

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 3 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3月19日公开披露的《广西万通房地产有限公司涉及重大诉讼的公告》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。

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。

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：

本次诉讼的基本情况

近日，广西万通房地产有限公司（以下简称“公司”）全资子公司阳光壹佰置业集团有限公司（以下简称“阳光壹佰集团”或“原告”）因民间借贷纠纷，向北京市第三中级人民法院（以下简称“北京市三中院”）提起诉讼，并已于 2020 年 3 月 18 日收到北京市三中院发出的《受理案件通知书》。该诉讼的基本情况如下：

1. 原告：阳光壹佰集团
2. 被告：深圳市佰佳瑞投资有限公司（以下简称“佰佳瑞”）、深圳市中科科创城市更新集团有限公司（以下简称“城市更新”）、深圳市中科科创资产管理

有限公司（以下简称“中科资产”）

3. 案由：民间借贷纠纷

4. 起诉法院：北京市三中院

5. 案号：（2020）京 03 民初 247 号

6. 诉讼标的：借款利息人民币 80,866,666.67 元，罚息及复利人民币 60,383,166.67 元（暂计算至 2019 年 12 月 31 日），以及相关诉讼费、保全费、律师费。

7. 案情简介及最新进展：

2016 年 1 月 28 日，原告与佰佳瑞签订《贷款合同》，并在之后签订了数份补充合同。根据《贷款合同》及相关补充合同（以下合称“《贷款合同》”）的约定，原告向佰佳瑞提供了三笔借款，总计人民币 250,000,000 元。借款期限至 2018 年 12 月 31 日止，借款年利率 12%。逾期未偿还借款本金的，按万分之五计收罚息；逾期未偿还借款利息的，按万分之五计收复利。

为保障上述债务的履行，原告与城市更新、中科资产及其他相关方签订了《股权质押合同》、《保证协议》及数份补充合同。根据《股权质押合同》及相关补充合同约定，城市更新以其持有的佰佳瑞 100% 的股权及该股权形成的派生权益为佰佳瑞在上述《贷款合同》项下的债务清偿提供质押担保。该股权质押已并办理了质押登记。根据《保证协议》及相关补充合同约定，中科资产为佰佳瑞在上述《贷款合同》项下的债务清偿提供连带责任保证担保。

上述借款到期后，佰佳瑞未偿还借款本金人民币 250,000,000 元及利息，城市更新及中科资产也未履行担保责任。

原告已就上述借款本金部分向北京市三中院对佰佳瑞、城市更新、中科资产提起诉讼。北京市三中院已于 2019 年 9 月 29 日作出（2019）京 03 民初 126 号民事判决书，判令佰佳瑞偿还借款本金，城市更新、中科资产履行担保责任。具体情况见公司 2019 年 4 月 1 日《广西万通房地产有限公司涉及重大诉讼的公告》和 2019 年 10 月 11 日《广西万通房地产有限公司涉及重大诉讼的进展公告》。在该诉讼中原告未起诉借款利息、罚息部分。

基于上述事实，原告向北京市三中院提起诉讼，请求判令：（1）佰佳瑞偿还原告借款本金人民币 250,000,000 元的借款利息人民币 80,866,666.67 元；（2）佰佳瑞偿还原告借款罚息及复利至全部清偿借款本息之日止，暂计算至 2019 年

12月31日，罚息及复利金额为60,383,166.67元；（3）如佰佳瑞不能履行上述第（1）项、第（2）项清偿义务，原告有权以城市更新提供质押的佰佳瑞100%的股权及该股权形成的派生权益（包括分红、配股或送股形成的权利）折价或拍卖、变卖的价款优先受偿；（4）中科资产对上述第（1）项、第（2）项诉讼请求承担连带保证责任；（5）佰佳瑞、城市更新、中科资产承担本案的诉讼费、保全费、律师费。

截至发行人公告之日，上述案件尚未开庭审理。

三、影响分析和应对措施

目前公司各项业务经营均正常进行，本次诉讼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）

