

债券代码：155688.SH

债券简称：H 奥园 02

债券代码：163188.SH

债券简称：H20 奥园 1

中国国际金融股份有限公司 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

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”、“公司”或“发行人”）（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“H 奥园 02”，债券代码“155688.SH”）、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）（债券简称“H20 奥园 1”，债券代码“163188.SH”）（以下合称“本次债券”）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 10 月修订）》等相关规定、本次债券《受托管理协议》的约定及奥园集团披露的《奥园集团有限公司关于债券兑付事项的公告》（以下简称“《公告》”），中金公司现就奥园集团各项重大事项报告如下：

《公告》称，受自身及行业环境影响，奥园集团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)（以下简称“H20 奥园 2”或“本期债券”）2024 年第二次债券持有人会议审议通过后的本息偿付安排，“H20 奥园 2”应于 2025 年 11 月 30 日进行部分本息兑付。由于发行人销售回款资金不足，无法按时完成“H20 奥园 2”兑付事项，涉及本息金额约 2.67 亿元。截至 2025 年 11 月 30 日，“H20 奥园 2”未按计划兑付本息金额累计约为 6.44 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，相关事项公司将另行公告，敬请留意。

二、未能及时兑付原因

发行人称，受商品房销售放缓、行业融资难度上升等多方面影响，公司从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，公司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，公司出现阶段性现金流压力，导致公司未能按期兑付相关债务。

三、影响分析及后续安排

发行人称，公司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，全力推进方案成型。对于公司债券，公司将认真负责地配合受托管理人的相关工作，按照相关规定切实履行后续信息披露义务，并将与债权人保持密切沟通，积极听取债权人相关诉求。

四、风险提示

中金公司作为“H 奥园 02”“H20 奥园 1”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次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、并对相关事宜作出独立判断。同时，中金公司提示持有人务必根据上海证券交易所公司债券的交易规则，合法合规进行债券交易，不得开展内幕交易，不得违规操作或扰乱市场秩序。

（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债券兑付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