

债券代码：155688

债券简称：19 奥园 02

## 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 2019 年公司债券（第一期）（品种二）

2022 年第三次债券持有人会议的通知

### 特别提示：

1、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）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）及《奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2019 年公司债券之债券持有人会议规则》（以下简称“《债券持有人会议规则》”）的规定，债券持有人会议须由持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一以上的债券持有人和/或代理人出席方可召开，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以上的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

2、根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议决议经表决通过后生效。债券持有人会议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以

及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。

3、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次债券持有人会议上进行表决。

2019 年 9 月 3 日，奥园集团有限公司（以下简称“奥园集团”、“发行人”）在中国境内公开发行“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）”（以下简称“19 奥园 02”或“本期债券”），本期债券发行规模合计 15 亿元，期限 4 年，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 6.8%。

在本期债券存续期的第 2 年末，发行人选择下调票面利率，即本期债券票面利率调整为 6.60%，并在存续期的第 3 年（2021 年 9 月 3 日至 2022 年 9 月 2 日）固定不变。

2021 年 7 月 26 日，奥园集团召开“19 奥园 02”2021 年度第一次债券持有人会议，审议通过《关于修改“19 奥园 02”债券期限条款的议案》，本期债券由原先的“2+2”年期调整为“2+1+1”年期，本期债券增加第 3 年末（即第 3 个计息年度付息日即 2022 年 9 月 3 日前）发行人调整票面利率和投资者回售选择权。

2022 年 9 月 2 日，奥园集团召开“19 奥园 02”2022 年度第二次债券持有人会议，并且于 2022 年 9 月 5 日公告 19 奥园 02”2022 年度第二次债券持有人会议补充通知，审议通过《关于增加“19 奥园 02”7 个工作日宽限期的议案》，本期债券自 2022 年 9 月 4 日起宽限至 2022 年 9 月 14 日，并且发行人已于 2022 年 9 月 6 日划付本期利息的 10%至本期债券登记托管机构指定的银行账户，并且登记托管机构已于 2022 年 9 月 8 日进行分配。

奥园集团根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券持有人会议规则》的相关规定、约定，召集召开“19 奥园 02”2022 年第三次债券持有人会议（以下简称“本次债券持有人会议”），具体通知内容如下：

## 一、 召开会议的基本情况

（一）召集人：奥园集团有限公司

（二）会议召开时间：2022 年 9 月 14 日

（三）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

（四）债权登记日：2022 年 9 月 9 日

（五）表决截止时间：2022 年 9 月 14 日 16:00

（六）会议审议事项

1、《关于豁免本次债券持有人会议提前通知义务及监票相关要求的议案》（议案全文见附件一）

2、《关于同意调整“19 奥园 02”本息兑付安排的议案》（议案全文见附件二）

（七）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“19

奥园 02”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票表决权。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：（一）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；（二）本次债券的增信机构；（三）发行人的其他关联方；（四）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》可以出席或列席本次债券持有人会议的其他人员。

## 二、出席会议的债券持有人登记办法

（一）债券持有人为法人的，由法定代表人出席的，持本人身份证、企业法人营业执照副本（复印件加盖公章）、法人债券持有人证券账户卡；由委托代理人出席的，持代理人本人身份证、企业法人营业执照副本（复印件加盖公章）、法定代表人身份证（复印件加盖公章）、授权委托书（授权委托书样式，参见附件四）、法人债券持有人证券账户卡（复印件加盖公章）；

（二）债券持有人为非法人单位的，由负责人出席的，持本人身份证件、营业执照副本（复印件加盖公章）、证券账户卡；由委托代理人出席的，持代理人身份证件、债券持有人的营业执照副本（复印件加盖公章）、负责人身份证件（复印件加盖公章）、授权委托书（授权委托书样式，参见附件四）、证券账户卡（复印件加盖公章）；

（三）债券持有人为自然人的，由本人出席的，持本人身份证件、证券账户卡；由委托代理人出席的，持代理人本人身份证件、委托人身份证件（复印件并由委托人签名）、授权委托书（授权委托书样式，参见附件四）、委托人证券账户卡；

（四）登记方式及表决方式：拟出席会议的债券持有人请将本通知所附的表决票（参见附件三）、授权委托书（参见附件四）、参会回执（参见附件五）及相关证明文件的盖章扫描版首先通过电子邮件的方式，于 2022 年 9 月 14 日 16:00 前送达以下指定联系邮箱。多次发送的，以上述会议表决截止时点前最后一次发送结果为准。前述文件的盖章版纸质件须于会议表决截止日后 10 个工作日内寄送至见证律师联系人处。

本次债券持有人会议指定联系邮箱如下：

[sjli@aoyuan.net](mailto:sjli@aoyuan.net)、[etrteam@etrlawfirm.com](mailto:etrteam@etrlawfirm.com)

