

债券代码：163188.SH

债券简称：H20 奥园 1

## 奥园集团有限公司

# 关于奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2020 年公司债券（第一期）复牌暨重大事项的公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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(第一期)（以下简称“本期债券”或“H20 奥园 1”）自 2024 年 6 月 18 日开市起停牌。停牌期间，奥园集团有限公司（以下简称“奥园集团”、“公司”或“发行人”）召开了本期债券债券持有人会议，最终审议通过了《关于调整债券本息兑付安排的议案》等议案，对本期债券小额兑付安排、利息及本金偿付安排进行了调整。经申请，本期债券将于 2024 年 8 月 5 日开市起复牌。为保障信息披露公平性，保障投资者权益，现将本期债券复牌安排、本息兑付安排以及其他停牌期间重大事项公告如下。敬请投资者认真审阅版公告内容，理性决策、审慎投资。

### 一、本期债券基本情况

1、债券全称：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）

2、债券代码：163188.SH

3、债券简称：H20 奥园 1（原债券简称为“20 奥园 01”）

4、债券余额：2,522,137,111.00 元

5、票面利率：5.5%

6、债券期限：本期债券的本金兑付时间调整为自 2023 年 5 月 30 日（以下简称“基准日”）起至 2026 年 4 月 30 日。即本期债券全部债券持有人最后一期本金的兑付日为 2026 年 4 月 30 日

7、还本付息安排：详见下文“三、停牌期间重大事项”

## 二、复牌及后续转让安排

经向上海证券交易所申请，本期债券将自 2024 年 8 月 5 日开市起复牌，复牌后将继续按照《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》的规定进行转让交易。具体转让安排如下：

1、特定债券仅在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让，代码维持不变。

2、特定债券采用全价方式转让，转让的报价及成交均为包含应计利息的全价，投资者需自行计算债券应计利息。

3、特定债券转让由中国证券登记结算有限责任公司提供逐笔全额结算服务。

4、特定债券转让的受让方，应当为符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》有关规定的专业机构投资者。

## 三、停牌期间重大事项

公司在停牌期间召开持有人会议调整了本期债券本息兑付安排，按持有人会议决议完成本息兑付安排调整后的首笔偿付，并披露了债务清偿、未决诉讼等重大事项。停牌期间重大事项具体如下：

### （一）召开持有人会议调整本期债券本息兑付安排

发行人分别召开了本期债券 2024 年第二次、第三次持有人会议，其中第二次持有人会议未能有效召开，第三次持有人会议已召开并形成有效决议，特此提

**醒投资者注意：**本期债券 2024 年第三次持有人会议审议通过《调整债券本息兑付安排等议案》，将为发行人与本期债券持有人就本期债券后续综合重组方案的条款协商提供一个稳定的沟通环境。发行人将基于公司情况，持续与本期债券持有人就可行的进一步重组方案条款保持积极协商，并将尽最大努力于本议案约定的 2025 年首个兑付日前与持有人就综合重组方案达成一致意见，保障债券持有人利益。持有人会议召开与表决情况具体如下：

## **1、本期债券 2024 年第二次持有人会议召开和表决情况**

### **(1) 召开情况**

2024 年 6 月 18 日，奥园集团披露《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 2020 年公司债券（第一期）2024 年第二次债券持有人会议的通知》，并后续陆续公告《奥园集团有限公司关于延长“20 奥园 01”2024 年第二次债券持有人会议的投票表决截止时间的公告》《奥园集团有限公司关于第二次延长“20 奥园 01”2024 年第二次债券持有人会议的投票表决截止时间的公告》，于 2024 年 6 月 24 日-2024 年 6 月 30 日期间召开第二次持有人会议，审议《关于豁免“20 奥园 01”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》《关于调整债券本息兑付安排的议案》。

### **(2) 表决情况**

2024 年 7 月 1 日，奥园集团披露《关于奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2020 年公司债券（第一期）2024 年度第二次债券持有人会议决议的公告》《关于召开奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行 2020 年公司债券（第一期）2024 年第二次债券持有人会议之法律意见书》。

根据前述公告，“H20 奥园 1”总张数为 25,259,260 张，参与该次会议的债券持有人或其代理人共计 19 家，代表有表决权的本期未偿还债券 6,986,600 张，占“H20 奥园 1”有表决权的本期未偿还债券总张数的 27.66%，未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，该次债券持有人会议未能有效召开。

## **2、本期债券 2024 年第三次持有人会议召开和表决情况**

### **(1) 召开情况**

2024年7月1日，奥园集团披露《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2020年公司债券（第一期）2024年第三次债券持有人会议的通知》，于2024年7月3日-2024年7月5日期间召开第三次持有人会议，审议《关于豁免“20奥园01”2024年第三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》《关于调整债券本息兑付安排的议案》（以下简称“本议案”）。

## （2）表决情况

2024年7月5日，奥园集团披露《关于奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行2020年公司债券（第一期）2024年度第三次债券持有人会议决议的公告》《关于召开奥园集团有限公司（面向合格投资者）公开发行2020年公司债券（第一期）2024年第三次债券持有人会议之法律意见书》。

根据前述公告，“H20奥园1”总张数为25,259,260张，参与该次会议的债券持有人或其代理人共计45家，代表有表决权的本期未偿还债券13,311,830张，占“H20奥园1”有表决权的本期未偿还债券总张数的52.70%，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。除本期债券持有人外，公司委派人员、债券受托管理人代表及律师出席或列席了该次会议。表决结果如下：

议案一：《关于豁免“20奥园01”2024年第三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》

表决结果：通过。其中同意12,968,950张，占出席会议的有表决权的本期未偿还债券总额的97.42%，占有表决权的本期未偿还债券总额的51.34%；反对143,010张，占出席会议的有表决权的本期未偿还债券总额的1.07%，占有表决权的本期未偿还债券总额的0.57%；弃权199,870张，占出席会议的有表决权的本期未偿还债券总额的1.50%，占有表决权的本期未偿还债券总额的0.79%。

议案二：《关于调整债券本息兑付安排的议案》

表决结果：通过。其中同意12,968,950张，占出席会议的有表决权的本期未偿还债券总额的97.42%，占有表决权的本期未偿还债券总额的51.34%；反对143,010张，占出席会议的有表决权的本期未偿还债券总额的1.07%，占有表决

权的本期未偿还债券总额的 0.57%；弃权 199,870 张，占出席会议的有表决权的本期未偿还债券总额的 1.50%，占有表决权的本期未偿还债券总额的 0.79%。

