

债券代码：136181.SH
债券代码：135622.SH

债券简称：16 万通 01
债券简称：16 万通 05

首创证券有限责任公司
关于广西万通房地产有限公司的
临时受托管理事务报告



债券受托管理人：首创证券有限责任公司

（住所：北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座）

2019 年 5 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》等相关规定、公开信息披露文件或第三方中介机构出具的专业意见以及广西万通房地产有限公司（以下简称“发行人”或“公司”或“广西万通”）2019年5月20日公开披露的《广西万通房地产有限公司涉及执行案件的公告》等资料，由债券受托管理人首创证券有限责任公司（以下简称“首创证券”或“债券受托管理人”）编制。首创证券编制本报告的内容及信息均来源于广西万通提供的资料或说明。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为首创证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经首创证券书面许可，不得用作其他任何用途。

首创证券有限责任公司
关于广西万通房地产有限公司的
临时受托管理事务报告

一、公司债券基本情况

经中国证监会（证监许可【2015】2193号文）核准，广西万通获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过20亿元（含20亿元）的公司债券。

2016年01月25日，发行人完成广西万通房地产有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）（债券简称“16万通01”，债券代码“136181.SH”）的发行，发行规模14.6亿元，期限为3+2年期。截至目前，“16万通01”尚在存续期内。

经上海证券交易所“上证函【2015】1656号”无异议函许可，广西万通获准向合格投资者非公开发行面值总额不超过20亿元的公司债券。

2016年7月13日，发行人完成广西万通房地产有限公司非公开发行2016年公司债券（第五期）（债券简称“16万通05”，债券代码“135622.SH”）的发行，发行规模5亿元，期限为2+1年期。截至目前，“16万通05”尚在存续期内。

（1）广西万通房地产有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）

- 1、债券简称及代码：16万通01，136181.SH
- 2、债券期限：本期债券为3+2年期，附存续期内第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 3、发行总额：14.6亿元（当前余额为：14.53亿元）
- 4、票面利率：2016年01月25日-2019年01月24日，票面利率：6.9%；2019年01月25日-2021年01月24日，票面利率：8.5%
- 5、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- 6、起息日：本期债券的起息日为2016年1月25日
- 7、利息登记日：本期债券的利息登记日为2017年至2021年每年1月25日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的利息登记日为2017年至2019年每年1月25日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计利息。
- 8、付息日：本期债券的付息日为2017年至2021年每年1月25日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自2017年至2019年每年1月25日。

前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

9、本金兑付日：本期债券的兑付日为 2021 年 1 月 25 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2019 年 1 月 25 日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

10、计息期间：本期债券的计息期限为 2016 年 1 月 25 日至 2021 年 1 月 25 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2016 年 1 月 25 日至 2019 年 1 月 25 日。

11、发行人上调票面利率选择权：发行人有权在本期债券第 3 个计息年度末付息日前决定是否上调本期债券后 2 年的票面利率，上调幅度为 0 至 100 个基点（含本数），其中一个基点为 0.01%。

12、发行人上调票面利率公告日期：公司有权在本期债券存续期的第 3 年末决定上调本期债券最后 2 年的票面利率。公司将于本期债券的第 3 个计息年度付息日前的第 10 个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

13、投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

14、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或者部分回售给发行人的，须于发行人发布上调票面利率公告日起 5 个工作日内进行登记。

15、信用等级：经联合信用评级有限公司的综合评定，公司的主体信用等级为 AA，本期公司债券信用等级为 AA。

16、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

17、募集资金专项账户：中国银行广西壮族自治区分行营业部作为本期债券募集资金使用专户监管人。

18、担保条款：本期公司债券由阳光 100 中国控股有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

19、债券受托管理人：本期债券的受托管理人为首创证券有限责任公司。

20、发行对象和发行方式：本期债券面向合格投资者公开发行，采取分期发行方式，首期债券基础发行规模 10 亿元，可超额配售不超过 10 亿元。（发行人和主承销

商将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模 10 亿元的基础上，由主承销商在本期债券基础发行规模上追加不超过 10 亿元的发行额度。)

- 21、向公司原股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。
- 22、承销方式：本期债券的发行由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。
- 23、上市交易场所：上海证券交易所。
- 24、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，将用于偿还公司债务和补充流动资金。
- 25、质押式回购安排：公司主体信用等级和本期债券信用等级均为 AA 级，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件。本期债券新质押式回购相关申请尚需相关机构批准，具体折算率等事宜按上证所及债券登记机构的相关规定执行。
- 26、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

(2) 广西万通房地产有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第五期）

- 1、债券简称及代码：16 万通 05，135622.SH
- 2、债券期限：本期债券为 3 年期，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 3、发行总额：5 亿元
- 4、票面利率：2016 年 07 月 13 日-2018 年 07 月 12 日，票面利率：7.4%；2018 年 07 月 13 日-2019 年 07 月 12 日，8.4%
- 5、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- 6、起息日：本期债券的起息日为 2016 年 6 月 30 日
- 7、利息登记日：本期债券的利息登记日为 2017 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 30 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的利息登记日为 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 30 日。
- 8、付息日：本期债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 6 月 30 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2017 年 6 月 30 日和 2018 年 6 月 30 日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。
- 9、本金兑付日：本期债券的兑付日为 2019 年 6 月 30 日，若投资者行使回售选择