纸质件寄送地址如下：

邮寄地址：广州市天河区珠江东路 6 号广州周大福金融中心 29

层

收件人：杨尹

联系电话：（020）37181333

邮政编码：510623

### 三、表决程序和效力

（一）债券持有人会议投票表决采取记名方式通讯投票表决（表决票样式，参见附件三）。

（二）债券持有人或其代理人对审议事项表决时，只能投票表示同意、反对或弃权。未选、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

（三）本次债券持有人会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以上的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

（四）本次债券持有人会议决议对决议生效日登记在册的全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等的效力和约束力。

附件一：《关于豁免本次债券持有人会议提前通知义务及监票相

关要求的议案》（议案一）

附件二：《关于同意调整“19 奥园 02”本息兑付安排的议案》（议案二）

附件三：“19 奥园 02”（债券代码 155688）2022 年第三次债券持有人会议表决票

附件四：“19 奥园 02”（债券代码 155688）2022 年第三次债券持有人会议授权委托书

附件五：“19 奥园 02”（债券代码 155688）2022 年第三次债券持有人会议参会回执

（以下无正文）

(本页无正文, 为《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 2019 年公司债券(第一期)(品种  
二) 2022 年第三次债券持有人会议的通知》之盖章页)



附件一：

## 关于豁免本次债券持有人会议提前通知义务及监票相关要求的议案

“19 奥园 02”的全体债券持有人：

奥园集团有限公司（以下简称“发行人”）于 2019 年 9 月 3 日发行“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）”（以下简称“19 奥园 02”或“本期债券”）。

《债券持有人会议规则》第十三条规定：“召集人应当至少于债券持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开债券持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。”

鉴于“19 奥园 02”2022 年第二次债券持有人会议决议同意给予的 7 个工作日宽限期即将届满，发行人再次提议调整本期债券本息兑付安排，为保障债券持有人利益，召集人认为需要紧急召集债券持有人会议，故拟定于 2022 年 9 月 13 日召开“19 奥园 02”2022 年第三次债券持有人会议，就本次债券持有人会议相关议案事项进行审议表决，特此申请各位债券持有人同意豁免《债券持有人会议规则》中召集人应当至少于债券持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开本次债券持有人会议通知以及应当于债券持有人会议召开日 5 个交易日前发布补充通知的义务，并同意召集人不晚于债券持有人会议召开日前（含当日）发布本次债券持有人会议通知及相关议案。

考虑本次债券持有人会议为通讯方式召开，且考虑疫情原因，豁免由出席会议的债券持有人担任监票人及监票相关工作安排。

以上议案，请予审议。

附件二：

## 关于同意调整“19 奥园 02”本息兑付安排的议案

“19 奥园 02”的债券持有人：

奥园集团有限公司（以下简称“发行人”）于 2019 年 9 月 3 日发行“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）”（以下简称“19 奥园 02”或“本期债券”）。根据《募集说明书》与《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）2021 年第一次债券持有人会议决议的公告》的约定，本期债券的兑付日为 2023 年 9 月 3 日，若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分的兑付日为 2022 年 9 月 3 日，债券存续期内每年的 9 月 3 日为上一个计息年度的付息日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

为妥善推进本期债券本息兑付工作，发行人请求同意调整本期债券本息的兑付安排，具体安排如下：

### （一）调整本期债券本金兑付安排

本议案如经本次债券持有人会议表决通过，本期债券全部债券持有人（含已登记回售和未登记回售的债券持有人）的本金兑付时间调整为 2023 年 9 月 3 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，顺延期间不另计利息）。

### （二）调整本期债券利息兑付安排

根据《募集说明书》的约定，本期债券应于 2022 年 9 月 3 日兑付第三年度（2021 年 9 月 3 日至 2022 年 9 月 2 日期间，下同）利息（以下简称“本期利息”），发行人已于 2022 年 9 月 6 日划付本期利息的 10% 至本期债券登记托管机构指定的银行账户，并且登记托管机构已于 2022 年 9 月 8 日进行分配。

本议案如经本次债券持有人会议通过，本期利息剩余部分兑付时间调整为自 2022 年 12 月 3 日起的 9 个月内（以下简称“兑付日调整期间”），即在兑付日调整期间，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：2022 年 12 月 3 日，支付本期利息的 10%；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）。兑付日调整期间的利息应在兑付日（即 2023 年 9 月 3 日）前 2 个交易日内（含当日）划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户，如发行人未能按照前述约定在规定时间内支付任意一笔利息的，本期债券持有人有权依据加速清偿条款约定的程序宣布本期债券立即到期。