该次会议经北京市康达（广州）律师事务所见证并出具了法律意见书，见证律师认为：该次债券持有人会议的召集和召开程序、出席该次债券持有人会议人员的资格、表决程序及表决结果符合法律法规和规范性文件以及《债券持有人会议规则》《募集说明书》的相关规定，该次债券持有人会议作出的决议合法、有效。

### （3）本期债券本息兑付安排调整情况

#### ①调整本期债券本金偿付安排

本期债券的本金兑付金额为本期债券截至基准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”）。2023 年 5 月 30 日（以下简称“基准日”）起至 2026 年 4 月 30 日（以下简称“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	2024 年 7 月 12 日或与“本议案获本次会议表决通过之日后第 10 个交易日”孰晚	0.15%
第二期本金	2025 年 4 月 30 日	10%
第三期本金	2025 年 7 月 30 日	10%
第四期本金	2025 年 10 月 30 日	20%
第五期本金	2026 年 1 月 30 日	30%
第六期本金	2026 年 4 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。

发行人应在相应的兑付日前 2 个交易日将相关款项划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户。每张债券各次具体分配金额详见后续公告。

为免疑义，兑付日调整期间，发行人可以提前偿付本金兑付金额。

## ②调整本期债券利息偿付安排

### A.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。为免疑义，剩余首笔利息也将随上述基准日前应计未付利息支付约定完成支付，不再于2024年6月30日前进行支付，本期债券2023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、增加增信保障措施及豁免相关条款的议案》（以下简称“《原展期议案》”）及本期债券2024年第一次债券持有人会议审议通过的《关于给予“20 奥园 01”进一步宽限期的议案》（以下简称“《进一步宽限期议案》”）与基准日利息相关的偿付安排不再适用。

### B.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“①调整本期债券本金偿付安排”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）。

发行人应在相应的兑付日前2个交易日将相关款项划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户。每张债券各次具体分配金额详见后续公告。

为免疑义，兑付日调整期间，发行人可以提前偿付基准日利息或基准日后新增利息金额。

## ③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（以下简称“新小额兑付安排”）。为免疑义，发行人不再于2024年6月30日前向各小额兑付账

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，《原展期议案》及《进一步宽限期议案》与小额兑付安排相关的偿付安排不再适用。

如上述小额兑付账户在小额兑付当日实际持有本期债券的张数小于该证券账户按上述新小额兑付安排应兑付的计划兑付张数，则按该证券账户在小额兑付当日实际持有的本期债券张数兑付。上述兑付日期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。

为免疑义，发行人按照上述新小额兑付安排进行兑付时，将按照截至小额兑付当日每张债券的剩余面值进行兑付，同时应支付相应债券截至小额兑付当日（不含）的应计未付利息，利随本清。

如上述小额兑付账户在小额兑付当日涉及司法冻结、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前述新小额兑付安排，相应债券不进行注销，该等债券未偿本息按照本议案其他约定进行兑付。

本议案获得本次债券持有人会议表决通过，视为各债券持有人同意继续持有本期债券并接受本议案约定的各项本息兑付安排。发行人承诺，若发行人于 2025 年 3 月 31 日前由于出售自持物业、项目销售等方式获取可自由支配资金，将尽最大努力优先用于偿付本期债券的剩余首笔小额兑付张数及剩余首笔利息。发行人承诺不会对其他交易所公司债券/资产支持证券、银行间市场债务融资工具提供相较本议案更优的兑付方案。

特别说明，本期债券 2023 年第一次债券持有人会议已表决通过《宽限期议案》，因此本议案如获得本次债券持有人会议表决通过，本期债券于本议案约定的兑付日调整期间仍适用于《宽限期议案》中的约定，即本期债券于本议案约定的兑付日调整期间的各本金及利息兑付日均具有 60 个工作日的宽限期，该宽限期内不触发本期债券违约，不适用本期债券《募集说明书》《债券受托管理协议》及本期债券各次持有人会议所约定的违约责任、加速清偿及措施的相关条款约定，发行人不承担违约责任，不执行相关违约解决机制、救济措施及逾期利息等相关约定，且豁免认定重大不利变化及对债券持有人权益有重大影响事项。若发行人在该宽限期内对本期债券到期本息进行了足额偿付或通过债券持有人会议予以

豁免或展期，则不构成发行人对本期债券的违约。

自该等决议通过之日（即 2024 年 7 月 5 日）起，本期债券的本息兑付安排即相应调整，并视为豁免本议案通过之日前由于未按照《募集说明书》及“H20 奥园 1”2023 年度第二次债券持有人会议审议通过的《原展期议案》中的相关本息兑付安排约定按期足额支付本期债券的利息和本金所产生的违约责任，不适用加速清偿及措施、违约解决机制及救济措施的相关约定，不产生违约金、逾期利息和罚息等。若发行人按照本议案约定完成本息兑付，则在兑付日调整期间内不触发本期债券违约，不适用本期债券《募集说明书》及《债券受托管理协议》中约定的违约责任、加速清偿及措施的相关条款约定，发行人不承担违约责任，不执行相关违约解决机制、救济措施及逾期利息等相关约定，且豁免认定重大不利变化及对债券持有人权益有重大影响事项。同时于 2025 年 3 月 31 日前，持有人同意豁免《原展期议案》中约定的发行人将聘请第三方审计机构将每半年度对股权收益权资产（定义同《原展期议案》）对应的项目资产、项目公司上一期资金使用情况进行审阅及核查并出具相关审阅报告的相关约定。发行人未按照《原展期议案》约定将第三方审计机构出具的报告发送至债券受托管理人构成本期债券违约，亦不触发本期债券未偿本息立即到期应付。

## （二）本期债券 2024 年第三次持有人会议后续兑付情况

2024 年 7 月 17 日，发行人披露《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（第一期）2024 年分期偿付（第二次）的公告》，于 2024 年 7 月 19 日兑付本期债券“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 2022 年 3 月 3 日起至 2024 年 7 月 19 日止），即每手兑付利息 0.194 元（含税）（四舍五入）；本次每手债券合计兑付本息 1.694 元（含税）（四舍五入）。具体兑付方案如下：

