张，占有表决权的本期未偿还债券总额的 0%。未参会债券合计 2,504,280 张，占有表决权的本期未偿还债券总额的 13.76%。议案二《关于调整债券本息兑付安排的议案》经超过持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人和/或代理人同意并通过。

(4) 律师见证

本次会议经北京市康达(广州)律师事务所的律师见证并出具了法律意见书，

见证律师认为：

发行人本次会议的召集和召开程序、出席本次会议人员的资格、表决程序及表决结果符合法律法规、规范性文件以及《债券持有人会议规则》《募集说明书》的相关规定，本次会议作出的决议合法、有效。

（5）备查文件

《北京市康达（广州）律师事务所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之法律意见书》。

3、影响分析

根据发行人公告，本次会议审议议案均获本次会议审议通过。根据议案二《关于调整债券本息兑付安排的议案》的相关内容，发行人小额兑付款、基准日前应计未付利息、根据“H21 奥园”2023 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、增加增信保障措施及豁免相关条款的议案》约定的2025 年 5 月 30 日支付的本息及 8 月 30 日支付的本息，上述款项兑付日均推迟至 2025 年 9 月 30 日。

4、提醒投资者关注的事项

西南证券作为“H20 奥园 2”及“H21 奥园”的债券受托管理人，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，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理事务临时报告。

西南证券后续将密切关注发行人关于上述债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注本次债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（二）西南证券对发行人债务清偿情况出具临时受托管理事务报告

西南证券于2025年5月23日面向债券持有人披露《西南证券股份有限公司关

于奥园集团有限公司债务清偿事项的临时受托管理事务报告》，具体内容如下：

1、公司债券基本情况

截至目前，由西南证券担任受托管理人且尚在存续期的公司债券情况如下表所示：

序号	债券名称	债券简称	债券代码	起息日	到期日	债券余额 (亿元)
1	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)	H20 奥园 2	163911.SH	2020-8-6	2026-5-30	11.76
2	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)	H21 奥园	188326.SH	2021-7-2	2026-5-30	18.17

2、重大事项

西南证券关注到发行人于 2025 年 5 月 23 日面向债券持有人披露《奥园集团有限公司关于债务清偿事项的公告》，公告内容主要为发行人存续公司债券“H20 奥园 2”及“H21 奥园”召开债券持有人会议审议展期议案的相关情况，公告主要内容如下：

根据前次债券持有人会议审议通过后的本息偿付安排，“H20奥园2”及“H21奥园”均应于2025年3月31日偿付部分本息，兑付宽限期届满日均为2025年5月16日，涉及本息金额分别为1.15亿元、2.17亿元。

截止2025年5月16日，“H21奥园”展期议案获债券持有人会议审议通过，“H20奥园2”未能有效召开持有人会议且发行人未于宽限期届满前完成部分本息偿付。

受商品房销售放缓、行业融资难度上升等多方面影响，发行人从2021年四季度开始出现流动性紧张的情形。截至目前，行业环境未有明显改善，受销售下滑、债务逾期及诉讼、受限资产规模较大等因素影响，发行人经营情况进一步恶化，盈利能力处于较低水平，流动性紧张情形进一步加重，短期偿债能力处于较弱水平。基于上述原因，发行人出现阶段性现金流压力，导致发行人未能按期兑付相关债务。

3、影响分析

根据发行人公告，发行人重申对于“不逃废债”的坚定立场，发行人将积极与各债权人协商妥善的解决方案，按照市场化、法治化原则，持续与债权人开展沟通协商，在避免对企业生产经营产生较大影响、不损害债权人利益的情况下采取调整兑付方案等多元化债务化解方式，全力加快推进方案成型。对于公司债券，发行人将认真负责地配合受托管理人的相关工作，落实投资者保护机制。

发行人将按照相关规定切实履行后续信息披露义务以及各项救济措施；并将与债权人保持密切沟通，积极听取债权人相关诉求。

4、提醒投资者关注的事项

西南证券作为“H20 奥园 2”及“H21 奥园”的债券受托管理人，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，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理事务临时报告。

西南证券后续将密切关注发行人关于上述债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注本次债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（三）西南证券对发行人2025年4月发行人债务清偿及未决诉讼情况出具临时受托管理事务报告

