

债券简称：H21 旭辉 2

债券代码：188454.SH

国泰海通证券股份有限公司

关于“H21 旭辉 2”债券复牌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）

二〇二五年九月



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、公司债券重大事项

根据发行人披露的《关于“H21 旭辉 2”债券复牌的公告》，相关重大事项主要如下：

“特别提示:1. 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）（以下简称“H21旭辉2”或“本期债券”）已于2025年6月27日至2025年7月17日召开持有人会议（以下简称“本次持有人会议”）审议通过债务重组方案（见附件），投资者参与转让之前，请仔细阅读附件中《关于本期债券的重组方案》，充分了解债务重组相关安排及风险，理性参与投资，注意交易风险。

2. 根据本期债券召开持有人会议审议通过的重组方案，发行人将于全部未偿债券为审议重组议案所召开的债券持有人会议召开完毕后的30个交易日内分别向本次持有人会议提供表决票且对本次持有人会议全部议案的最终表决意见均为“同意”的债券持有人证券账户（以下简称“同意账户”）兑付并注销其持有的本期债券同意张数（各同意账户于最终有效表决票中填写的其持有且对本次会议全部议案的表决意见均为“同意”的本期债券张数认定为“同意张数”）的0.2%（以下简称“同意费”）。

若本期债券持有人在发行人向同意账户实际兑付现金之日前交易掉所持本期债券，将无法获得发行人支付的同意费，而在本期债券复牌后购入本期债券的投资者亦无法获得同意费，特此提示投资者关注。

一、关于债券复牌及后续转让的相关安排

鉴于旭辉集团股份有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）整体经营现状，为做好后续债务偿付安排，保证公平信息披露，保护广大债券投资者的利益，根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2023年修订）》等相关规定，经公司申请，本期债券于2025年6月3日起停牌。



现经公司申请，本期债券自2025年9月8日开市起复牌，复牌后继续按照《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》规定转让。具体转让安排如下：

1、特定债券仅在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让，代码维持不变。

2、特定债券采用全价方式转让，转让的报价及成交均为包含应计利息的全价，投资者需自行计算债券应计利息。

3、特定债券转让由中国证券登记结算有限责任公司提供逐笔全额结算服务。

4、特定债券转让的受让方，应当为符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》有关规定的专业机构投资者。

本期债券发行规模为30亿元，债券余额为29.73亿元，债券面值为99.10元/张。

二、持有人会议召开情况及债券后续偿付安排

停牌期间，鉴于公司整体经营现状，为维护持有人权益，发行人为全部7只公司债券持有人提供债券重组方案（方案具体见附件），并召开持有人会议进行审议。截至本公告日，7只公司债券中已有6只经持有人会议表决通过了本次债券重组方案的相关议案，剩余22旭辉01仍在持续协商表决中。

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（第二期）2025年第一次债券持有人会议结果的公告》（以下简称“《持有人会议结果公告》”），H21旭辉2债券票面利率已自2025年7月18日起调整为1%，发行人后续将按顺序启动债券购回选项、股票选项、以资抵债选项、一般债权选项，具体安排以发行人后续公告为准。

根据《持有人会议结果公告》，发行人将于全部未偿债券为审议重组议案所召开的债券持有人会议召开完毕后的30个交易日内分别向同意账户兑付并注销其持有的本期债券同意张数的0.2%。

若债券持有人在同意日前交易掉所持本期债券，将无法获得发行人支付的同意费，而在本期债券复牌后购入本期债券的投资者亦无法获得同意费，特此提示投资者关注。

三、停牌期间其他重大事项



停牌期间，发行人及债券发生的其他重大事项如下：

（一）发行人被列为失信被执行人

2025年6月3日至2025年8月29日期间，发行人共涉及2条失信被执行信息，执行标的合计 50,355.20万元，具体情况如下：

序号	失信被执行人名称	执行法院	执行依据文号	立案时间	案号	失信被执行人行为具体情形	发布时间	执行标的（万元）	被执行人履行情况
1	旭辉集团股份有限公司	天津市东丽区人民法院	(2024)津0110民初9449号	2025年4月29日	(2025)津0110执2274号	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务的	2025年6月16日	4.22	已经履行完毕，该笔失信被执行记录已消除
2	旭辉集团股份有限公司	福建省福州市中级人民法院	(2024)闽民终484号	2024年10月24日	(2024)闽01执1547号	违反财产报告制度	2025年6月27日	50,350.98	全部未履行

（二）发行人子公司债务逾期情况

2025年6月3日至2025年8月29日期间，发行人子公司发生债务逾期，具体情况如下：

序号	逾期时间	涉及主体	逾期规模（万元）	逾期类型
1	2025年6月4日	六安卓锦房地产开发有限公司、杭州昌展置业有限公司、苏州兴格置业有限公司、合肥和煜房地产开发有限公司、重庆颐天展驰置业有限公司、巩义市金耀百世置业有限公司、北京盛创置业有限公司、惠州兴能置业有限公司和重庆昌赫房地产开发有限公司	101,413.4	银行项目贷款
2	2025年7月2日		101,882.67	银行项目贷款
3	2025年8月1日		104,970.28	银行项目贷款

（三）发行人债券偿付情况

根据《关于召开旭辉集团股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）（品种一）2023年第一次债券持有人会议结果的公告》及《关于召开旭辉集团股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）（品种一）2024年第一次债券持有人会议结果的公告》，因使用宽限期条款，发行人应于2025年7月22日支付“HPR旭辉1”发行总额的4.1%本金（即86,920,000.00元）及2024年5月29日至2025年7月22日期间的利息，发行人未能按时足额偿付“HPR旭辉1”应付本息



金额合计0.9091亿元。

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》及《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结果的公告》，因使用宽限期条款，发行人应于2025年8月14日支付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）（以下简称“H21旭辉3”）2023年9月14日至2024年9月13日期间的利息，发行人未能按时足额偿付“H21旭辉3”应付利息金额合计0.6581亿元。

截至本公告披露日，“HPR旭辉1”和“H21旭辉3”均已通过持有人会议表决通过债券重组方案，本公司存续信用类债券均已豁免交叉违约条款或豁免相关违约表述。

四、联系方式

1、发行人：旭辉集团股份有限公司

地址：上海市闵行区申虹路1088弄39号恒基旭辉中心

联系人：旭辉债券工作小组

联系方式：021-60701001

2、受托管理人：国泰海通证券股份有限公司

地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：李丽娜、高岩

联系方式：021-38674860、13262682106

发行人将全力推进公司债券重组事宜，将严格按照有关法律法规以及持有人会议表决通过的公司债券重组方案，做好债券偿付工作。同时，发行人将继续与投资者积极沟通，保障债券投资者合法权益，不逃废债。

