

债券简称：H21 旭辉 3

债券代码：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）2024 年第一次债券持有人会议的
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 11 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《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）2024 年第一次债券持有人会议的通知》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	5
四、	提醒投资者关注的风险	16
五、	受托管理人的联系方式	16

一、 本次债券获批情况

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 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”）成功发行了 18.75 亿元公司债券（以下简称“H21 旭辉 3”）。

二、 本期债券的主要条款

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：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“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《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）2024 年第一次债券持有人会议的通知》，相关重大事项主要如下：

“

根据《公司债券发行与交易管理办法》、《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）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）、《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之债券持有人会议规则》（以下简称“《持有人会议规则》”）等相关文件规定，现定于2024年11月7日至2024年11月8日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）2024年第一次债券持有人会议，现将有关事项通知如下：

一、债券基本情况

（一）发行人名称：旭辉集团股份有限公司

（二）证券代码：188745

（三）证券简称：H21 旭辉 3

（四）基本情况：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）（简称“本期债券”或“H21 旭辉 3”）起息日为 2021 年 9 月 14 日，债券余额为 16.875 亿元。_____

二、召开会议的基本情况

（一）会议名称：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）2024年第一次债券持有人会议

(二) 召集人：旭辉集团股份有限公司

(三) 债权登记日：2024年11月6日

(四) 召开时间：2024年11月7日至2024年11月8日

(五) 投票表决期间：2024年11月7日至2024年11月8日

(六) 召开地点：本次会议不设现场会议地点

(七) 召开方式：线上

本次会议采取通讯投票方式表决，投票表决期间：2024年11月7日10:00至2024年11月8日18:00

(八) 表决方式是否包含网络投票：否

1、参会表决需提交的资料

①债券持有人为法人的：

由法定代表人出席的，持本人身份证复印件（加盖公章）、企业法人营业执照副本复印件（加盖公章）、参会回执（加盖公章，详见附件五）、债券持有人会议表决票（加盖公章并签字，详见附件四）、持有本期债券的证券账户卡复印件（加盖公章）；

由委托代理人出席的，持代理人本人身份证复印件（加盖公章）、企业法人营业执照副本复印件（加盖公章）、法定代表人身份证复印件（加盖公章）、参会回执（加盖公章，详见附件五）、授权委托书（加盖公章并签字，详见附件三）、债券持有人会议表决票（加盖公章并签字，详见附件四）、持有本期债券的证券账户卡复印件（加盖公章）；

②债券持有人为非法人单位的：

由负责人出席的，持本人身份证复印件（加盖公章）、管理人的营业执照副本复印件（加盖公章）、参会回执（加盖公章，详见附件五）、债券持有人会议表决票（加盖公章并签字，详见附件四）、持有本期债券的证券账户卡复印件（加盖公章）；

由委托代理人出席的，持代理人身份证复印件（加盖公章）、管理人的营业执照副本复印件（加盖公章）、负责人身份证复印件（加盖公章）、参会回执（加盖公章，详见附件五）、授权委托书（加盖公章并签字，详见附件三）、债券持有人会议表决票（加盖公章并签字，详见附件四）、持有本期债券的证券账户卡复印件（加盖公章）；

③债券持有人为自然人的：

由本人出席的，持本人身份证复印件（本人签字）、参会回执（本人签字，详见附件五）、债券持有人会议表决票（本人签字，详见附件四）、持有本期债券的证券账户卡复印件（本人签字）；

由委托代理人出席的，持代理人本人身份证复印件（代理人签字）、委托人身份证复印件（委托人签字）、参会回执（委托人或代理人签字，详见附件五）、授权委托书（委托人和代理人签字，详见附件三）、债券持有人会议表决票（委托人或代理人签字，详见附件四）、委托人持有本期债券的证券账户卡复印件（委托人或代理人签字）。

2、参会表决方式

（1）出席会议的登记方式

拟出席会议的债券持有人应将本通知所要求的身份证复印件、营业执照复印件等证明文件、证券账户卡复印件、参会回执（详见附件五）、授权委托书（详见附件三）（如需）扫描件（已盖章和/或签名），于2024年11月8日18:00前，通过电子邮件方式送达至cifigroup2023@163.com和rpsh@runpinglaw.com，并抄送Cifi2023_gtja@163.com（送达时间以电子邮件到达指定邮箱系统的时间为准，发送参会材料邮箱需与参会回执及授权委托书授权邮箱一致），邮件主题命名为“H21旭辉3-持有人名称”。

