

债券简称：H21 旭辉 3

债券代码：188745.SH

国泰海通证券股份有限公司

关于旭辉集团股份有限公司涉及出售 H21 旭辉 3 部分增信项目
的临时受托管理事务报告

受托管理人



国泰海通证券股份有限公司
GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

二〇二五年五月

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》《关于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受托管理协议》等相关规定和约定、公开信息披露文件以及旭辉集团股份有限公司（以下简称公司、旭辉集团或发行人）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由受托管理人国泰海通证券股份有限公司（以下简称国泰海通证券）编制。

根据相关法律法规，请债券投资人注意投资、交易违约债券的风险，依法投资、交易债券，不得参与内幕交易，不得违规操作或扰乱市场秩序。

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。

一、增信项目变更事项

根据发行人披露的《旭辉集团股份有限公司关于出售 H21 旭辉 3 部分增信项目的公告》，相关重大事项主要如下：

“

一、增信项目变更情况

（一）增信项目出售涉及的债券名称、简称和代码。

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、债券简称：H21 旭辉 3。

3、债券代码：188745.SH。

（二）变更前增信措施的具体内容。

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》”），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。

(三) 出售增信项目的原因。

根据重庆市规划和自然资源局印发的《关于重庆市闲置存量土地处置工作方案》的通知精神,为妥善处置房地产闲置存量土地,促进房地产市场平稳健康发展,充分发挥土地二级市场效能,发行人拟向重庆巴通酒店管理有限公司出售“重庆青林半项目”5-7期项目(以下简称“目标项目”)。

(四) 相关决策程序的履行情况。

上述交易已完成发行人内部审批程序。

(五) 相关协议的签署情况。

2025年4月【30】日,卖方1【重庆昌卓商务信息咨询有限公司】(发行人的间接非全资附属公司)、卖方2【重庆睿昌文企业管理咨询有限公司】(发行人间接非全资附属公司)、买方【重庆巴通酒店管理有限公司】(独立第三方)、目标公司及项目公司(由卖方1重庆昌卓商务信息咨询有限公司持股99.9%及卖方2重庆睿昌文企业管理咨询有限公司持股0.1%)订立转让协议,据此,卖方同意出售,而买方有条件同意购买目标公司的全部股权及债权,对价为人民币3.58亿元。

项目公司【重庆昌赫房地产开发有限公司】,由卖方1持股99.9%及卖方2持股0.1%。其主要从事房地产开发,并拥有及开发(其中包含)位于重庆市巴南区的多幅地块,名为重庆江山青林半(包括目标项目)。

目标项目由位于重庆市巴南区的三幅地块及位于其上的两幢在建楼宇构成。其项目面积约为86,018平方米,计划开发为住宅,并配套上业设施及停车位,总建筑面积约为168,700平方米。

目标公司【重庆璟恩房地产开发有限公司】，由卖方于2025年4月16日新成立，旨在为出售事项进行集团内部重组，于本公告日期由卖方1持股99.9%及由卖方2持股0.1%。

交易完成后，重庆青林半1-4期项目仍属于H21旭辉3增信物，1-4期目前开发进度为已交付，预计2025年清算，清算后上述增信物预计剩余价值为负。

（六）增信项目出售后所得收益的处置情况

买方就出售事项支付人民币35,800.00万元，项目公司清偿该项目第三方债务后，出售事项的余下所得款项净额预计约为人民币225万元，拟用于优先偿付H21旭辉3债券持有人。

出售事项将于目标公司在工商行政管理部门完成股权变更及其他相关变更登记后完成。

于出售事项完成后，发行人将不再持有目标公司及目标项目的任何权益且将获解除与目标项目有关的未清偿债务及负债的偿还及/或担保义务。

二、影响分析和应对措施

上述目标项目的累计投资约81,100.00万元，本次出售后预计亏损约45,300.00万元。受限于市场不利行情，上述项目开发进度、处置价值均不及预期，产生较大金额亏损。H21旭辉03增信物2023年底合计账面权益净资产约20亿，2024年底合计账面权益净资产约17.6亿，本次出售预计亏损金额约占H21旭辉03增信物2024年底合计账面权益净资产的25.7%（注：账面价值不代表未来现金价值）。重庆青林半项目占H21旭辉03整体增信物价值的比重相对有限，总体上，本次增信处置有利于及时止损，盘活资产，对于公司债偿债保障无重大不利影响。

2023年至今，发行人累计偿付H21旭辉3债券本息合计金额达2.82亿，累计本金偿付约11%。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。

”

二、影响分析和应对措施

国泰海通证券作为“H21 旭辉 3”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》《受托管理协议》等相关规定和约定出具本受托管理事务临时报告。

发行人暂无提供补充增信措施的计划，国泰海通特此提醒投资人关注旭辉集团股份有限公司对出售 H21 旭辉 3 部分增信项目对发行人日常管理和偿债能力的影响。对发行人出售增信项目有异议的投资人，且单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权提议召开债券持有人会议。

国泰海通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《公司债券受托管理人执业行为准则》《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相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

三、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

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《国泰海通证券股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司涉及出售 H21 旭辉 3 部分增信项目的临时受托管理事务报告》之盖章页）



国泰海通证券股份有限公司

2025 年 5 月12日