特此公告。

（以下无正文）



附件

关于本期债券的重组方案

旭辉集团股份有限公司存续公司债券如下表所示（以下合称“未偿债券”）：

序号	债券代码	债券简称	债券全称	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	面值 (元)
1	163539.SH	HPR 旭辉 1	旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）	21.20	18.8892	89.10
2	163540.SH	H20 旭辉 2	旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种二）	10.00	10.0000	100.00
3	175259.SH	H20 旭辉 3	旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）	7.50	6.9075	92.10
4	175762.SH	H21 旭辉 1	旭辉集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（面向专业投资者）（第一期）	14.48	14.0601	97.10
5	188454.SH	H21 旭辉 2	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）	30.00	29.7300	99.10
6	188745.SH	H21 旭辉 3	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）	18.75	16.7063	89.10
7	185851.SH	H22 旭辉 1	旭辉集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	5.00	4.3164	98.10

鉴于公司经营现状，为维护持有人权益，发行人拟调整未偿债券的本息偿付安排和增信措施，并提供重组方案其他选项，包括债券购回选项、旭辉控股（集团）有限公司（以下简称“旭辉控股”，股票代码为 0884.HK）股票经济收益权选项（以下简称“股票选项”）、以资抵债选项、一般债权选项（以下合称或单称“重组方案其他选项”）。

鉴于持有人会议表决通过本重组方案，本重组方案之“一、本息兑付安排及增信措施调整”有关安排对本期债券全体债券持有人生效。如债券持有人根据本重组方案之“二、重组方案其他选项”的约定申请选择重组方案其他选项，并根据本重组方案之“三、重组方案其他选项的申报登记安排”成功获配相关选项，则债券持有人成功获配的本期债券份额不再按照本重组方案之“一、本息兑付安排及增信措施调整”参与本息兑付，亦不参与未来发行人临时发起的任何本息兑付安排，且不再享有本期债券的任何增信措施，不再享有本期债券



增信资产现金流安排。如债券持有人未依据本重组方案之“三、重组方案其他选项的申报登记安排”的约定申报登记重组方案其他选项，或未成功获配重组方案其他选项，则债券持有人未申报登记/未成功获配的本期债券份额仍然适用本重组方案之“一、本息兑付安排及增信措施调整”中各项约定。

由于回售申报导致冻结的债券无法参与重组方案的实施，为稳妥推进本次重组，针对回售申报导致冻结的全部债券份额，本期债券受托管理人将代为办理撤销回售并解除冻结。

本期债券本息偿付安排及增信措施调整、重组方案其他选项、重组方案其他选项的登记安排具体如下：

一、本息兑付安排及增信措施调整

（一）现金提前偿付安排

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）2025 年第一次债券持有人会议（以下简称“本次会议”）提供有效表决票且对本次会议全部议案的最终表决意见均为“同意”的持有本期债券的债券持有人证券账户在以下简称为“同意账户”，各同意账户于最终有效表决票中填写的其持有且对本次会议全部议案的表决意见均为“同意”的本期债券张数在以下简称“同意张数”。

发行人将于全部未偿债券¹为审议重组议案所召开的债券持有人会议召开完毕²（以下简称“全部重组会议召开完毕”）后的 30 个交易日内，分别向每个同意账户兑付并注销其持有的本期债券同意张数的 0.2%（如计算得到的各同意账户需兑付并注销的债券数量存在尾数不满一手的情况，则采用向上取整的方式计

¹ 全部未偿债券包括旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）、旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种二）、旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）、旭辉集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（面向专业投资者）（第一期）、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）、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）、旭辉集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

² 全部未偿债券中最后一只债券为审议重组议案所召开的债券持有人会议形成有效会议决议之日视为全部未偿债券的债券持有人会议召开完毕，下同。



算), 发行人按照上述安排向同意账户实际兑付现金之日, 在以下简称为“提前偿付日”, 应于提前偿付日向各同意账户兑付并注销的本期债券在以下简称为“提前偿付债券”。

如任一同意账户在提前偿付日实际持有的本期债券的张数小于其对应的提前偿付债券的张数, 则应当兑付该同意账户在提前偿付日持有的全部本期债券。为免疑义, 若本期债券持有人于本次会议债权登记日后新取得本期债券, 其相应新取得的本期债券不适用上述现金提前偿付安排。

本期债券持有人同意豁免上述提前偿付债券已产生的一切利息(包含利息、资本化利息及其孳息), 前述豁免不附带任何或有条件。即, 提前偿付债券可获得的兑付金额为该提前偿付债券于提前偿付日的剩余面值金额。

若任一同意账户在提前偿付日涉及司法冻结、质押、因回售申报导致冻结等登记结算机构无法注销债券的情形, 则该同意账户不适用上述现金提前偿付安排, 相应债券不进行注销。

(二) 本息兑付安排调整

本期债券全部未偿本金兑付期限调整为自 2025 年 7 月 18 日(以下简称“基准日”)起 8 年, 到期日调整为 2033 年 7 月 18 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)。本期债券未偿本金自【2023】年【7】月【22】日(含)起至【2024】年【7】月【22】日(不含)仍按照【4.2%】单利计息, 本期债券未偿本金自【2024】年【7】月【22】日(含)起至基准日(不含)仍按照【3.7%】单利计息, 本期债券未偿本金自基准日(含)起按照 1%单利计息, 利随本清。发行人已于持有人会议公告结果披露后同步向上交所申请办理票面利率调整业务。

调整后的本息兑付安排如下:

表: 本息偿付安排表

单位: 元/张



序号	最晚兑付日 ³	本金兑付金额	利息兑付金额	合计兑付金额
1	2029/1/18	0.50	0.057	0.557
2	2029/7/18	0.50	0.059	0.559
3	2030/1/18	0.50	0.062	0.562
4	2030/7/18	0.50	0.064	0.564
5	2031/1/18	0.50	0.067	0.567
6	2031/7/18	0.50	0.069	0.569
7	2032/1/18	10.00	1.437	11.437
8	2032/7/18	15.00	2.230	17.230
9	2033/1/18	20.00	3.074	23.074
10	2033/7/18	51.10	8.107	59.207
合计		99.10		

上述最晚兑付日如遇非交易日，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。上述本金和利息兑付金额以元为单位，若金额尾数因四舍五入保留而产生差异，以实际分派本息金额为准。

本期债券原有还本付息安排和宽限期安排不再适用。上述本息兑付安排调整不触发本期债券《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”及“（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式”项下条款，不触发《受托管理协议》项下违约责任相关条款，不构成发行人对本期债券的违约，同时豁免上述条款中除未能按期还本付息之外的违约责任。