（2）表决方式

债券持有人通讯投票表决，债券持有人应将本通知所要求的表决票（参见附

件四)及授权委托书(详见附件三)(如需)扫描件(已盖章和/或签名),于2024年11月8日18:00前,通过电子邮件方式送达至cifigroup2023@163.com和rps@runpinglaw.com,并抄送Cifi2023_gtja@163.com(送达时间以电子邮件到达指定邮箱系统的时间为准,发送表决材料邮箱需与参会回执及授权委托书授权邮箱一致),邮件主题命名为“H21旭辉3-持有人名称”。如同一债券持有人通过电子邮件重复投票的,以最后一次有效投票结果为准,最后一次有效投票以指定电子邮件系统时间孰后认定。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时,对同一项议案只能表示一项意见:同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利,其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

本通知所要求的书面文件原件,请于本次债券持有人会议结束日后十五个工作日内,邮寄至发行人处(收件信息:上海市闵行区申虹路1088弄39号恒基旭辉中心,崔东博,021-60701001)。表决票电子邮件与纸质版具有同等法律效力;若两者不一致或者债券持有人未按前述规定寄送上述文件盖章纸质版的,以电子邮件为准。

3、其他事项

(1)由于债券持有人自身原因导致未能及时发送参会回执的,视为未出席;如债券持有人已发送参会回执,但因自身原因导致未能及时发送表决票的,则视为弃权。

(2)债券持有人仅对其中部分项议案进行投票的,在计票时,视为该债券持有人出席债券持有人会议,纳入出席债券持有人会议总数的计算;对于该债券持有人未发表意见的其他议案,视为弃权。

(3)根据《持有人会议规则》的规定,债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务继承方的,或者与债券持有人会议拟审议事项存在利益冲突

时，应当回避表决。

(4) 若同一证券账户出现重复表决的，统计以该账户最后一次投票结果为准。

(九) 出席对象：1、除法律、法规另有规定外，截至债权登记日收市时，登记在册的“H21旭辉3”之债券持有人均有权出席债券持有人会议。因故不能出席的债券持有人可以书面委托代理人出席会议和参加表决，该代理人不必是债券持有人。2、见证律师将对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见。3、根据《持有人会议规则》可以出席或列席本次会议的其他人员。_____

三、会议审议事项

议案1：关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案

完整议案内容详见附件一。

议案2：关于同意延长宽限期的议案

完整议案内容详见附件二。

四、决议效力

1、债券持有人通讯投票表决，债券持有人应于会议召开日2024年11月8日18:00前，通过电子邮件方式送达至 cifigroup2023@163.com 和 rps@runpinglaw.com，并抄送 Cifi2023_gtja@163.com（送达时间以电子邮件到达指定邮箱系统的时间为准），邮件主题命名为“H21旭辉3-持有人名称”。并于本次债券持有人会议结束日后十五个工作日内，邮寄至发行人处（收件信息：上海市闵行区申虹路1088弄39号恒基旭辉中心，崔东博，021-60701001）。

2、债券持有人会议投票表决采取记名方式通讯投票表决（表决票样式，详见附件四），每一张未偿还的债券享有一票表决权，债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务继承方的，或者与债券持有人会议拟审议事项存在利益冲突时，应当回避表决。

3、债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。多填、未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期公司债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

4、本次会议决议须经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

5、债券持有人会议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。发行人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。前款所称债券持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人。

6、表决结果以会议决议公告为准。_____

五、其他事项

1、本次会议须由持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一以上的债券持有人和/或代理人出席方可召开。

2、本公告披露后，如涉及临时提案，提案人须不晚于本公告披露之日起2个工作日内将临时议案及相关身份、持仓证明材料发送至 cifigroup2023@163.com 和 rpsh@runpinglaw.com，并抄送 Cifi2023_gtja@163.com（送达时间以电子邮件到达指定邮箱系统的时间为准）。议案应合理、切实可行，临时提案需要发行人等履行义务或者推进、落实的，提案人应当提前与发行人等进行充分沟通协商。

3、逾期送达或未送达参会资料的债券持有人视为未出席本次会议。有效送达参会资料但逾期送达或未送达表决票的债券持有人视为放弃本次会议表决，计入“弃权”。

4、召集人可在有合理理由确认债券持有人提供的各项文件是其真实意思表示的前提下，适当豁免文件用印及送达时间要求。

5、本公告内容如有补充或变动，召集人将以公告方式发出补充通知。本次会议补充通知会在刊登会议通知的同一指定报刊或互联网网站上公告，敬请投资者留意。

6、会议会务人

(1) 召集人/发行人：旭辉集团股份有限公司

联系人：债券工作组

联系地址：上海市闵行区申虹路1088弄39号恒基旭辉中心

联系方式：021-60701001

(2) 见证律师：广东润平（上海）律师事务所

联系人：旭辉项目组

联系地址：上海市浦东新区国耀路211号鲁能国际中心C座

联系方式：021-61198100

六、附件

附件一：关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案（议案1）

附件二：关于同意延长宽限期的议案（议案2）

附件三：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）2024年第一次债券持有人会议授权委托书

附件四：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）2024年第一次债券持有人会议表决票

附件五：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）2024年第一次债券持有人会议参会回执

旭辉集团股份有限公司
2024年11月4日

附件一

议案1：关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案

根据《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定，以及《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）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）与《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之债券持有人会议规则》（以下简称“《持有人会议规则》”），本期债券关于持有人会议召集的通知期限、补充通知期限、监票人、会议记录等事项约定如下：

