

债券简称：21 旭辉 02  
H21 旭辉 3

债券代码：188454.SH  
188745.SH

国泰君安证券股份有限公司  
关于旭辉集团股份有限公司子公司债务逾期的临时  
受托管理事务报告

债券受托管理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2024 年 5 月

## 重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）编制本报告的内容及信息来源于旭辉集团股份有限公司（以下简称“旭辉集团”或“发行人”）对外公布的《旭辉集团股份有限公司关于子公司债务逾期的公告》等相关信息披露文件以及发行人向国泰君安提供的资料等。国泰君安按照《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》等相关规定编制了本报告。

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国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

## 目录

一、	本次债券获批情况 .....	4
二、	本期债券的主要条款 .....	4
三、	本期债券的重大事项 .....	6
四、	提醒投资者关注的风险 .....	8
五、	受托管理人的联系方式 .....	8

## 一、 本次债券获批情况

### “21 旭辉 02” 和 “H21 旭辉 3”:

本次债券经发行人于 2021 年 4 月 8 日召开的第五届董事会第十八次会议审议通过，并于 2021 年 4 月 23 日经发行人召开 2021 年第六次临时股东大会，同意发行人公开发行金额不超过人民币 51.68 亿元（含 51.68 亿元）的公司债券。

经中国证监会“证监许可【2021】2182 号”文件同意注册，发行人将在中国境内公开发行不超过 51.68 亿元公司债券。

2021 年 7 月 22 日、2021 年 9 月 14 日，旭辉集团股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“旭辉集团”）分别成功发行了 30.00 亿元、18.75 亿元公司债券（以下简称“21 旭辉 02”、“H21 旭辉 3”）。

## 二、 本期债券的主要条款

### “21 旭辉 02”:

1、债券名称：旭辉集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

2、发行总额：不超过 30.00 亿元（含 30.00 亿元）。

3、债券品种和期限：本期债券期限为 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。

4、债券票面利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致，在利率询价区间内确定。票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

5、担保情况：本期债券无担保。

6、募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还到期公司债券。

**“H21 旭辉 3”：**

1、债券名称：旭辉集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）。

2、发行总额：不超过 18.75 亿元（含 18.75 亿元）。

3、债券品种和期限：本期债券期限原为 4 年期，附第 2 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。根据《关于召开旭辉集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）2023 年第二次债券持有人会议结果的公告》（以下简称“《结果公告》”）和《关于召开旭辉集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）2023 年第二次债券持有人会议的通知》（以下简称“《持有人会议通知》”），本期债券（含已登记回售且未撤销回售部分与未登记回售部分）的兑付日调整为 2025 年 7 月 14 日（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）。

4、债券票面利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致，在利率询价区间内确定。票面利率在存续期内前 2 年固定不变；在存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

根据《旭辉集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）2023 年票面利率不调整公告》，发行人决定不调整本期债券后 2 年的票面利率，即 2023 年 9 月 14 日至 2025 年 9 月 13 日本期债券的票面利率为 3.90%。

根据《结果公告》和《持有人会议通知》，本期债券的计息期限调整为 2021 年 9 月 14 日至 2025 年 7 月 13 日，即新增 2024 年 9 月 14 日为年度付息日，其余利息利随本清，在本金分期兑付日进行支付（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）。未偿本金对应的利息仍按票面利率 3.90% 计算。

5、担保情况：本期债券无担保。

根据《结果公告》和《持有人会议通知》，发行人以其或其指定主体直接或

间接持有的以下资产为本期债券提供偿付保障措施：（1）“重庆青林半项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100.00%的股权收益权提供增信；（2）“洛阳旭辉时代天际项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100.00%的股权收益权提供增信（以下统称“增信资产”）；（3）“天津铂悦公望项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 60.00%的股权收益权提供增信（以下统称“增信资产”）；（4）“简阳云樾名邸项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 60.00%的股权收益权提供增信（以下统称“增信资产”）；（5）“重庆上城项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 51.00%的股权收益权提供增信（以下统称“增信资产”）；（6）“湘潭樾府项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 50.00%的股权收益权提供增信（以下统称“增信资产”）。即在发行人到期无法履行还本付息义务的情况下，上述增信资产在扣除所有开发经营发生的各项成本费用支出、偿还融资贷款本息及相关费用，以及根据相关法律法规或政府主管部门要求而发生的其他支出等后，剩余可动用资金中归属发行人对应权益的部分，将用于保障本期债券本金和利息偿付。