（三）增信措施调整

本期债券原有增信措施（如有）不再适用。发行人将以其或其指定主体直接或间接持有的以下资产（以下合称“增信资产”）为标的债券提供增信：

1、“天津翰悦府项目”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⁴；该项目由天津和通房地产开发有限公司开发建设，位于天津市西青区。项目占地面积142,428平方米，项目总建筑面积39.19万平方米，规划物业类型为住宅和商业。

³ 发行人有权根据自有资金情况及增信资产处置情况选择于历次最晚兑付日之前提前兑付本期债券本息之部分或全部。下同。

⁴ 原为H21旭辉1增信资产。



2、“重庆江山雲出项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 33.40%的股权收益权⁵；该项目由重庆旭宇华锦房地产开发有限公司开发建设，位于重庆市渝北区。项目位于国家级开发开放新区——两江新区，占地面积 161,748.7 平方米，规划建筑面积 539,927 平方米，规划物业类型为住宅和商业。

3、“南宁江山樾项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权⁶；该项目由南宁兴泰房地产开发有限公司开发建设，位于南宁市良庆区。项目紧邻主干道银海大道和中国-东盟跨境电子产业园。项目占地面积 98,181.48 平方米，规划建筑面积 531,611.55 平方米，规划物业类型为住宅和商业。

由于上述增信资产为未偿债券中部分债券的原有增信资产，增信资产仍需对应未偿债券的债券持有人就重组议案表决通过后进行释放，最终以得到释放的增信资产为标的债券设立增信。若某只债券重组议案未获表决通过，则该只债券原有增信措施保持不变。发行人承诺协调和保证相关主体于标的债券重组方案其他选项获配结果公告全部公布后 60 个工作日内履行增信所需手续，包括相关主体履行完毕内部必要的决策程序，以及就上述增信事项出具《承诺函》。如因增信资产其他情况变化，导致无法落实增信，则发行人需另行提供其他合理的增信资产予以替换。发行人在前述事项发生之日起 60 个工作日内提供替换的增信资产的，无需另行召开债券持有人会议审议，发行人需就增信资产变更及时进行信息披露。

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，将用于保障标的债券投资人的退出，包括本金和利息直接偿付或通过债券购回的方式予以支付。

发行人承诺，在存续期内，发行人处置上述增信资产前（包括但不限于整售项目公司资产、转让所属项目相关股权或股权收益权、为增信资产新设抵质押等

⁵ 原为 H21 旭辉 1 增信资产。

⁶ 原为 H22 旭辉 1 增信资产。



担保、项目公司为第三方提供保证担保等权利负担等前，不含目前开发类项目日常的销售行为），应提前告知标的债券持有人并经持有人会议表决同意后执行；特别的，（1）若发行人承诺处置增信资产后，扣除上述必要费用后剩余可动用资金中归属发行人对应权益的部分优先用于偿付标的债券的，无须召开持有人会议，视同标的债券持有人同意相关处置事项；（2）若为了促进增信资产对应项目开复工、经营建设及“保交楼”等正常经营活动而为增信资产设置抵质押等担保、项目公司或其股东为第三方提供保证担保的，无需召开持有人会议，视同标的债券持有人同意相关处置事项。如发生上述特别事项，发行人将提前2个工作日告知标的债券受托管理人，并在事件发生后2个工作日内及时做好信息披露相关工作。

就上述增信资产而言，全部标的债券持有人属于同一顺位，按份享有，各标的债券持有人享有增信资产对应股权的份额比例=所持剩余未获配的未偿本金余额/全部标的债券剩余未获配的本金总额（具体比例计算保留两位小数）。如未偿债券中部分债券就重组议案未获持有人会议审议通过，则上述增信资产方案不适用该部分债券。

（四）风险提示

本期债券还本付息安排和增信措施相应调整。若市场环境继续下行，发行人经营情况未能改善，增信资产经营或处置等不达预期，发行人对本期债券仍将存在一定履约偿付风险。

二、重组方案其他选项

（一）债券购回选项

1、债券购回选项概述

发行人或指定第三方（以下简称“购回方”）拟按照法律法规、规范性文件及规则指引，为标的债券持有人提供债券购回选项。购回方将于本次会议表决通过后3个月内启动债券要约购回并于债券购回申报结果公告日后1个自然月内完



成购回资金派付。

购回方购回的债券将按相关规定予以注销。

2、债券购回的限额及定价

购回方拟以不超过 2.2 亿元人民币的现金（以下简称“购回总金额”）对标的债券进行折价购回。

本期债券购回净价=本期债券面值 \times 20%/张=99.10 元 \times 20%/张=19.82 元/张（以下简称“购回净价”）。选择债券购回选项的债券持有人同意豁免该部分债券已产生的一切利息，该豁免不附带任何或有条件。本期债券购回全价=购回净价 19.82 元/张。

3、债券购回现金支付安排

本期债券购回现金支付拟在债券购回申报结果公告日后 1 个自然月内一次性支付（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）。发行人将尽最大努力积极筹措资金，以早日完成债券购回现金支付。若兑付金额尾数因四舍五入保留而产生差异，以实际分派金额为准。

4、债券购回选项申报

购回方拟采取债券要约购回方式接受债券持有人的购回申报。购回方将于本次会议表决通过重组议案后 3 个月内启动债券要约购回，未在债券购回申报期限内进行申报的，则视为自动放弃本次债券购回选项。

在购回申报期限内，若标的债券持有人申报金额（标的债券申报数量 \times 购回净价之和）不高于购回总金额，则标的债券持有人的申报全部获配；若标的债券持有人申报金额（标的债券申报数量 \times 购回净价之和）高于债券购回总金额，将按照等比例（比例保留小数点后两位）原则确定每一位申报债券持有人获配的申报金额（如存在尾数不满一手的情况，则采用舍尾取整的方式计算），不同债券最终获配比例可能不同。针对已申报购回但未获配的债券份额，将统一向上海证



券交易所和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提出撤销购回申报。

标的债券项下未申报购回或已申报购回但未获配的债券份额之持有人，有权选择后续开放登记的重组方案选项。

获配债券购回选项的标的债券将不可进行交易流通。

5、债券购回选项的实施

债券持有人按照本重组方案之“三、重组方案其他选项的申报登记安排”完成申报，购回方将在购回要约申报期届满后的2个交易日内，公告债券购回申报结果，说明申报规模、拟实施规模、资金来源、购回资金派付及注销安排等⁷。

6、债券购回选项的风险提示

折价购回的风险：若债券持有人选择债券购回选项，有意以本重组方案确定的价格售出的，应于债券购回申报期限内进行申报，债券持有人参与购回可能带来损失。债券购回申报期限内未进行申报的，则视为自动放弃本次购回。