1、本次计息期限：本次计息期限：2022 年 3 月 3 日（含）至 2024 年 7 月 19 日（不含）。

2、票面利率及付息金额：本期债券票面利率（计息年利率）为 5.50%，每手本期债券兑付本金 1.50 元，派发利息为 0.194 元（税前）（四舍五入）。

本次派发利息计算过程如下：

(1) 每手本期债券 2022 年 3 月 3 日至 2023 年 3 月 3 日（不含）期间的利息= $1000 \times 5.5\% \times 0.15\% \times 97.5\%$ ，为 0.0804 元（其中 5.5% 为本期债券利息，0.15% 为本次分期偿付利息比例，97.5% 为截至 2023 年 5 月 30 日（基准日）应计未付利息未支付比例，下同）。

(2) 每手本期债券 2023 年 3 月 3 日至 2023 年 5 月 30 日（不含）（计息时间 88 天）期间的利息= $1000 \times 5.5\% \times 88 \times 0.15\% \times 97.5\% / 365$ ，为 0.0194 元（四舍五入）。

(3) 每手本期债券 2023 年 5 月 30 日至 2024 年 5 月 30 日（不含）（计息时间 1 年）期间的利息= $1000 \times 5.5\% \times 0.15\%$ ，为 0.0825 元（四舍五入）。

(4) 每手本期债券 2024 年 5 月 30 日至 2024 年 7 月 19 日（不含）（计息时间 50 天）期间的利息= $1000 \times 5.5\% \times 0.15\% \times 50 / 365$ ，为 0.0113 元（四舍五入）。

(5) 每手本期债券 2022 年 3 月 3 日至 2024 年 7 月 19 日（不含）期间的利息= $0.0804 + 0.0194 + 0.0825 + 0.0113 = 0.1936$  元，为 0.194 元（四舍五入）。

3、债权登记日：2024 年 7 月 18 日。

4、分期偿还方案

具体请见“一、本期债券基本情况 9、本期债券本金兑付安排及 10、本期债券利息偿付安排”的内容。

5、本次分期偿付日：2024 年 7 月 19 日。

6、债券面值计算方式：

本次分期偿还 0.15% 本金后至下次本期偿还前，本期债券面值

= $100 \text{ 元} \times (1 - \text{已偿还比例} - \text{本次偿还比例})$

= $100 \text{ 元} \times (1 - 0.15\%)$

=99.85 元

### （三）停牌期间其他重大事项

1、2024年7月5日，发行人披露《奥园集团有限公司关于债务清偿事项的公告》，就奥园集团债务清偿事项情况披露如下：

“受自身及行业环境影响，奥园集团有限公司（以下简称“公司”、“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的情况，现就相关事项公告如下：

#### 一、债务清偿事项基本情况

##### （一）公司债券情况

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（原简称“19 奥园 02”）”、“H20 奥园 1（原简称“20 奥园 01”）”、“H20 奥园 2（原简称“20 奥园 02”）”、“H21 奥园（原简称“21 奥园债”）”应于 2024 年 6 月 30 日进行部分本息偿付，鉴于发行人项目销售回款资金不足，公司于 2024 年 6 月 24 日起对上述债券均召开了债券持有人会议，审议《关于调整债券本息兑付安排的议案》（以下简称“展期安排”）。

截止 2024 年 6 月 30 日，“H20 奥园 2”、“H21 奥园”持有人会议均审议通过了展期安排。“H20 奥园 1”、“H 奥园 02”持有人会议未能审议通过展期安排且未能按时足额偿付相关本息，分别涉及的本息金额约为 0.51 亿元、0.22 亿元。

针对 H20 奥园 1”、“H 奥园 02”两只债券，公司于 2024 年 7 月 3 日起另行召开持有人会审议调整本息兑付计划。截止本公告出具日，“H20 奥园 1”债券持有人会议已审议通过相关展期安排，“H 奥园 02”仍在积极与持有人协商中，后续进展公司将另行公告，敬请留意。

##### （二）非公开市场债务情况

截至 2024 年 6 月 30 日，公司涉及未能清偿的到期非公开市场债务本金累计约人民币 409.30 亿元，较上月末减少约 2.59%，最终数据以 2024 年半年报披露为准。

#### 二、未能清偿原因

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

公司重申对于“不逃废债”的坚定立场，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，全力加快推进方案成型。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，落实投资者保护机制。

公司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。”

截止本公告出具日，公司仍在与“H 奥园 02”债券持有人协商本息偿付安排，后续将及时披露相关进展。

**2、2024年7月16日，奥园集团披露《奥园集团有限公司关于债务逾期及未决诉讼情况的公告》，就奥园集团债务逾期及未决诉讼相关情况披露如下：**

“受自身及行业环境影响，奥园集团面临阶段性流动性风险，发生部分债务未能及时清偿以及项目涉诉的情况。

截至2024年6月30日，公司涉及未能清偿的到期非公开市场债务本金累计约人民币409.30亿元，较上月末减少约2.59%，最终数据以2024年半年报披露为准。

截至2024年6月30日，公司及子公司涉及多项未决诉讼，涉诉金额约561.66亿元，其中融资相关涉讼金额约488.46亿元，非融资相关涉讼金额约73.20亿元。涉诉总金额较上月末上升约0.99%。

前述事项使得公司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。目前公司正全力推进各项目建设、去化进度，同时也一并协调各方筹措资金，积极同各类型债权人沟通，争取达成债务化解方案，为日后公司可持续经营提供条件。

上述事项未触发交易所公司债券相关加速清偿条款。”

#### 四、发行人及中介机构联系方式

（一）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：梅霖

联系电话：020-38962693

邮政编码：510000

（二）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

后续公司将严格按照有关法律、法规的规定履行信息披露义务，敬请广大投资者关注公司公告，注意投资风险。

特此公告。

(本页无正文,为《奥园集团有限公司关于奥园集团有限公司(面向合格投资者)公开发行 2020 年公司债券(第一期)复牌暨重大事项的公告》之盖章页)



债券代码：163911.SH

债券简称：H20 奥园 2

## 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

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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“本期债券”或“H20 奥园 2”）自 2024 年 6 月 18 日开市起停牌。停牌期间，奥园集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）召开本期债券 2024 年第二次债券持有人会议（以下简称“第二次持有人会议”）并审议通过了《关于调整债券本息兑付安排的议案》，完成了部分本期债券本金及相应利息的支付。经向上海证券交易所申请，本期债券将于 2024 年 8 月 5 日开市起复牌。为保障信息披露公平性，保障投资者权益，现将本期债券复牌安排、本息兑付安排以及其他停牌期间重大事项公告如下。敬请投资者认真审阅本公告内容，理性决策，审慎投资。

### 一、本期债券基本情况

1、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)