6、募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还回售或到期公司债券。

### 三、 本期债券的重大事项

国泰君安作为旭辉集团股份有限公司“21 旭辉 02”和“H21 旭辉 3”公司债券的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》、《募集说明书》、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等的规定及约定，现就本期债券重大事项向投资者提示。

根据旭辉集团披露的《旭辉集团股份有限公司关于子公司债务逾期的公告》，相关重大事项主要如下：

“旭辉集团股份有限公司（以下简称“旭辉集团”或“本公司”）子公司北京盛创置业有限公司（以下简称“盛创置业”）发生债务逾期情况，具体情况如下：

## 一、子公司未能清偿债务情况

2020年10月，平安银行股份有限公司北京分行（以下简称“平安银行北分”）与盛创置业签订固定资产借款合同，约定平安银行北分向盛创置业发放贷款用于相关综合商业楼项目建设，借款期限为2020年10月22日至2023年9月22日，借款金额为12,000万元（以下简称“该笔借款”），借款利率为5%。

因行业周期性下行不利影响，相关综合商业楼项目运营不及预期，项目回款未能匹配该笔借款还款期限，盛创置业持续努力沟通希望推进该笔借款展期事宜，并同步通过推进相关综合商业楼项目的整体出售以筹措资金进行还款。

去年以来，盛创置业不断接触意向客户，就项目整售事宜进行磋商，并将相关进展持续与平安银行北分进行同步。2024年4月以来，鉴于行业环境变动，上述意向客户最终放弃项目收购计划，盛创置业未能完成该笔借款偿还资金的筹措工作，导致未能按期偿还该笔借款。

## 二、目前进展及后续处置计划

截至目前，本公司及盛创置业均在积极推进相关综合商业楼项目的整体出售计划，寻找解决方案。

## 三、影响分析

本公司将采取措施保障债券投资者的合法权益。2022年以来，受行业周期性下行影响及预售资金监管趋严影响，本公司销售收入及现金流回款持续下降，无法覆盖到期债务，因此本公司通过协商债务展期、分期偿还、补充增信等措施，努力解决到期债务问题。

截至本公告披露日，本公司存续信用类债券中“PR 旭辉01”、“PR 旭辉03”、“H21 旭辉1”、“H21 旭辉3”、“22 旭辉集团按MTN001”均已通过持有人会议表决达成债券展期，同时已豁免交叉违约条款或豁免相关违约表述。此外，本公司其余存续信用类债券中“20 旭辉02”、“22 旭辉01”关于交叉违约条款设定的触发金额根据最近一期财务数据计算均高于12,000万元，“21 旭辉02”、“22 旭辉集团MTN002”未设定交叉违约条款，因此本次盛创置业未能清偿到期债务事宜不会触发上述债券违约。

本公司将密切关注上述事件的进展并采取积极的应对措施，争取减少对本公司生产经营和偿债能力的不良影响。本公司将严格按照有关法律法规，持续认真履行信息披露义务，妥善解决到期债务，积极履行偿债义务，保障投资者合法权益，敬请投资者关注。

特此公告。”

#### 四、 提醒投资者关注的风险

##### （一）旭辉集团对外涉诉事项情况

根据公开渠道查询，截至 2024 年 5 月 7 日，旭辉集团本部作为被告、被执行人或被申请人的未结案诉讼事项共 213 项，其中 17 项已公开涉案金额，合计涉案金额为 28.15 亿元，剩余 196 项未公开涉案金额。

##### （二）旭辉集团票据逾期情况

根据上海票据交易所 2024 年 4 月 12 日公布的截至 2024 年 3 月 31 日的《持续逾期名单》，旭辉集团重要子公司河南昌卓房地产开发有限公司逾期余额为 448.25 万元，河南锦金贝置业有限公司逾期余额为 28.19 万元，沈阳兴裕置业有限公司逾期余额为 55.05 万元，沈阳卓盛置业有限公司逾期余额为 35.53 万元，部分其他子公司惠州兴浩置业有限公司逾期余额为 79.25 万元，惠州兴汇房地产开发有限公司逾期余额为 25.49 万元。

作为本次债券的主承销商与受托管理人，国泰君安特此提醒投资者关注旭辉集团股份有限公司对外涉诉事项和票据逾期情况对发行人日常管理和偿债能力的影响。未来国泰君安将督促发行人对照相关规章制度及业务指引规定，做好信息披露工作。

#### 五、 受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：李丽娜、陈成业

联系电话：021-38674860、021-38677929



(本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司子公司债务逾期的临时受托管理事务报告》盖章页)

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