（二）股票选项

1、股票选项概述

发行人将协调旭辉控股在中国香港向特殊目的信托增发特定数量的普通股股票（以下简称“定增股票”），发行人承诺将以处置定增股票（完成定增股票处置的最晚时间为自旭辉控股股票定增完成之日起30个月）所获外币资金净额⁸等额的境内资金，偿付获配股票选项的债券持有人。处置定增股票所获资金净额等额的境内资金即为获配股票选项债券的全部兑付资金。

为免歧义，旭辉控股股票经济收益权选项在本重组方案中简称为“股票选项”，仅为本重组方案行文所需，并不致使获配股票选项的债券持有人取得定增股票的所有权。

⁷ 若具体实施过程中，在购回总金额、购回净价及现金支付安排核心要素不变的情况下，其他具体操作执行细节与本重组方案有所出入或本重组方案未详尽约定的，以相关实施公告为准。

⁸ 股票处置所获资金及股票持有期间分红（如有）等全部收益扣除相关中介等费用及相关税费。下同。



2、股票选项的限额及定价

选择股票选项的标的债券持有人间接持有经济收益权的定增股票股数不超过旭辉控股定向增发的股票股数（预计增发股票数量不超过 10.2 亿股，可视情况提高限额）。

每一证券账户间接持有经济收益权的定增股票股数=每一证券账户实际获配股票选项的债券面值÷100 元×68 股（如存在尾数不满一股的情况，则采用舍尾取整的方式计算）。

选择股票选项的债券持有人同意豁免该部分债券已产生的一切利息，该豁免不附带任何或有条件。

3、定增股票出售安排

定增股票不设置锁定期。

债券持有人有权在旭辉控股完成定向增发后的 30 个月内每月 10 号前向发行人或指定第三方发送指令，中国香港方中介机构于当月内按照指令出售定增股票。为免歧义，中国香港方中介机构按照指令出售定增股票的时间仅限于香港联合交易所有限公司（以下简称“香港联交所”）交易日，且需排除中介机构必要的统计、核算等工作时间，并在避免市场异常波动且符合香港联交所主板上市交易规则等前提下安排股票出售。若涉及碎股（即股票交易数量不满 1 手），发行人或指定第三方将尽最大努力促成交易，受限于香港联交所相关交易规则，存在碎股无法交易的风险。

自旭辉控股完成定向增发之日（含）起，未在定增股票出售期限（28 个月）内下达交易指令的股票及下达交易指令但未成交的股票，中国香港持股主体将在完成定向增发后第 29 个月初开始的 2 个月内以市场价格强制出售。

完成出售后，发行人或指定第三方以出售定增股票所获外币资金净额等额的境内资金向债券持有人兑付。发行人将尽最大努力在每次发出指令并实际完成出售后的 6 个月内安排兑付，且将以前述时间内实际汇率计算人民币等额资金。发



行人将委托中国证券登记结算有限公司上海分公司办理资金划付,完成兑付部分的债券应予注销。

为免疑义,上述除股票选项定价以外的事项仅为股票选项的示意性安排,旭辉控股可能依据自身情况及市场情况推出股票选项的其他合法有效模式(受限于香港联交所证券上市规则及其他适用的法律法规规定),具体以股票选项申报登记公告为准。

4、股票选项生效的前提条件

(1) 本重组方案经债券持有人会议表决通过并完成股票选项申报登记;

(2) 旭辉控股定向增发股票已根据香港联交所证券上市规则的规定获取旭辉控股董事会及股东大会(如适用)批准,且已获得香港联交所对定增股票上市及交易的有条件上市批准;

(3) 实施股票选项不会导致旭辉控股违反其有约束力的任何合同、协议或其他法律文件,也不会使旭辉控股违反其章程、任何法律、法规、部门规章、规范性文件、任何行政部门的命令或决定或任何仲裁机构或司法部门之裁定、裁决或判决;

(4) 拟实施股票选项的债券持有人与发行人签署同意参与股票选项的全部法律文件,且相关文件已生效;

(5) 股票选项的实施符合法律法规、规范性文件及规则指引的要求。

如上述前提条件未完全满足,发行人有权不实施股票选项。股票选项的生效日为股票选项实施的前提条件全部满足之日,发行人将尽最大努力不晚于本重组方案经债券持有人会议表决通过后15个月内促成股票选项生效的前提条件全部满足。

5、股票选项的申报

在股票选项申报期限内,若申报股票选项的标的债券所对应的定增股票股数



不超过旭辉控股实际定向增发的股票股数，则申报股票选项的标的债券持有人全部获配；若申报股票选项的标的债券所对应的定增股票股数超过旭辉控股实际定向增发的股票股数，发行人将按照等比例（比例保留小数点后两位）原则确定每一位申报股票选项的债券持有人获配的申报数量（如存在尾数不满一手的情况，则采用舍尾取整的方式计算）。

未申报股票选项或已申报股票选项但未获配的债券份额之持有人，有权选择后续开放登记的重组方案选项。

获配股票选项的标的债券将不可进行交易流通。

6、股票选项的实施

申报股票选项的债券持有人同意受股票选项的约束，依照股票选项申报登记公告中相关安排，严格按照股票选项配合发行人及各相关主体签署股票选项的全部法律文件⁹。如债券持有人未能严格按照股票选项要求配合发行人及各相关主体签署全部法律文件，致使该债券持有人未获配的，有权选择后续开放登记的重组方案选项。

7、股票选项的风险提示

（1）股票价值波动的风险：受政策变更、经济环境、运营管理、会计政策、不可抗力、市场供求关系等因素影响，旭辉控股股票市场价值可能发生波动。此外，旭辉控股是否宣派股息存在不确定性。

（2）股票流动性风险：旭辉控股股票上市期间可能因各种原因而停牌，投资者在停牌期间无法买卖旭辉控股股票。此外，受制于指令发送频率、日均成交量、香港联交所交易规则等因素，定增股票存在无法按照指令及时卖出的风险。

（3）汇率波动的风险：定增股票出售后，发行人或指定第三方以出售定增股票所获外币资金净额等额的境内资金向债券持有人兑付，该等境内资金的人民

⁹ 若具体实施过程中，在增发股票数量、债券持有人获配股数及股票出售时间约定等核心要素不变的情况下，其他具体操作执行细节与本重组方案有所出入或本重组方案未详尽约定的，以相关实施公告为准。