2、债券简称：H20 奥园 2（原债券简称为“20 奥园 02”）

3、债券代码：163911.SH

4、当前票面利率：5.65%

5、债券余额：1,176,332,850.00 元

6、债券期限：本期债券的本金兑付时间调整为自 2023 年 6 月 30 日（以下简称“基准日”）起至 2026 年 5 月 30 日。即本期债券全部债券持有人最后一期本金的兑付日为 2026 年 5 月 30 日

7、还本付息安排：详见下文“三、停牌期间重大事项”

## 二、复牌及后续转让安排

经向上海证券交易所申请，本期债券将自 2024 年 8 月 5 日开市起复牌。复牌后将继续按照《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》的规定进行转让交易。具体转让安排如下：

1、特定债券仅在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让，代码维持不变。

2、特定债券采用全价方式转让，转让的报价及成交均为包含应计利息的全价，投资者需自行计算债券应计利息。

3、特定债券转让由中国证券登记结算有限责任公司提供逐笔全额结算服务。

4、特定债券转让的受让方，应当为符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》有关规定的专业机构投资者。

## 三、停牌期间重大事项

公司在停牌期间召开持有人会议调整了本期债券本息兑付安排，按持有人会议决议完成本息兑付安排调整后的首笔偿付，并披露了债务清偿、未决诉讼等重大事项。停牌期间重大事项具体如下：

### （一）召开持有人会议调整本期债券本息兑付安排

发行人召开了本期债券 2024 年第二次持有人会议并形成有效决议，特此提醒投资者注意：发行人召开第二次持有人会议审议通过《关于调整债券本息兑付

安排的议案》，将为发行人与本期债券持有人就本期债券后续综合重组方案的条款协商提供一个稳定的沟通环境。发行人将基于公司情况，持续与本期债券持有人就可行的进一步重组方案条款保持积极协商，并将尽最大努力于本议案约定的2025年首个兑付日前与持有人就综合重组方案达成一致意见，保障债券持有人利益。第二次持有人会议召开及表决具体如下：

### 1、本期债券第二次持有人会议的召开及表决情况

发行人于2024年6月18日面向债券持有人披露了《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》（以下简称“《会议通知》”），第二次持有人会议于2024年6月24日9:00以通讯方式召开，6月26日发行人发布延长持有人会议投票表决截止时间的公告，第二次持有人会议于2024年6月28日14:00前（含14:00整）表决截止。第二次持有人会议审议议案为：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》（以下简称“本议案”）。

“H20奥园2”未偿还债券总张数为11,781,000张，参与第二次持有人会议的债券持有人或其代理人共计5家，代表有表决权的本期未偿还债券5,981,950张（面值【100】元为一张），占“H20奥园2”有表决权的本期未偿还债券总张数的50.78%，未参会债券持有人合计持有有表决权的本期未偿还债券张数占“H20奥园2”有表决权的本期未偿还债券总张数的49.22%。议案一《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》表决“同意”票数比例为50.78%，未参会票数比例为49.22%；议案二《关于调整债券本息兑付安排的议案》表决“同意”票数比例为50.78%，未参会票数比例为49.22%。

发行人于2024年7月1日披露了《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》（以下简称“《会议决议》”）及《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之法律意见书》，前述议案均获表决通过。

## 2、本期债券本息兑付安排调整情况

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）2023 年第二次债券持有人会议决议的公告》，本期债券的持有人会议已审议通过《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》（以下简称“《原展期议案》”）及《关于同意增加 30 个交易日宽限期的议案》（以下简称“《宽限期议案》”）。根据上述议案，本期债券兑付时间调整为自 2023 年 6 月 30 日（以下简称“基准日”）起至 2026 年 5 月 30 日（以下简称“兑付日调整期间”）。发行人应于 2023 年 12 月 30 日向截至“20 奥园 02”2023 年第二次债券持有人会议债权登记日（2023 年 6 月 16 日）登记在册的每个持有本期债券的证券账户（以下简称“小额兑付账户”）兑付其持有的本期债券不超过【500】张（以下简称“首笔小额兑付安排”）及应于 2023 年 12 月 30 日兑付本期债券截至基准日应计未付利息的 5%（以下简称“首笔利息支付安排”）；应于 2024 年 6 月 30 日向截至“20 奥园 02”小额兑付账户兑付其持有的本期债券不超过【500】张（以下简称“第二次小额兑付安排”）及兑付本期债券截至基准日应计未付利息的 15%（以下简称“第二笔利息支付安排”）。

根据《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》，本期债券的持有人会议已审议通过《关于给予“20 奥园 02”进一步宽限期的议案》（以下简称“《进一步宽限期议案》”）。根据该议案，发行人已于 2024 年 2 月兑付本期债券截至基准日应计未付利息的 2.5%并向小额兑付账户兑付其按照首笔小额兑付安排应获支付债券张数的 50%（为免疑义，如证券账户应获支付债券数量（手）乘以 50%后的计算结果不为整数，则发行人应支付的债券数量（手）为该计算结果向上取整后得到的债券数量（手）），并针对首笔利息支付安排中未获得支付的本期债券截至基准日应计未付利息的 2.5%（以下简称“剩余首笔利息”）及针对各小额兑付账户按照首笔小额兑付安排未获得支付的剩余债券张数（以下简称“剩余首笔小额兑付张数”），给予剩余首笔利息及剩余首笔小额兑付张数进一步宽限期至 2024 年 6 月 30 日（含）。

经第二次持有人会议审议，本期债券本息兑付安排作出如下调整：

## (1) 调整本期债券本金偿付安排

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	2024年7月12日或与“本议案获本次会议表决通过之日后第【10】个交易日”孰晚	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。

发行人应在相应的兑付日前2个交易日将相关款项划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户。每张债券各次具体分配金额详见后续公告。

为免疑义，兑付日调整期间，发行人可以提前偿付本金兑付金额。

## (2) 调整本期债券利息偿付安排

### 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。为免疑义，剩余首笔利息及第二笔利息支付安排将按前述约定于2025年3月31日完成支付，不再于2024年6月30日前进行支付，《原展期议案》及《进一步宽限期议案》与基准日利息相关的偿付安排不再适用。

### 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。于本议案“1、调整本期债券本金偿付安排”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）。

发行人应在相应的兑付日前2个交易日将相关款项划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户。每张债券各次具体分配金额详见后续公告。