（1）“召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第10个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第3个交易日或者非现场会议召开日前第2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。”

（2）“召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。”

（3）“债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议召集人应推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。”

（4）“债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。会议记录应当记载以下内容……。债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的5年。债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒

绝。”

为保障债券持有人利益，优化本次债券持有人会议召开流程，并结合旭辉集团实际情况，召集人认为需要紧急召集持有人会议有利于持有人权益保护，特提请本次债券持有人会议决议：

(1) 豁免本次债券持有人会议通知及公告的期限的约定及相关法律责任，同意发行人作为召集人并可于会议召开前至少2个交易日向债券持有人发出会议通知及本次债券持有人会议召集、召开的相关日期安排。

(2) 豁免本次债券持有人会议关于延期召开或变更公告的期限的约定及相关法律责任，同意召集人就相关事项以公告方式发出补充通知，但应在不迟于债券持有人会议表决结束之日（含当日），向债券持有人发出补充通知。

(3) 豁免本次债券持有人会议监票人的约定及相关法律责任，同意由本期债券见证律师负责本次会议之计票、监票，见证律师负责见证表决过程。

(4) 豁免本次债券持有人会议应当有书面会议记录的约定及相关法律责任，同意本次债券持有人会议无需进行书面会议记录。

本议案如经本次会议审议通过，即视为前述事项被有效豁免，本次会议形成的决议均为有效决议，对本期债券全体债券持有人均具有法律约束力。

以上议案，请予审议。

附件二

议案2：关于同意延长宽限期的议案

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年第一次债券持有人会议表决通过的“议案3：关于同意增加宽限期的议案”，债券持有人给予本期债券存续期内的本息兑付日2个自然月宽限期。

鉴于地产行业整体形势和发行人目前的经营情况，为稳妥推进本期债券风险化解工作，特提请本次债券持有人会议同意：在原有2个自然月宽限期基础上，额外给予本期债券存续期内的本息兑付日9个自然月宽限期（以下简称“宽限

期”)。宽限期内,公司将结合政策及市场行情、自身经营及现金流状况,进一步考虑、寻求综合解决方案,争取早日化解债券风险。

本期债券存续期内的本息兑付日约定以《募集说明书》及相关持有人会议决议为准,即若涉及就本息兑付日进行调整并通过召开持有人会议的方式表决通过的,则以最新表决通过的还本付息日为准,未尽事项仍以《募集说明书》为准。

如果发行人在宽限期内对本期债券本息进行了足额偿付、消除违约事件或通过债券持有人会议予以豁免的,则不构成发行人对本期债券的违约,即《募集说明书》“第十节 投资者保护机制”之“五、违约责任及解决措施”之“(一)构成债券违约的情形”项下条款及《受托管理协议》项下违约责任相关条款,不触发本期债券相关违约责任;“(二)针对发行人违约的违约责任及其承担方式”项下关于加速清偿及措施的条款不再适用。本期债券存续期内若发生上述条款所述情形,不触发本期债券相关违约责任。为避免疑义,该宽限期截止前不视为发行人违约,宽限期内不设罚息,不另行设置或产生违约金、逾期利息和罚息等,未偿利息宽限期内不额外计息,分期偿还的本金宽限期内按照本期债券票面利率继续计算利息,利随本清。

若本议案表决通过,发行人将于本次会议结果公告日起5个工作日内向本期债券全部投资人支付0.9%本金(即1,687.50万元)及对应利息,具体以相关偿付公告为准。上述0.9%本金(即1,687.50万元)从最近一次待支付的本金中扣除[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年第二次债券持有人会议表决通过的“议案2:关于调整本期债券兑付安排、增加增信保障措施的议案”,最近一次待支付的本金原定于2025年1月14日支付。如本议案表决通过,相关宽限期安排适用本议案约定。]。

以上议案,请予审议。

”

四、 提醒投资者关注的风险

作为本期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 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）2024 年第一次债券持有人会议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

联系电话：021-38674860

（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）2024 年第一次债券持有人会议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

2024 年 11 月 8 日