币价值受限于外币资金与人民币的兑换汇率。受国际政治、经济事件及国际主要货币流动性等因素影响，汇率可能产生波动，股票选项中境内偿付金额将随之产生波动。

(4) 股票退市的风险：旭辉控股股票上市期间可能因各种原因被强制退市，如强制退市情况发生，旭辉控股股票每股清盘价格可能显著低于股票选项中每股定增股票对应的收益权定价。

(5) 新股发行导致股票摊薄的风险：本次及未来的新股发行（如有）可能导致旭辉控股股票价值被摊薄，进而将影响股票处置价值。

(6) 定向增发股票被强制出售的风险：自旭辉控股完成定向增发之日（含）起，未在股票出售期限（28 个月）内下达交易指令的股票及下达交易指令但未成交的股票，中国香港方中介机构将在完成定向增发后第 29 个月初开始的 2 个月内以交易当日的市场价格强制出售，届时旭辉控股每股股票的市场价格可能显著低于股票选项中每股定增股票对应的收益权定价。

(7) 股票选项实施路径无法执行的风险：股票选项实施路径的可行性受限于实施时的实际情况，存在无法执行的风险。

(8) 股票选项无法生效的风险：股票选项的生效实施需要满足前述“4、股票选项生效的前提条件”项下的全部条件。如因旭辉控股无法获取董事会及股东大会（如适用）批准或香港联交所未批准定增股票上市交易或其他实施前提条件无法满足的原因，导致旭辉控股无法在中国香港完成定向增发，股票选项无法生效实施。

(9) 旭辉控股注册地法律法规存在差异的风险：旭辉控股成立并注册于开曼群岛，公司事务受公司章程、开曼群岛公司法及开曼群岛普通法的管辖，与股东权利相关的法律法规可能与其他地区存在差异。

（三）以资抵债选项

1、以资抵债选项概述



发行人拟采用设立服务型信托（以下简称“信托”）等合法有效形式（若信托无法成立，将采用其他合法有效形式），使得债券持有人直接或间接享有发行人控股子公司所持有的特定资产收益权。

如采用信托模式，发行人控股子公司以其持有的信托份额折价置换债券持有人获配以资抵债选项的标的债券，债券持有人取得信托份额后，相应获配以资抵债选项的标的债券将注销。置换完成后，债券持有人持有信托份额，并间接持有信托项下的特定资产及对应收益权。在信托存续期间，就特定资产收益权管理、经营和处置所得的信托利益，按照信托合同的约定向信托份额持有人分配。信托受托人将委托发行人或发行人指定主体作为信托的资产服务机构，管理并运营信托项下的特定资产。信托计划存续期内，资产服务机构不得更换为发行人或发行人指定主体之外的第三方。本次信托计划无固定期限，信托份额的偿付金额和偿付时间取决于拟抵债资产的运营或处置情况，发行人不对信托份额的偿付承担连带责任。

2、以资抵债选项的限额及定价

拟抵债资产将采用资产原值交付设立信托的模式（如根据注册资本规模及应收账款债权金额规模，以下简称“本次信托计划”），具体拟抵债资产如“3、拟抵债资产基本情况”中列表所示。

本次信托计划中拟设立的信托份额总数不超过 20.8 亿份（以下简称“信托份额上限总数”），相应的，获配以资抵债的标的债券面值上限为 52 亿元（以下简称“抵债面值上限”），具体数量将依据最终纳入信托的特定资产范围以及选择以资抵债选项的债券数量确定。针对获配以资抵债选项的标的债券，每 100 元面值债券可置换 40 份 1 元人民币的信托份额（如存在尾数不满 1 份的情况，则采用舍尾取整的方式计算），即每 100 元面值债券的受偿金额上限为 40 元（以下简称“信托受偿上限”）。若最终选择以资抵债选项的标的债券面值总额（以下简称“实际抵债面值”）不足 52 亿元，对应所设立的实际信托份额总数将相应按比例调减，实际信托份额总数计算方式为“获配以资抵债的标的债券面值总额/100×40”份。



若针对不同的拟抵债资产分别设立信托计划，则先按照上述规则计算获配以资抵债选项的债券持有人可置换的信托份额合计数，再按照“各拟抵债资产对应的信托份额上限/所有拟抵债资产对应的信托份额上限总数”（具体见下文“表：拟抵债资产清单”）之比例分别计算各拟抵债资产对应的信托份额。例如，某一债券持有人最终获配的拟抵债资产 A 对应的信托份额=该债券持有人可置换的信托份额合计数×拟抵债资产 A 对应的信托份额上限/所有拟抵债资产对应的的份额上限总数（如存在尾数不满 1 份的情况，则采用舍尾取整的方式计算）。

当抵债资产产生可供分配至信托计划的现金流时，本次信托计划将对所有信托份额持有人进行等比例分配。信托份额持有人分配完毕后，将通过信托份额注销的方式完成退出。选择以资抵债选项的标的债券的债券持有人同意豁免该部分债券已产生的一切利息，该豁免不附带任何或有条件。

3、拟抵债资产基本情况

本次拟用于以资抵债选项的特定资产范围如下，具体资产类型包括发行人或发行人子公司（以下简称“旭辉方”）所持的项目公司股东之股权及收益权、旭辉方对项目公司或项目公司股东之应收账款债权。

以资抵债选项的申报登记公告为准，具体拟抵债资产如下所示：

表：拟抵债资产清单

序号	项目名称	发行人所持 股权比例 ¹⁰	拟抵债资产	信托份额上限	获配以资抵债的债券 面值上限
1	北京国祥 府项目	22.50%	旭辉方所持的项目公司股 东方 ¹¹ 之股权及收益权	0.53 亿份信托份 额	52 亿元
2	北京国祥 雲著项目	22.50%	旭辉方所持的项目公司股 东方之股权及收益权、旭辉 方对项目公司或项目公司 股东之应收账款债权	2.63 亿份信托份 额	
3	广州光屿 南方项目	51.00%	旭辉方所持的项目公司股 东方之股权及收益权	7.64 亿份信托份 额	
4	上海长寿 路旭辉里	100.00%	旭辉方所持的项目公司股 东方之股权及收益权、旭辉	10 亿份信托份额	

¹⁰ 取自发行人会计核算口径。下同。

¹¹ 指项目公司股东或穿透后的上层股东，下同。



序号	项目名称	发行人所持 股权比例 ¹⁰	拟抵债资产	信托份额上限	获配以资抵债的债券 面值上限
	及旭辉企业大厦商办项目		方对项目公司或项目公司 股东之应收账款债权		