为免疑义，兑付日调整期间，发行人可以提前偿付基准日利息或基准日后新增利息金额。

### **（3）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（以下简称“新小额兑付安排”）。为免疑义，发行人不再于2024年6月30日前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，《原展期议案》及《进一步宽限期议案》与小额兑付安排相关的偿付安排不再适用。

如上述小额兑付账户在小额兑付当日实际持有本期债券的张数小于该证券账户按上述新小额兑付安排应兑付的计划兑付张数，则按该证券账户在小额兑付当日实际持有的本期债券张数兑付。上述兑付日期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。

为免疑义，发行人按照上述新小额兑付安排进行兑付时，将按照截至小额兑付当日每张债券的剩余面值进行兑付，同时应支付相应债券截至小额兑付当日（不含）的应计未付利息，利随本清。

如上述小额兑付账户在小额兑付当日涉及司法冻结、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前述新小额兑付安排，相应债券不进行注销，该等债券未偿本息按照本议案其他约定进行兑付。

### **3、《关于调整债券本息兑付安排的议案》其他约定事项**

第二次持有人会议已审议通过本议案，视为各债券持有人同意继续持有本期债券并接受本议案约定的各项本息兑付安排。发行人承诺，若发行人于 2025 年 3 月 31 日前由于出售自持物业、项目销售等方式获取可自由支配资金，将尽最大努力优先用于偿付本期债券的剩余首笔小额兑付张数及剩余首笔利息。发行人承诺不会对其他交易所公司债券/资产支持证券、银行间市场债务融资工具提供相较本议案更优的兑付方案。

特别说明，本期债券 2023 年第二次债券持有人会议已表决通过《宽限期议案》，本议案已获得第二次持有人会议表决通过，本期债券于本议案约定的兑付日调整期间仍适用于《宽限期议案》中的约定，即本期债券于本议案约定的兑付日调整期间的各本金及利息兑付日均具有 30 个交易日的宽限期，该宽限期内不触发本期债券违约，不适用本期债券《募集说明书》《债券受托管理协议》及本期债券各次持有人会议所约定的违约责任、加速清偿及措施的相关条款约定，发行人不承担违约责任，不执行相关违约解决机制、救济措施及逾期利息等相关约定，且豁免认定重大不利变化及对债券持有人权益有重大影响事项。若发行人在该宽限期内对本期债券到期本息进行了足额偿付或通过债券持有人会议予以豁免或展期，则不构成发行人对本期债券的违约。

自第二次持有人会议通过之日起，本期债券的本息兑付安排即相应调整，若发行人按照本议案约定完成本息兑付，则在兑付日调整期间内不触发本期债券违约，不适用本期债券《募集说明书》及《债券受托管理协议》中约定的违约责任、加速清偿及措施的相关条款约定，发行人不承担违约责任，不执行相关违约解决机制、救济措施及逾期利息等相关约定，且豁免认定重大不利变化及对债券持有人权益有重大影响事项。同时于 2025 年 3 月 31 日前，持有人同意豁免《原展期议案》中约定的发行人将聘请第三方审计机构将每半年度对股权收益权资产（定义同《原展期议案》）对应的项目资产、项目公司上一期资金使用情况进行审阅及核查并出具相关审阅报告的相关约定。发行人未按照《原展期议案》约定将第三方审计机构出具的报告发送至债券受托管理人构成本期债券违约，亦不触发本期债券未偿本息立即到期应付。

第二次持有人会议形成的决议均为有效决议，对全体债券持有人具有法律约

束力。除本议案所述调整外，本次债券持有人会议之前的债券持有人会议决议的其他内容不变。本期债券《募集说明书》《债券受托管理协议》《债券持有人会议规则》及本次债券持有人会议前的历次债券持有人会议决议内容与本议案不一致的，以本议案为准。

## （二）本期债券 2024 年第二次持有人会议后续兑付情况

发行人于 2024 年 7 月 10 日披露《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 年分期偿付（第二次）的公告》，于 2024 年 7 月 12 日兑付本期债券票面本金的 0.15%及相关利息，具体兑付方案如下：

1、本次计息期限：本次计息期限：2021 年 8 月 6 日（含）至 2024 年 7 月 12 日（不含）。

2、票面利率及偿付金额：本期债券票面利率（计息年利率）为 5.65%，每手本期债券兑付本金 1.50 元，派发利息为 0.228 元（税前）（四舍五入）。

本次派发利息计算过程如下：

（1）每手本期债券 2021 年 8 月 6 日至 2022 年 8 月 6 日（不含）期间的利息= $1000*5.65%*80%*0.15%*97.5%$ ，为 0.0661 元（其中 5.65%为本期债券利息，80%为 2021 年 8 月 6 日至 2022 年 8 月 6 日期间未支付利息比例，0.15%为本次分期偿付利息比例，97.5%为截至 2023 年 6 月 30 日（基准日）应计未付利息未支付比例，下同）。

（2）每手本期债券 2022 年 8 月 6 日至 2023 年 6 月 30 日（不含）（计息时间 328 天）期间的利息= $1000*5.65%*328*0.15%*97.5%/365$ ，为 0.0743 元（四舍五入）。

（3）每手本期债券 2023 年 6 月 30 日至 2024 年 6 月 30 日（不含）（计息时间 1 年）期间的利息= $1000*5.65%*0.15%$ ，为 0.0848 元（四舍五入）。

（4）每手本期债券 2024 年 6 月 30 日至 2024 年 7 月 12 日（不含）（计息时间 12 天）期间的利息= $1000*5.65%*0.15%*12/365$ ，为 0.0028 元（四舍五入）。

（5）每手本期债券 2021 年 8 月 6 日至 2024 年 7 月 12 日（不含）期间的利息= $0.0661+0.0743+0.0848+0.0028$  元，为 0.228 元（四舍五入）。

3、债券面值计算方式：

本次分期偿还 0.15% 本金后至下次本期偿还前，本期债券面值  
=100 元×（1-已偿还比例-本次偿还比例）  
=100 元×（1-0.15%）  
=99.85 元。

### （三）停牌期间其他重大事项

1、发行人于 2024 年 7 月 5 日面向持有人披露《奥园集团有限公司关于债务清偿事项的公告》，公告主要内容如下：

“受自身及行业环境影响，奥园集团有限公司（以下简称“公司”、“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的情况，现就相关事项公告如下：

