

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

西南证券股份有限公司
关于奥园集团有限公司债券兑付事项的
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.

二〇二五年十月

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》《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奥园集团有限公司（以下简称“发行人”、“奥园集团”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，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，投资者应对相关事宜作出独立判断，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。

一、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

二、重大事项

西南证券关注到发行人于 2025 年 9 月 30 日公开披露《奥园集团有限公司关于债券兑付事项的公告》，公告内容主要为截至 2025 年 9 月 30 日，发行人部分存续公司债券本息兑付情况，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，发生部分债券未能及时兑付的情况，现就相关事项公告如下：

（一）债券兑付事项基本情况

根据前次债券持有人会议审议通过后的本息偿付安排，“H奥园02”、“H20奥园1”、“H21奥园”应于2025年9月30日进行部分本息兑付，鉴于发行人项目销售回款资金不足，无法按计划完成相关兑付事项，具体如下：

1、截至2025年9月30日，发行人无法按计划完成“H20奥园1”、“H21奥园”原定兑付事项，根据经持有人会议审议通过的有效议案，上述两只债券均存在宽限期，具体偿付安排详见发行人相关公告。

2、截至2025年9月30日，发行人无法按计划完成“H奥园02”原定兑付事项，涉及本息金额约4.60亿元。

发行人将结合自身实际情况，积极与各持有人协商，争取早日达成一致可行

的偿付安排，妥善处置风险，相关事项发行人将另行公告，敬请留意。

（二）未能及时兑付原因

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。

（三）相关机构及联系方式

1、发行人：奥园集团有限公司

地址：广州市天河区黄埔大道西 108 号 20 层

联系人：奥园集团债券工作组

联系电话：020-38962693

邮政编码：510000

2、主承销商：中国国际金融股份有限公司

地址：北京市建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 8 层

联系人：中金公司奥园项目组

联系电话：010-65051166

邮政编码：100004

3、主承销商：西南证券股份有限公司

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 4 层

联系人：西南证券奥园项目组

联系电话：010-57631047

邮政编码：100033

4、登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

联系电话：021-68606298

三、影响分析

根据发行人公告，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。

四、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》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

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。

（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债券兑付事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）