上述拟抵债资产基本情况如下：

(1) 北京国祥府项目：旭辉方间接持股比例 22.50%。若序号 1 拟抵债资产全部交付信托计划，信托计划间接持有项目公司 22.50% 股权。项目位于北京市密云区。项目合作方为北京住总集团有限责任公司（持股比例 40.00%）、上海广洪商务咨询有限公司（持股比例 22.50%）、北京首都开发股份有限公司（持股比例 15.00%）。项目位于密云鼓楼都市生活区，项目用地面积 60,631 平方米，规划物业类型为住宅。

(2) 北京国祥雲著项目¹²：旭辉方间接持股比例 22.50%。若序号 2 拟抵债资产全部交付信托计划，信托计划间接持有项目公司 22.50% 股权。项目位于北京市密云区。项目合作方为北京住总集团有限责任公司（持股比例 40.00%）、上海广洪商务咨询有限公司（持股比例 22.50%）、北京首都开发股份有限公司（持股比例 15.00%）。项目位于密云鼓楼都市生活区，项目用地面积 58,352 平方米，规划物业类型为住宅。

(3) 广州光屿南方项目¹³：旭辉方间接持股比例 51.00%。若序号 3 拟抵债资产全部交付信托计划，信托计划间接持有项目公司 51.00% 股权。项目位于广州市白云区。项目合作方为广州广桦房地产开发有限公司（持股比例 49.00%）。项目位于广州大健康产业基地和白云大学城的双重叠加区域，距离广州白云机场约 10 公里，聚合了 14 号线二期、新白广城轨、广佛环线三条核心轨道。项目用地面积 65,433 平方米，建筑面积 224,367 平方米，规划物业类型为住宅、商业、办公等。可售产品主要为高层、洋房、商铺、车位，中小户型为主。

(4) 上海长寿路旭辉里及旭辉企业大厦商办项目：若序号 4 拟抵债资产全

¹² 原为 H21 旭辉 1 增信资产。

¹³ 原为 H20 旭辉 3 增信资产。



部交付信托计划，信托计划间接持有项目公司 40.00% 股权。项目位于上海市普陀区。项目占地面积 11,648 平方米，建筑面积 71,873.35 平方米。项目地处上海八大核心区之一长寿路商业核心区，位于内环内泛静安铂金板块，属城市核心区域。项目由超甲级写字办公、精品商业裙房及地下室部分构成，属于核心商圈商务综合体，目前稳定运营中。

由于上述部分拟抵债资产为未偿债券中部分债券的原有增信项目，仍需对应未偿债券的债券持有人就重组议案表决通过后进行释放。若某只债券重组议案未获表决通过，则该只债券原有增信措施保持不变。若某拟抵债资产对应的债券未表决通过持有人会议，导致该资产无法用于以资抵债选项，则发行人需另行提供其他合理的资产予以替换，最终使以资抵债的债券每 100 元面值能够满足对应 40 份 1 元的信托份额。若实际抵债面值较少（即部分拟抵债资产即可满足抵债价值要求），发行人可在确保每 100 元面值债券置换 40 份 1 元的信托份额的前提下，结合拟抵债资产情况及债券持有人意愿，选择其中部分项目设立信托计划。

4、拟抵债资产运营管理安排

为继续顺利推进上述项目的持续经营，信托受托人将代表置换为信托份额的持有人继续聘请发行人或发行人指定主体作为资产服务机构，根据市场行情与资产服务机构签署委托管理协议，委托原有管理团队进行项目运营管理。如在信托设立前，项目已与第三方签署委托管理、运营服务等相关协议，应继续沿用相关服务协议。针对合作开发项目，信托份额持有人同意继续沿用原合作开发协议，根据约定的条款进行项目运营管理及资金分配等，最大程度保持原有项目的运营管理模式，以维持与合作方的顺利协作。若拟抵债资产对应项目公司在本次信托设立前存在贷款，应以项目自身运营现金流进行偿付，信托份额持有人无需对贷款偿付承担义务。若旭辉方对贷款提供担保，本次信托设立不免除旭辉方担保义务。

信托份额持有人可通过信托受托人对拟抵债资产进行必要的监督检查。信托份额持有人间接持有上述资产及对应收益权，有权通过信托受托人对上述资产采取必要的管控措施，如对拟进行股权转让的项目公司股东之章、证照进行监管，



对底层项目公司的财务、资金状况及运营管理情况进行定期监督。底层项目公司应按照信托受托人要求定期提供项目公司财务、资金状况信息（如按月或按季度），接受信托受托人的监督。若项目公司或项目公司股东涉及诉讼、重大支出、运营决策调整、人员调整等影响股东权益的重大事项（如有），应主动进行报告。信托份额持有人作为上述资产的间接所有权人，需通过信托受托人履行股东相关义务，即在不影响项目正常运营的前提下，如项目公司或项目公司股东日常运营合理事项需获取股东会决议，信托受托人应当予以配合。具体上述事项以信托计划约定为准。

在信托存续期间，若对拟抵债资产（即信托计划项下的股权及应收账款债权）进行部分或整体处置（单一信托份额持有人转让信托份额形式的转让除外），应在征求资产服务机构同意的前提下，提请信托受益人大会进行决策。若涉及对拟抵债资产底层项目进行部分或整体处置，应遵循原项目公司章程或合作开发协议条款约定执行。具体处置授权信托受托人及资产服务机构推进相关处置工作，信托受托人和资产服务机构应及时就相关处置安排对债券持有人进行及时告知。

5、信托后续资金分配安排

上述拟抵债资产涉及项目在未来经营、部分出售资产或者整体出售资产后，在支付完处置费用或者税费（如有），扣除开发经营发生的相关成本费用支出、偿还融资贷款本息及相关费用（如有）、信托受托人服务费用等中介费用，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，剩余可动用资金中按照合作开发协议（如涉及合作方）归属旭辉方对应权益且可以进行分配的部分，将通过信托计划向信托份额持有人进行分配，分配方式不限于分红、减资分配、应收账款偿还等方式¹⁴。特别的，针对上海长寿路旭辉里及旭辉企业大厦商办项目，拟抵债资产交付信托计划后，旭辉方仍持有项目公司 60% 股权，发行人承诺旭辉方所持股权的分配顺序劣后于信托计划，除资金分配上的优先劣后顺序外，旭辉方和信托计划作为股东的其他权利义务对等。

¹⁴ 为免歧义，自本次会议表决通过之日起，项目封闭分配，或分配后专项留存用以将来支付至信托计划。项目正常费用支付不受上述限制。



6、以资抵债选项生效的前提条件

(1) 重组议案经债券持有人会议表决通过；

(2) 增信资产得到持有人会议的增信释放；部分拟抵债资产为未偿债券中部分债券的原有增信项目，仍需对应未偿债券的债券持有人就重组议案表决通过后进行释放；

(3) 服务型信托完成设立或完成其他合法有效的形式使得债券持有人直接或间接享有特定资产收益权；

(4) 就实施以资抵债选项相关事宜，旭辉控股根据香港联交所证券上市规则的规定获得其董事会及股东大会（如需）批准，实施以资抵债选项不会导致旭辉控股、发行人或其控股子公司违反对其有约束力的任何合同、协议或其他法律文件，也不会使旭辉控股、发行人或其控股子公司违反任何法律、法规、部门规章、规范性文件、任何行政部门的命令或决定或任何仲裁机构或司法部门之裁定、裁决或判决；