兑付日调整期间，“19 奥园 02”票面利率保持不变，继续按照 6.6% 计算利息，兑付日调整期间支付的利息不计算孳息。

### （三）为本期债券追加增信措施安排

本议案如经本次债券持有人会议表决通过，发行人承诺为本期债券全部未付本息的兑付追加奥园集团旗下位于广州、江门、上海等多地的车位、商铺及股权进行抵质押等增信措施。

发行人承诺于本议案表决通过后，发行人及其指定增信方（含增信资产及权益的提供方及其股东、董事）应在本期债券受托管理人的配合下，根据本议案及增信措施的必备要求签署相应的债权文书、股权质押协议、资产抵押协议、同意提供增信的股东会决议/董事会决议、抵质押资产评估报告及其他必要法律文件，并在本议案表决通过后 30 个工作日内（如遇战争、疫情、严重火灾、洪水、台风、地震等不可抗力原因以及政府登记部门审查的原因导致迟延的，不构成逾期或违约，可以相应顺延）完成上述全部增信措施登记、备案及其他必备手续，确保前述增信措施合法有效设立，并将股权质押登记办理通知书、车位和土地抵押协议原件以及其他登记凭证交由本期债券受托管理人统一保管，否则本期债券持有人有权依据加速清偿条款约定的程序宣布本期债券立即到期。签署抵质押手续办理完毕后，未经受托管理人书面同意，不得以任何方式

处置车位、商铺及股权等抵质押资产，亦不得以任何方式处置被质押股权标的公司的资产（包括但不限于出售标的公司资产、为标的公司资产设置抵质押等担保、标的公司为第三方提供保证担保措施等其他不利于保护债权人权益的形式，目前开发类项目日常的销售行为不受此限制）。

本议案通过后，则自该等决议公告之日起，本期债券的本息兑付安排已进行相应调整，并由发行人后续对本期债券追加增信保障措施，不再适用《募集说明书》关于债券本息兑付日的约定，不触发本期债券《募集说明书》约定的违约条款。

如本议案通过后，发行人违反本期债券的《募集说明书》、《受托管理协议》、本期债券持有人会议审议通过的决议、议案（含本议案）以及发行人为履行上述决议、议案而签署/出具的增信合同和/或其他法律文件，则触发本期债券违约事件。

以上议案，请予以审议。

附件三：

**“19 奥园 02”（债券代码 155688）**  
**2022 年第三次债券持有人会议表决票**

表决内容	表决意见		
	同意	反对	弃权
议案一：《关于豁免本次债券持有人会议提前通知义务及监票相关要求的议案》			
议案二：《关于同意调整“19 奥园 02”本息兑付安排的议案》			

债券持有人签字或盖章：

法定代表人签章：

持有人证券账号：

持有本期债券张数（面值【100】元为一张）：

日期： 年 月 日

注：1.请就表决事项表示“同意”、“反对”或“弃权”，在相应栏内画“√”，并且对同一项议案只能表示一项意见；

2.未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期公司债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

3.本表决票的复印件、扫描件及传真件均与原件具有同等效力。

附件四：

**“19 奥园 02”（债券代码 155688）**

**2022 年第三次债券持有人会议授权委托书**

兹委托\_\_\_\_\_先生（女士）代表本人（本公司）出席 2022 年【 】月【 】日召开的“19 奥园 02”（债券代码 155688）2022 年第三次债券持有人会议，并按照下列指示行使对会议议案的表决权。

表决内容	表决意见		
	同意	反对	弃权
议案一：《关于豁免本次债券持有人会议提前通知义务及监票相关要求的议案》			
议案二：《关于同意调整“19 奥园 02”本息兑付安排的议案》			

委托人对受托人的授权指示以在“同意”、“反对”、“弃权”下面的方框中打“√”为准，对同一项决议案，不得有多项授权指示。如果委托人对有关决议案的表决未作具体指示或者对同一项决议案有多项授权指示的，则受托人可自行酌情决定对上述决议案或有多项授权指示的决议案的投票表决。

本授权委托的有效期：自本授权委托书签署之日起至本次债券持有人会议结束。

委托人签名：

委托人公司盖章：

委托人身份证号：

委托人持有面额为【100】元的债券张数：

受托人签名：

受托人身份证号：

委托日期：

（本委托书的复印件、扫描件及传真件均与原件具有同等效力。）

附件五：

**“19 奥园 02”（债券代码 155688）  
2022 第三次债券持有人会议参会回执**

兹确认本人/本单位或本人/本单位授权的委托代理人，将出席“19 奥园 02”  
(债券代码 155688) 2022 年第三次债券持有人会议。

债券持有人 (签署):

(公章):

债券持有人证券账号:

持有债券张数 (面值【100】元为一张):

参会人: 【        】

联系电话: 【        】

2022 年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

(本参会回执的复印件、扫描件及传真件均与原件具有同等效力。)