西南证券于2025年5月16日面向债券持有人披露《西南证券股份有限公司关于奥园集团有限公司债务清偿及未决诉讼情况的临时受托管理事务报告》，具体内容如下：

1、公司债券基本情况

截至目前，由西南证券担任受托管理人且尚在存续期的公司债券情况如下表所示：

序号	债券名称	债券简称	债券代码	起息日	到期日	债券余额 (亿元)
1	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)	H20 奥园 2	163911.SH	2020-8-6	2026-5-30	11.76
2	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)	H21 奥园	188326.SH	2021-7-2	2026-5-30	18.17

2、重大事项

西南证券关注到发行人于 2025 年 5 月 15 日面向债券持有人披露《奥园集团有限公司关于债务清偿及未决诉讼情况的公告》，公告内容主要为截至 2025 年 4 月末，发行人债务清偿及未决诉讼情况，公告主要内容如下：

受自身及行业环境影响，发行人面临阶段性流动性风险，发生部分债务未能及时清偿以及项目涉诉的情况。现就相关事项公告如下：

截至2025年4月30日，发行人未能及时清偿的到期债务本金累计额约为人民币437.41亿元。公开市场债务奥园集团有限公司（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、深圳市前海融通商业保理有限公司2021年度飞驰-奥园第一期资产支持票据优先级、深圳市前海融通商业保理有限公司2021年度第一期奥园集团供应链应付账款定向资产支持票据信托优先级涉及的未能按时偿付本息金额分别为2.94亿元、0.79亿元、0.79亿元，截止目前，发行人仍在积极同持有人协商处置方案，后续将及时公告进展情况。

截至2025年4月30日，发行人及子公司涉及多项重大未决诉讼，涉诉金额约650.64亿元，其中融资相关涉诉金额约558.52亿元，非融资相关涉诉金额约92.12亿元。公司及其重要子公司共存在125条失信被执行人信息，涉及金额共计44.35亿元。

3、影响分析

根据发行人公告，上述事项使得发行人在一定时间内将面临支付罚息，银行账户冻结，资产查封、执行拍卖等风险。目前发行人正全力推进各类债务风险化

解处置工作，将切实履行偿债主体责任，加快恢复生产经营，整合各类偿债资源，积极与各类债权人沟通，充分听取各债权人诉求，争取尽快达成债务化解方案。

4、提醒投资者关注的事项

西南证券作为“H20 奥园 2”及“H21 奥园”的债券受托管理人，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，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理事务临时报告。

西南证券后续将密切关注发行人关于上述债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注本次债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（四）西南证券对发行人2025年5月发行人债务清偿及未决诉讼情况出具临时受托管理事务报告

西南证券于2025年6月11日面向债券持有人披露《西南证券股份有限公司关于奥园集团有限公司债务清偿及未决诉讼情况的临时受托管理事务报告》，具体内容如下：

1、公司债券基本情况

截至目前，由西南证券担任受托管理人且尚在存续期的公司债券情况如下表所示：

序号	债券名称	债券简称	债券代码	起息日	到期日	债券余额 (亿元)
1	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)	H20 奥园 2	163911.SH	2020-8-6	2026-5-30	11.76
2	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)	H21 奥园	188326.SH	2021-7-2	2026-5-30	18.17

2、重大事项

西南证券关注到发行人于 2025 年 6 月 9 日面向债券持有人披露《奥园集团有限公司关于债务清偿及未决诉讼情况的公告》，公告内容主要为截至 2025 年 5 月末，发行人债务清偿及未决诉讼情况，公告主要内容如下：

受自身及行业环境影响，发行人面临阶段性流动性风险，发生部分债务未能及时清偿以及项目涉诉的情况。现就相关事项公告如下：

截至2025年5月31日，发行人未能及时清偿的到期债务本金累计额约为人民币437.07亿元。公开市场债务奥园集团有限公司（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、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）、深圳市前海融通商业保理有限公司2021年度飞驰-奥园第一期资产支持票据优先级、深圳市前海融通商业保理有限公司2021年度第一期奥园集团供应链应付账款定向资产支持票据信托优先级涉及的未能按时偿付本息金额分别为2.94亿元、2.46亿元、0.79亿元、0.79亿元，截止目前，发行人仍在积极同持有人协商处置方案，后续将及时公告进展情况。