#### 一、债务清偿事项基本情况

##### （一）公司债券情况

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（原简称“19 奥园 02”）”、“H20 奥园 1（原简称“20 奥园 01”）”、“H20 奥园 2（原简称“20 奥园 02”）”、“H21 奥园（原简称“21 奥园债”）”应于 2024 年 6 月 30 日进行部分本息偿付，鉴于发行人项目销售回款资金不足，公司于 2024 年 6 月 24 日起对上述债券均召开了债券持有人会议，审议《关于调整债券本息兑付安排的议案》（以下简称“展期安排”）。

截止 2024 年 6 月 30 日，“H20 奥园 2”、“H21 奥园”持有人会议均审议通过了展期安排。“H20 奥园 1”、“H 奥园 02”持有人会议未能审议通过展期安排且未能按时足额偿付相关本息，分别涉及的本息金额约为 0.51 亿元、0.22 亿元。

针对 H20 奥园 1”、“H 奥园 02”两只债券，公司于 2024 年 7 月 3 日起另行召开持有人会审议调整本息兑付计划。截止本公告出具日，“H20 奥园 1”债券持有人会议已审议通过相关展期安排，“H 奥园 02”仍在积极与持有人协商中，后续进展公司将另行公告，敬请留意。

##### （二）非公开市场债务情况

截至 2024 年 6 月 30 日，公司涉及未能清偿的到期非公开市场债务本金累计约人民币 409.30 亿元，较上月末减少约 2.59%，最终数据以 2024 年半年报披露为准。

## 二、未能清偿原因

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

公司重申对于“不逃废债”的坚定立场，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，全力加快推进方案成型。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，落实投资者保护机制。

公司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。”

截止本公告出具日，公司仍在与“H 奥园 02”债券持有人协商本息偿付安排，后续将及时披露相关进展。

## 2、发行人于 2024 年 7 月 16 日面向持有人披露《奥园集团有限公司关于债务逾期及未决诉讼情况的公告》，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 2024 年 6 月 30 日，公司涉及未能清偿的到期非公开市场债务本金累计约人民币 409.30 亿元，较上月末减少约 2.59%，最终数据以 2024 年半年报披露为准。

截至 2024 年 6 月 30 日,公司及子公司涉及多项未决诉讼,涉诉金额约 561.66 亿元,其中融资相关涉讼金额约 488.46 亿元,非融资相关涉讼金额约 73.20 亿元。涉诉总金额较上月末上升约 0.99%。

前述事项使得公司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。目前公司正全力推进各项目建设、去化进度,同时也一并协调各方筹措资金,积极同各类型债权人沟通,争取达成债务化解方案,为日后公司可持续经营提供条件。

本公告涉及事项未触发交易所公司债券相关加速清偿条款。”

#### 四、发行人及中介机构联系方式

(一) 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: 梅霖

联系电话: 020-38962693

邮政编码: 510000

(二) 受托管理人: 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

后续公司将严格按照有关法律、法规的规定履行信息披露义务,敬请广大投资者关注公司公告,注意投资风险。

特此公告。

（本页无正文，为《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》之盖章页）



债券代码：188326.SH

债券简称：H21 奥园

## 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

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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”）自 2024 年 6 月 18 日开市起停牌，停牌期间，奥园集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）召开本期债券 2024 年第二次债券持有人会议（以下简称“第二次持有人会议”）并审议通过了《关于调整债券本息兑付安排的议案》，完成了部分本期债券本金及相应利息的支付。经向上海证券交易所申请，本期债券将于 2024 年 8 月 5 日开市起复牌。为保障信息披露公平性，保障投资者权益，现将本期债券复牌安排、本息兑付安排以及其他停牌期间重大事项公告如下。敬请投资者认真审阅本公告内容，理性决策，审慎投资。

### 一、本期债券基本情况

- 1、债券名称：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）
- 2、债券简称：H21 奥园（原债券简称为“21 奥园债”）
- 3、债券代码：188326.SH
- 4、当前票面利率：6.80%

5、债券余额：1,817,045,337.50 元

6、债券期限：本期债券的本金兑付时间调整为自 2023 年 6 月 30 日（以下简称“基准日”）起至 2026 年 5 月 30 日。即本期债券全部债券持有人最后一期本金的兑付日为 2026 年 5 月 30 日

7、还本付息安排：详见下文“三、停牌期间重大事项”

## 二、复牌及后续转让安排

经向上海证券交易所申请，本期债券将自 2024 年 8 月 5 日开市起复牌，复牌后将继续按照《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》的规定进行转让交易。具体转让安排如下：

1、特定债券仅在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让，代码维持不变。

2、特定债券采用全价方式转让，转让的报价及成交均为包含应计利息的全价，投资者需自行计算债券应计利息。

3、特定债券转让由中国证券登记结算有限责任公司提供逐笔全额结算服务。

4、特定债券转让的受让方，应当为符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》有关规定的专业机构投资者。

## 三、停牌期间重大事项

公司在停牌期间召开持有人会议调整了本期债券本息兑付安排，按持有人会议决议完成本息兑付安排调整后的首笔偿付，并披露了债务清偿、未决诉讼等重大事项。停牌期间重大事项具体如下：

### （一）召开持有人会议调整本期债券本息兑付安排

发行人召开了本期债券 2024 年第二次持有人会议并形成有效决议，特此提醒投资者注意：发行人召开第二次持有人会议审议通过《关于调整债券本息兑付

安排的议案》，将为发行人与本期债券持有人就本期债券后续综合重组方案的条款协商提供一个稳定的沟通环境。发行人将基于公司情况，持续与本期债券持有人就可行的进一步重组方案条款保持积极协商，并将尽最大努力于本议案约定的2025年首个兑付日前与持有人就综合重组方案达成一致意见，保障债券持有人利益。第二次持有人会议召开及表决具体如下：

### 1、本期债券第二次持有人会议的召开及表决情况

发行人于2024年6月18日面向债券持有人披露了《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》（以下简称“《会议通知》”），第二次持有人会议于2024年6月24日9:00以通讯方式召开，6月26日发行人发布延长持有人会议投票表决截止时间的公告，第二次持有人会议于2024年6月28日14:00前（含14:00整）表决截止。第二次持有人会议审议议案为：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》（以下简称“本议案”）。

“H21奥园”未偿还债券总张数为18,197,750张，参与第二次持有人会议的债券持有人或其代理人共计7家，代表有表决权的本期未偿还债券15,698,250张（面值【100】元为一张），占有表决权的本期未偿还债券总额的86.26%，未参会债券持有人合计持有有表决权的本期未偿还债券张数占“H21奥园”有表决权的本期未偿还债券总额的13.74%。议案一《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》表决“同意”票数比例为86.26%，未参会票数比例为13.74%；议案二《关于调整债券本息兑付安排的议案》表决“同意”票数比例为86.26%，未参会票数比例为13.74%。