(5) 拟实施以资抵债选项的债券持有人与发起人签署同意以资抵债的全部法律文件，且相关文件已生效。

如上述前提条件未完全满足，发行人有权不实施以资抵债选项。以资抵债的生效日为以资抵债选项实施前提条件全部满足之日，发行人将尽最大努力不晚于本次会议表决通过后 20 个月内促成以资抵债选项生效的前提条件全部满足。

7、以资抵债选项的申报

在以资抵债选项申报期限内，若申报以资抵债选项的标的债券面额不超过 52 亿元，则申报以资抵债选项的标的债券持有人全部获配；若申报以资抵债选项的标的债券面额超过 52 亿元，发行人将按照等比例（比例保留小数点后两位）原则确定每一位申报以资抵债选项的债券持有人获配的申报数量（如存在尾数不满一手的情况，则采用舍尾取整的方式计算）。



未申报以资抵债选项或已申报以资抵债选项但未获配的债券份额之持有人，有权选择后续开放登记的重组方案选项。

获配以资抵债选项的标的债券将不可进行交易流通。

8、以资抵债选项的实施

申报以资抵债选项的债券持有人同意受以资抵债选项的约束，依照以资抵债选项申报登记公告中相关安排，严格按照以资抵债选项配合发行人及各相关主体签署以资抵债选项的全部法律文件¹⁵。如债券持有人未能严格按照以资抵债选项要求配合发行人及各相关主体签署全部法律文件，致使该债券持有人未获配的，有权选择后续开放登记的重组方案选项。

债券持有人应当按照以资抵债选项及相关法律文件的安排及时配合发行人及管理人等相关主体完成拟以资抵债债券的注销。

9、以资抵债选项的风险提示

(1) 信托无法设立的风险：抵债资产上存在的合作方、贷款行等的转让限制、冻结查封、政府对买方的资格要求等，可能导致信托无法设立。虽有前述风险，发行人承诺将尽最大努力以其他合法有效形式使得获配标的的债券持有人直接或间接享有拟用于信托抵债模式的资产的相关收益权。

(2) 信托设立后的安全风险：部分抵债资产项目公司存在其他债权人，不能排除其他债权人主张信托设立损害债权人利益，并向人民法院申请撤销信托的风险；不能排除其他债权人通过诉讼、申请保全等方式主张债权实现，导致项目公司的账户或抵债资产被查封，进而导致相关信托收益无法实现的风险；不能排除项目公司基于其他债权人申请被受理破产，进而导致破产管理人要求撤销信托的风险及未来信托项下的特定资产变现存在较大不确定性的风险；不能排除其他债权人依照《中华人民共和国信托法》《中华人民共和国民法典》等规定主张信

¹⁵ 若具体实施过程中，在拟抵债资产、信托份额设立的数量及债券持有人每百元面值债券获配信托份额数量等核心要素不变的情况下，其他具体操作执行细节与本重组方案有所出入或本重组方案未详尽约定的，以相关实施公告为准。



托无效或信托合同无效的风险，如信托无效或信托合同效力存在瑕疵的，受益人最终所能获得返还的财产状况及财产价值具有重大的不确定性。

(3) 抵债资产增信释放的风险：部分拟抵债资产（北京国祥雲著项目、广州光屿南方项目之股权收益权）为未偿债券中部分债券的原有增信资产，仍需对应未偿债券的债券持有人就重组议案表决通过后进行释放。如重组方案部分拟抵债资产未能实现增信释放，发行人将尽力提供其他合理的资产用于替换，但可能存在替换资产弱于原有拟抵债资产的风险。

(4) 抵债资产价值波动的风险：抵债资产收益来源于资产运营管理或处置，受限于运营机构管理水平、市场行情、经济环境等因素，抵债资产价值存在波动或者下降的风险。

(5) 项目公司或抵债资产权利人进入破产程序导致抵债资产对应的收益无法实现的风险：如抵债资产所涉及的项目公司或抵债资产的权利人进入破产程序，可能导致抵债资产被纳入破产财产范围，进而获配标的债券持有人无法取得抵债资产及/或抵债资产有关权益。

(6) 无法通过《香港联合交易所有限公司证券上市规则》要求的相关审批的风险：就实施以资抵债选项事宜，旭辉控股需根据香港联交所证券上市规则的规定获得其董事会及股东大会（如需）批准，存在相关审批无法通过的风险。

（四）一般债权选项

1、一般债权选项概述

发行人拟设置一般债权选项，标的债券持有人可将所持债券份额以对应未偿本金金额为基数，按照 1:1 的比例转换为对发行人的非债券形式的一般债权（以下简称“一般债权”）。完成转换的债券份额将按协议约定予以注销。

2、一般债权选项的限额

本次获配一般债权选项的债券规模不设上限。



3、一般债权本息兑付安排

一般债权的兑付日为 2032 年 7 月 18 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）。一般债权未偿本金自【2023】年【7】月【22】日（含）起至【2024】年【7】月【22】日（不含）仍按照【4.2%】单利计息，一般债权未偿本金自【2024】年【7】月【22】日（含）起至基准日（不含）仍按照【3.7%】单利计息，一般债权未偿本金自基准日（含）起按照 1%单利计息，利随本清。一般债权本息兑付安排如下：



表：一般债权本息偿付安排表

单位：元/张¹⁶

序号	最晚兑付日 ¹⁷	本金兑付金额	利息兑付金额	合计兑付金额
1	2028/1/18	0.50	0.052	0.552
2	2028/7/18	0.50	0.054	0.554
3	2029/1/18	0.50	0.057	0.557
4	2029/7/18	0.50	0.059	0.559
5	2030/1/18	0.50	0.062	0.562
6	2030/7/18	0.50	0.064	0.564
7	2031/1/18	10.00	1.337	11.337
8	2031/7/18	15.00	2.079	17.079
9	2032/1/18	20.00	2.873	22.873
10	2032/7/18	51.10	7.596	58.696
合计		99.10		

上述最晚兑付日如遇非交易日，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。上述本金和利息兑付金额以元为单位，若金额尾数因四舍五入保留而产生差异，以实际分派本息金额为准。