截至2025年5月31日，发行人及子公司涉及多项重大未决诉讼，涉诉金额约651.55亿元，其中融资相关涉讼金额约559.43亿元，非融资相关涉讼金额约92.12亿元。发行人及其重要子公司共存在161条失信被执行人信息，涉及金额共计44.69亿元。

3、影响分析

根据发行人公告，上述事项使得发行人在一定时间内将面临支付罚息，银行账户冻结，资产查封、执行拍卖等风险。目前发行人正全力推进各类债务风险化解处置工作，将切实履行偿债主体责任，加快恢复生产经营，整合各类偿债资源，积极与各类债权人沟通，充分听取各债权人诉求，争取尽快达成债务化解方案。

4、提醒投资者关注的事项

西南证券作为“H20 奥园 2”及“H21 奥园”的债券受托管理人，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，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托

管理事务临时报告。

西南证券后续将密切关注发行人关于上述债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注本次债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（五）西南证券对发行人重要子公司受到行政处罚情况出具临时受托管理事务报告

西南证券于2025年6月13日面向债券持有人披露《西南证券股份有限公司关于奥园集团有限公司子公司奥园美谷科技股份有限公司受到行政处罚事项的临时受托管理事务报告》，具体内容如下：

1、公司债券基本情况

截至目前，由西南证券担任受托管理人且尚在存续期的公司债券情况如下表所示：

序号	债券名称	债券简称	债券代码	起息日	到期日	债券余额 (亿元)
1	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)	H20 奥园2	163911.SH	2020-8-6	2026-5-30	11.76
2	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)	H21 奥园	188326.SH	2021-7-2	2026-5-30	18.17

2、重大事项

西南证券关注到发行人于2025年6月11日面向债券持有人披露《奥园集团有限公司关于子公司奥园美谷科技股份有限公司受到行政处罚事项的相关公告》，公告内容主要为发行人之子公司奥园美谷科技股份有限公司（以下简称“奥园美谷”，股票代码：000615）收到中国证券监督管理委员会湖北监管局下发的《行政处罚决定书》（[2025]6号）相关事项，公告主要内容如下：

2025年6月9日，发行人子公司奥园美谷收到中国证券监督管理委员会湖北监管局下发的《行政处罚决定书》（[2025]6号），对奥园美谷及相关当事人涉及未及时披露非经营性资金占用形成的关联交易等问题作出处罚，奥园美谷已在违规事项发生后完成相应整改。本次行政处罚未触及《深圳证券交易所股票上市规则》第九章第八节规定的其他风险警示情形、未触及《深圳证券交易所股票上市规则》第9.5.1条、第9.5.2条、第9.5.3条规定的重大违法强制退市的情形。截至发行人公告出具日，奥园美谷生产经营一切正常。

具体详见奥园美谷公开披露的《奥园美谷科技股份有限公司关于公司收到中国证券监督管理委员会湖北监管局《行政处罚决定书》的公告》（公告编号：2025-047）。

3、影响分析

根据发行人公告，截止 2024 年 12 月 31 日，奥园美谷总资产规模约 28.78 亿元，占发行人 2024 年 12 月 31 日合并总资产的比重约 1.85%，为发行人重要子公司，本次奥园美谷受到行政处罚预计不会对发行人日常生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

4、提醒投资者关注的事项

西南证券作为“H20 奥园 2”及“H21 奥园”的债券受托管理人，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，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理事务临时报告。

西南证券后续将密切关注发行人关于上述债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注本次债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

三、提醒投资者关注的事项

西南证券作为“H20 奥园 2”及“H21 奥园”的债券受托管理人，为充分保障债

券投资人的利益，保障信息披露公平性，履行债券受托管理人职责，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定，将“H21 奥园”停牌期间受托管理人出具的临时受托管理事务报告主要内容于本临时受托管理事务报告中披露。

西南证券后续将密切关注发行人关于上述债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注本次债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

（本页无正文，为《西南证券股份有限公司关于奥园集团有限公司“H21 奥园”债券停牌期间受托管理人出具临时受托管理事务报告情况的临时受托管理事务报告》之盖章页）