发行人于2024年7月1日披露了《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》（以下简称“《会议决议》”）及《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之法律意见书》，前述议案均获表决通过。

### 2、本期债券本息兑付安排调整情况

根据《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）2023 年第一次债券持有人会议决议的公告》，本期债券的持有人会议已审议通过《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》（以下简称“《原展期议案》”）及《关于同意增加 30 个交易日宽限期的议案》（以下简称“《宽限期议案》”）。根据上述议案，本期债券兑付时间调整为自 2023 年 6 月 30 日（以下简称“基准日”）起至 2026 年 5 月 30 日（以下简称“兑付日调整期间”）。发行人应于 2023 年 12 月 30 日向截至“21 奥园债”2023 年第一次债券持有人会议债权登记日（2023 年 5 月 31 日）登记在册的每个持有本期债券的证券账户（以下简称“小额兑付账户”）兑付其持有的本期债券不超过【500】张（以下简称“首笔小额兑付安排”）及应于 2023 年 12 月 30 日兑付本期债券截至基准日应计未付利息的 5%（以下简称“首笔利息支付安排”）；应于 2024 年 6 月 30 日向截至“21 奥园债”小额兑付账户兑付其持有的本期债券不超过【500】张（以下简称“第二次小额兑付安排”）及兑付本期债券截至基准日应计未付利息的 15%（以下简称“第二笔利息支付安排”）。

根据《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》，本期债券的持有人会议已审议通过《关于给予“21 奥园债”进一步宽限期的议案》（以下简称“《进一步宽限期议案》”）。根据该议案，发行人已于 2024 年 2 月兑付本期债券截至基准日应计未付利息的 2.5%并向小额兑付账户兑付其按照首笔小额兑付安排应获支付债券张数的 50%（为免疑义，如证券账户应获支付债券数量（手）乘以 50%后的计算结果不为整数，则发行人应支付的债券数量（手）为该计算结果向上取整后得到的债券数量（手）），并针对首笔利息支付安排中未获得支付的本期债券截至基准日应计未付利息的 2.5%（以下简称“剩余首笔利息”）及针对各小额兑付账户按照首笔小额兑付安排未获得支付的剩余债券张数（以下简称“剩余首笔小额兑付张数”），给予剩余首笔利息及剩余首笔小额兑付张数进一步宽限期至 2024 年 6 月 30 日（含）。

经第二次持有人会议审议，本期债券本息兑付安排作出如下调整：

#### （1）调整本期债券本金偿付安排

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	兑付日	“本金兑付金额” 兑付比例
第一期本金	2024年7月12日或与“本议案获本次会议表决通过之日后第【10】个交易日”孰晚	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。

发行人应在相应的兑付日前2个交易日将相关款项划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户。每张债券各次具体分配金额详见后续公告。

为免疑义，兑付日调整期间，发行人可以提前偿付本金兑付金额。

## （2）调整本期债券利息偿付安排

### 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。为免疑义，剩余首笔利息及第二笔利息支付安排将按前述约定于2025年3月31日完成支付，不再于2024年6月30日前进行支付，《原展期议案》及《进一步宽限期议案》与基准日利息相关的偿付安排不再适用。

### 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。于本议案“1、调整本期债券本金偿付安排”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）。

发行人应在相应的兑付日前2个交易日将相关款项划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户。每张债券各次具体分配金额详见后续公告。

为免疑义，兑付日调整期间，发行人可以提前偿付基准日利息或基准日后新增利息金额。

### **（3）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（以下简称“新小额兑付安排”）。为免疑义，发行人不再于2024年6月30日前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，《原展期议案》及《进一步宽限期议案》与小额兑付安排相关的偿付安排不再适用。

如上述小额兑付账户在小额兑付当日实际持有本期债券的张数小于该证券账户按上述新小额兑付安排应兑付的计划兑付张数，则按该证券账户在小额兑付当日实际持有的本期债券张数兑付。上述兑付日期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。

为免疑义，发行人按照上述新小额兑付安排进行兑付时，将按照截至小额兑付当日每张债券的剩余面值进行兑付，同时应支付相应债券截至小额兑付当日（不含）的应计未付利息，利随本清。

如上述小额兑付账户在小额兑付当日涉及司法冻结、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前述新小额兑付安排，相应债券不进行注销，该等债券未偿本息按照本议案其他约定进行兑付。

### **3、《关于调整债券本息兑付安排的议案》其他约定事项**

第二次持有人会议已审议通过本议案，视为各债券持有人同意继续持有本期债券并接受本议案约定的各项本息兑付安排。发行人承诺，若发行人于 2025 年 3 月 31 日前由于出售自持物业、项目销售等方式获取可自由支配资金，将尽最大努力优先用于偿付本期债券的剩余首笔小额兑付张数及剩余首笔利息。发行人承诺不会对其他交易所公司债券/资产支持证券、银行间市场债务融资工具提供相较本议案更优的兑付方案。

特别说明，本期债券 2023 年第一次债券持有人会议已表决通过《宽限期议案》，本议案已获得第二次持有人会议表决通过，本期债券于本议案约定的兑付日调整期间仍适用于《宽限期议案》中的约定，即本期债券于本议案约定的兑付日调整期间的各本金及利息兑付日均具有 30 个交易日的宽限期，该宽限期内不触发本期债券违约，不适用本期债券《募集说明书》《债券受托管理协议》及本期债券各次持有人会议所约定的违约责任、加速清偿及措施的相关条款约定，发行人不承担违约责任，不执行相关违约解决机制、救济措施及逾期利息等相关约定，且豁免认定重大不利变化及对债券持有人权益有重大影响事项。若发行人在该宽限期内对本期债券到期本息进行了足额偿付或通过债券持有人会议予以豁免或展期，则不构成发行人对本期债券的违约。

自第二次持有人会议通过之日起，本期债券的本息兑付安排即相应调整，若发行人按照本议案约定完成本息兑付，则在兑付日调整期间内不触发本期债券违约，不适用本期债券《募集说明书》及《债券受托管理协议》中约定的违约责任、加速清偿及措施的相关条款约定，发行人不承担违约责任，不执行相关违约解决机制、救济措施及逾期利息等相关约定，且豁免认定重大不利变化及对债券持有人权益有重大影响事项。同时于 2025 年 3 月 31 日前，持有人同意豁免《原展期议案》中约定的发行人将聘请第三方审计机构将每半年度对股权收益权资产（定义同《原展期议案》）对应的项目资产、项目公司上一期资金使用情况进行审阅及核查并出具相关审阅报告的相关约定。发行人未按照《原展期议案》约定将第三方审计机构出具的报告发送至债券受托管理人构成本期债券违约，亦不触发本期债券未偿本息立即到期应付。