权，则回售部分债券的兑付日为2018年6月30日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息。

10、计息期间：本期债券的计息期限自2016年6月30日起至2019年6月29日止。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期间为2016年6月30日起至2018年6月29日止。

11、发行人上调票面利率选择权：发行人有权在本期债券第2个付息日前决定是否上调本期债券最后一年的票面利率，上调幅度为0至100个基点（含本数），其中一个基点为0.01%。

12、发行人上调票面利率公告日期：公司有权在本期债券存续期的第2年末决定上调本期债券最后1年的票面利率。公司将于本期债券的第2个付息日前的第10个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使上调票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

13、投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第2个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

14、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或者部分回售给发行人的，须于发行人发布上调票面利率公告日起5个工作日内进行登记。

15、信用等级：经联合信用评级有限公司的综合评定，公司的主体信用等级为AA，本期公司债券信用等级为AA。

16、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

17、募集资金专项账户：中国银行广西壮族自治区分行营业部作为本期债券募集资金使用专户监管人。

18、担保条款：本期公司债券由阳光100中国控股有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

19、债券受托管理人：本期债券的受托管理人为首创证券有限责任公司。

20、发行对象和发行方式：本期债券面向合格投资者非公开发行。具体发行方式、发行对象和配售规则安排请参见发行公告。

21、向公司原股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

22、承销方式：本期债券的发行由主承销商采取余额包销的方式承销。

23、上市交易场所：上海证券交易所。

24、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，将全部用于补充流动资金。

25、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、广西万通房地产有限公司涉及执行案件的基本情况

首创证券作为广西万通发行公司债券的债券受托管理人，代表债券全体持有人，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》等相关规定及本期债券《受托管理协议》的约定，现就本期债券重大事项报告如下：

近日，广西万通房地产有限公司（以下简称“公司”）控股子公司岳阳阳光壹佰置业有限责任公司（以下简称“岳阳阳光壹佰”或“申请执行人”）成为湖南省高级人民法院（以下简称“湖南省高院”）（2018）湘执6号执行案件下的申请执行人并获湖南省常德市中级人民法院（以下简称“常德市中院”）查封被执行人资产，现将本次案件的相关情况公告如下：

- 1、执行案号：（2018）湘执6号、（2019）湘07执异53号
- 2、申请执行人：岳阳阳光壹佰
- 3、被执行人：岳阳汉森酒店有限公司（以下简称“被告”或“被执行人”）
- 4、执行依据：（2017）湘民初16号民事调解书
- 5、执行法院：常德市中院
- 6、执行标的：本金20,000万元人民币及利息、罚息
- 7、案情简介：

2017年11月9日，中国长城资产管理股份有限公司湖南省分公司（以下简称“原告”）与被告及其担保人肖汉、吴芳就金融借款合同纠纷案件达成民事调解并取得湖南省高院作出的（2017）湘民初16号《民事调解书》。根据《民事调解书》的约定，被告应于2018年1月31日前向原告偿还债务本金20,000万元人民币及其利息、罚息，并承担案件的诉讼费和律师费。因被告未履行《民事调解书》，经原告申请，湖南省高院于2018年3月21日立案执行，并于2018年9月10日作出（2018）湘执6号执行裁定指定常德市中院执行。

2018年6月，原告通过天津金融交易所公开挂牌拍卖其对被告的上述债权及其附属权利，包括《民事调解书》所述之债权本金、利息、以及对被告名下房产的抵押权，岳阳阳光壹佰以2.48亿元人民币的价格摘牌并与原告签署《资产转让协议》，取得了《民事调解书》项下的全部债权及附属权利。根据《资产转让协议》

之约定，截至 2018 年 4 月 30 日，债权本息（含罚息、复利、违约金）合计 ¥297,237,800.00 元。

2019 年 4 月 12 日，经岳阳阳光壹佰申请，常德市中院作出（2019）湘 07 执异 53 号裁定，将申请执行人由原告变更为岳阳阳光壹佰。

2019 年 5 月 16 日，岳阳阳光壹佰接到常德市中院通知，已对被告所有的测量号 511132020001、测量号 511132020002、测量号 511132020003、测量号 511132020004 下的所有房产进行了查封。

三、影响分析

本次执行案件有利于公司收回相关债务，不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力造成重大不利影响。公司会持续关注案件的执行情况，积极采取各项措施维护公司和债权人的合法权益，并依法及时履行信息披露义务。

四、债券受托管理人履职情况

首创证券作为 16 万通 01 及 16 万通 05 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。

首创证券后续将密切关注发行人对本期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，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》及本期债券《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注本期债券的相关风险，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《首创证券有限责任公司关于广西万通房地产有限公司的临时受托管理事务报告》之盖章页）

