

债券代码：136181.SH

债券简称：16 万通 01

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)

2020 年 1 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”）2020年1月14日公开披露的《广西万通房地产有限公司涉及重大诉讼的进展公告》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。

**（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。

## 二、广西万通房地产有限公司涉及重大诉讼的情况

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：

### （一）案件的进展情况

2019 年 3 月 11 日，广西万通房地产有限公司（以下简称“公司”）发布《广西万通房地产有限公司涉及重大诉讼的公告》，公告披露公司全资子公司广西景祺投资有限公司（以下简称“原告”）因保证合同纠纷，向南宁市中级人民法院提起两起诉讼。南宁市中级人民法院在原告起诉后已经立案受理，案号分别为：（2019）桂 01 民初 920 号（以下简称“诉讼一”）和（2019）桂 01 民初 921 号（以下简称“诉讼二”）。诉讼一和诉讼二的进展情况如下：

#### 1、诉讼一

原告向深圳市益华讯贸易有限公司（以下简称“益华讯公司”）、贵州景嘉房地产开发有限公司（以下简称“景嘉公司”）、贵州享山房地产开发有限公司

(以下简称“享山公司”)、贵州兴铭房地产开发有限公司(以下简称“兴铭公司”)、贵州峭云房地产开发有限公司(以下简称“峭云公司”)提起诉讼。近日,原告收到南宁市中级人民法院于2019年12月12日做出的《民事判决书》(2019)桂01民初920号,判决内容为:(1)益华讯公司应向原告支付借款本金人民币60,000,000元;(2)益华讯公司应向原告支付借款利息(以人民币10,000,000元为基数,按年利率15%自2017年8月31日计至2018年12月31日;以人民币20,000,000元为基数,按年利率15%自2017年9月8日计至2018年12月31日;以人民币10,000,000元为基数,按年利率12%自2018年10月17日计至2019年1月16日;以人民币20,000,000元为基数,按年利率12%自2018年11月28日计至2019年2月27日);(3)益华讯公司应向原告支付违约金(以人民币10,000,000元及上述第(2)项借款利息为基数,按日利率0.05%自2019年1月1日起计至本息清偿完毕之日止;以人民币20,000,000元及上述第(2)项借款利息为基数,按日利率0.05%自2019年1月1日起计至本息清偿完毕之日止;以人民币10,000,000元及上述第(2)项借款利息为基数,按日利率0.05%自2019年1月17日起计至本息清偿完毕之日止;以人民币20,000,000元及上述第(2)项借款利息为基数,按日利率0.05%自2019年2月28日起计至本息清偿完毕之日止);(4)益华讯公司应向原告支付律师费人民币140,000元;(5)景嘉公司、享山公司、兴铭公司、峭云公司应就益华讯公司上述第(1)项至第(4)项债务承担连带清偿责任;(6)驳回原告的其他诉讼请求。案件受理费人民币383,954元、财产保全费人民币5,000元,合计人民币388,954元,由益华讯公司、景嘉公司、享山公司、兴铭公司、峭云公司共同负担。

## 2、诉讼二

原告向深圳市金地天泰酒店管理有限公司(以下简称“金地天泰公司”)、景嘉公司、享山公司、兴铭公司、峭云公司提起诉讼。近日,原告收到南宁市中级人民法院于2019年12月12日做出的《民事判决书》(2019)桂01民初921号,判决内容为:(1)金地天泰公司应向原告支付借款本金人民币66,000,000元;(2)金地天泰公司应向原告支付借款利息(以人民币53,000,000元为基数,按年利率12%自2019年1月4日计至2019年1月24日;以人民币10,000,000元为基数,按年利率12%自2019年1月10日计至2019年1月24日;以人民币

3,000,000 元为基数,按年利率 12%自 2019 年 1 月 17 日计至 2019 年 1 月 24 日);

(3) 金地天泰公司应向原告支付罚息(以上述本金和利息为基数,按日利率 0.05%自 2019 年 1 月 25 日起计至本息清偿完毕之日止);(4) 金地天泰公司应向原告支付律师费人民币 160,000 元;(5) 景嘉公司、亭山公司、兴铭公司、峭云公司应就金地天泰公司上述第(1)项至第(4)项债务承担连带清偿责任;(6) 驳回原告的其他诉讼请求。案件受理费人民币 380,144 元、财产保全费人民币 5,000 元,合计人民币 385,144 元,由金地天泰公司、景嘉公司、亭山公司、兴铭公司、峭云公司共同负担。

### 三、影响分析和应对措施

上述判决为一审判决,判决的生效情况视被告是否上诉情况而定。目前公司各项业务经营均正常进行,上述判决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进展情况,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,敬请投资者注意投资风险。

### 四、债券受托管理人履职情况

首创证券作为“16 万通 01”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）