第二次持有人会议形成的决议均为有效决议，对全体债券持有人具有法律约

束力。除本议案所述调整外，本次债券持有人会议之前的债券持有人会议决议的其他内容不变。本期债券《募集说明书》《债券受托管理协议》《债券持有人会议规则》及本次债券持有人会议前的历次债券持有人会议决议内容与本议案不一致的，以本议案为准。

## （二）本期债券 2024 年第二次持有人会议后续兑付情况

发行人于 2024 年 7 月 10 日披露《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）2024 年分期偿付（第二次）的公告》，于 2024 年 7 月 12 日兑付本期债券票面本金的 0.15%及相关利息，具体兑付方案如下：

1、本次计息期限：本次计息期限：2021 年 7 月 2 日（含）至 2024 年 7 月 12 日（不含）。

2、票面利率及偿付金额：本期债券票面利率（计息年利率）为 6.80%，每手本期债券兑付本金 1.50 元，派发利息为 0.284 元（税前）（四舍五入）。

本次派发利息计算过程如下：

（1）每手本期债券 2021 年 7 月 2 日至 2022 年 7 月 2 日（不含）期间的利息= $1000*6.8%*80%*0.15%*97.5%$ ，为 0.0796 元（其中 6.8%为本期债券利息，80%为 2021 年 7 月 2 日至 2022 年 7 月 2 日期间未支付利息比例，0.15%为本次分期偿付利息比例，97.5%为截至 2023 年 6 月 30 日（基准日）应计未付利息未支付比例，下同）。

（2）每手本期债券 2022 年 7 月 2 日至 2023 年 6 月 30 日（不含）（计息时间 363 天）期间的利息= $1000*6.8%*363*0.15%*97.5%/365$ ，为 0.0989 元（四舍五入）。

（3）每手本期债券 2023 年 6 月 30 日至 2024 年 6 月 30 日（不含）（计息时间 1 年）期间的利息= $1000*6.8%*0.15%$ ，为 0.1020 元（四舍五入）。

（4）每手本期债券 2024 年 6 月 30 日至 2024 年 7 月 12 日（不含）（计息时间 12 天）期间的利息= $1000*6.8%*0.15%*12/365$ ，为 0.0034 元（四舍五入）。

(5) 每手本期债券 2021 年 7 月 2 日至 2024 年 7 月 12 日（不含）期间的利息=0.0796+0.0989+0.1020+0.0034 元，为 0.284 元（四舍五入）。

### 3、债券面值计算方式：

本次分期偿还 0.15% 本金后至下次本期偿还前，本期债券面值

=100 元×（1-已偿还比例-本次偿还比例）

=100 元×（1-0.15%）

=99.85 元。

## （三）停牌期间其他重大事项

1、发行人于 2024 年 7 月 5 日面向持有人披露《奥园集团有限公司关于债务清偿事项的公告》，公告主要内容如下：

“受自身及行业环境影响，奥园集团有限公司（以下简称“公司”、“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的情况，现就相关事项公告如下：

### 一、债务清偿事项基本情况

#### （一）公司债券情况

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（原简称“19 奥园 02”）”、“H20 奥园 1（原简称“20 奥园 01”）”、“H20 奥园 2（原简称“20 奥园 02”）”、“H21 奥园（原简称“21 奥园债”）”应于 2024 年 6 月 30 日进行部分本息偿付，鉴于发行人项目销售回款资金不足，公司于 2024 年 6 月 24 日起对上述债券均召开了债券持有人会议，审议《关于调整债券本息兑付安排的议案》（以下简称“展期安排”）。

截止 2024 年 6 月 30 日，“H20 奥园 2”、“H21 奥园”持有人会议均审议通过了展期安排。“H20 奥园 1”、“H 奥园 02”持有人会议未能审议通过展期安排且未能按时足额偿付相关本息，分别涉及的本息金额约为 0.51 亿元、0.22 亿元。

针对 H20 奥园 1”、“H 奥园 02”两只债券，公司于 2024 年 7 月 3 日起另行召开持有人会审议调整本息兑付计划。截止本公告出具日，“H20 奥园 1”债券持有人会议已审议通过相关展期安排，“H 奥园 02”仍在积极与持有人协商中，后续进展公司将另行公告，敬请留意。

## （二）非公开市场债务情况

截至 2024 年 6 月 30 日，公司涉及未能清偿的到期非公开市场债务本金累计约人民币 409.30 亿元，较上月末减少约 2.59%，最终数据以 2024 年半年报披露为准。

### 二、未能清偿原因

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

公司重申对于“不逃废债”的坚定立场，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，全力加快推进方案成型。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，落实投资者保护机制。

公司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。”

截止本公告出具日，公司仍在与“H 奥园 02”债券持有人协商本息偿付安排，后续将及时披露相关进展。

2、发行人于 2024 年 7 月 16 日面向持有人披露《奥园集团有限公司关于债务逾期及未决诉讼情况的公告》，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 2024 年 6 月 30 日，公司涉及未能清偿的到期非公开市场债务本金累计约人民币 409.30 亿元，较上月末减少约 2.59%，最终数据以 2024 年半年报披露为准。

截至 2024 年 6 月 30 日，公司及子公司涉及多项未决诉讼，涉诉金额约 561.66 亿元，其中融资相关涉讼金额约 488.46 亿元，非融资相关涉讼金额约 73.20 亿元。涉诉总金额较上月末上升约 0.99%。

前述事项使得公司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。目前公司正全力推进各项目建设、去化进度，同时也一并协调各方筹措资金，积极同各类型债权人沟通，争取达成债务化解方案，为日后公司可持续经营提供条件。

本公告涉及事项未触发交易所公司债券相关加速清偿条款。”

#### 四、发行人及中介机构联系方式

（一）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：梅霖

联系电话：020-38962693

邮政编码：510000

（二）受托管理人：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

后续公司将严格按照有关法律、法规的规定履行信息披露义务，敬请广大投资者关注公司公告，注意投资风险。

特此公告。

(本页无正文，为《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》之盖章页)