4、一般债权的增信措施

发行人同意以其或其指定主体直接或间接持有的以下资产（以下合称“一般债权增信资产”），为一般债权提供增信：

（1）“沈阳铂辰时代项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后100%的股权收益权¹⁸；该项目由沈阳卓盛置业有限公司开发建设，位于沈阳市皇姑区。项目所在板块定位打造都市工业示范区、沈阳北部商业中心区、沈阳文化教育特色区、沈阳生态宜居生活区板块，地铁和学区已逐步落地。项目占地面积155,839平方米，规划建筑面积300,399平方米，规划物业类型为高层、洋房、公寓、办公、商业、车位，可售产品主要为多层、高层、LOFT、沿街商铺、SOHO、办公等。

¹⁶ 为便于计算，此处仍以“元/张”为单位列示一般债权的本息兑付金额。就本期债券而言，每张债券可置换为本金99.10元的一般债权。

¹⁷ 发行人有权根据自有资金情况及增信资产处置情况选择于历次最晚兑付日之前提前兑付本期债券本息之部分或全部。下同。

¹⁸ 原为 HPR 旭辉 1 增信资产。



(2)“无锡铂云溪院项目”所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 80%的股权收益权¹⁹；该项目由无锡兴卓置业有限公司开发建设，位于无锡市滨湖区。项目属于无锡太湖山水城和红沙湾科技城块，所在板块是无锡融入长三角一体化、协同推进跨区域联动发展的重要纽带，是太湖湾科创带的策源中心。项目占地面积 90,725.7 平方米，规划建筑面积 200,406 平方米，规划物业类型为住宅，具体为低密度高端别墅群，可售产品主要为下叠、两层平墅和下叠。

(3)“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²⁰；该项目由河南昌卓房地产开发有限公司开发建设，位于洛阳市西工区。项目占地面积 99,930.75 平方米，规划建筑面积 477,037.33 平方米，规划物业类型为住宅和商业。项目位于洛阳传统中心区，人口密集，紧邻地铁，医疗、教育和商业配套完善。

(4)“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²¹；该项目由重庆颐天展驰置业有限公司开发建设，位于重庆市巴南区。项目占地面积 37,492 平方米，规划建筑面积 105,654.78 平方米，规划物业类型为住宅和商业。

(5)“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²²；该项目由成都和谦房地产开发有限公司开发建设，位于成都市简阳区。项目占地面积 51,656 平方米，规划建筑面积 274,541 平方米，规划物业类型为住宅和商业。

(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²³；该项目由湘潭长厦锦城房地产开发有限公司开发建设，位于湘潭市岳塘区。项目占地面积 66,602.72 平方米，规划建筑面积 240,538.12 平方米，规划物业类型为住宅和商业，产品类型包括小高层、高层、商业及公寓。

¹⁹ 原为 HPR 旭辉 1 增信资产。

²⁰ 原为 H21 旭辉 3 增信资产。

²¹ 原为 H21 旭辉 3 增信资产。

²² 原为 H21 旭辉 3 增信资产。

²³ 原为 H21 旭辉 3 增信资产。



(7)“重庆印江州项目”所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 35%的股权收益权²⁴;该项目由重庆盛资房地产开发有限公司开发建设,位于重庆市九龙坡区。项目占地面积 127,982 平方米,规划建筑面积 641,952 平方米,规划物业类型为住宅和商业。

就上述一般债权增信资产而言,全部一般债权的债权人属于同一顺位,按份享有,各一般债权的债权人享有增信资产对应股权的份额比例=所持一般债权的未偿本金余额/全部一般债权未偿本金余额(具体比例计算保留两位小数)。

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,将用于保障一般债权的债权人本金和利息的偿付。具体以增信方出具的增信承诺函等文件约定为准。

发行人承诺,在存续期内,发行人处置上述增信资产前(包括但不限于整售项目公司资产、转让所属项目相关股权或股权收益权、为增信资产新设抵质押等担保、项目公司为第三方提供保证担保等权利负担等前,不含目前开发类项目日常的销售行为),应提前告知一般债权的债权人并经债权人同意后执行;特别的,

(1)若发行人承诺处置增信资产后,扣除上述必要费用后剩余可动用资金中归属发行人对应权益的部分优先用于偿付一般债权的,视同债权人同意相关处置事项;(2)若为了促进增信资产对应项目开复工、经营建设及“保交楼”等正常经营活动而为增信资产设置抵质押等担保、项目公司或其股东为第三方提供保证担保的,视同一般债权人同意相关处置事项。如发生上述特别事项,发行人将提前 2 个工作日告知一般债权的债权人。

发行人承诺协调和保证相关主体于一般债权选项方案获配结果公告公布后及时履行增信所需手续,包括相关主体履行完毕内部必要的决策程序,以及就上述增信事项出具《承诺函》。由于上述一般债权增信资产为未偿债券中部分债券的原有增信资产,增信资产仍需对应未偿债券的债券持有人就重组议案表决通过后进行释放。若某只债券重组议案未获表决通过,则该只债券原有增信措施保持

²⁴ 原为 H22 旭辉 1 增信资产。



不变。发行人承诺将尽力推进所有一般债权增信项目得到释放，但如存在部分资产未能进行增信释放，一般债权的债权人同意以经释放的项目提供增信。

5、一般债权选项的申报

在一般债权选项申报期限内，申报一般债权选项的标的债券持有人全部获配。

获配一般债权选项的标的债券将不可进行交易流通。

6、一般债权选项的实施

申报一般债权选项的债券持有人同意受一般债权选项的约束，依照一般债权选项申报登记公告中相关安排，严格按照一般债权选项配合发行人及各相关主体签署一般债权选项的全部法律文件²⁵。如债券持有人未能按照要求签署相关法律文件，视为未获配。

7、一般债权选项的风险提示

(1) 债券份额转换为非标准化债权的风险：获配一般债权选项的债券持有人所持标准化债券产品将转换为非标准化的一般债权，相关要素通过债权确认协议等法律文件明确。非标准化的一般债权可能存在信息披露不完善、转让不便等风险。

(2) 发行人违约的风险：一般债权的偿付来源为发行人自有资金和增信资产剩余现金流，若市场环境继续下行，发行人经营情况未能改善，增信资产经营或处置等不达预期，发行人对一般债权将存在一定履约偿付风险。

三、重组方案其他选项的申报登记安排

发行人或指定第三方首先开始对标的债券的债券购回选项开放申报登记(具体日期根据实际情况酌情调整并以发行人发布公告为准)；待债券购回选项获配

²⁵若具体实施过程中，在兑付日、本息兑付安排及增信项目等核心要素不变的情况下，其他具体操作执行细节与本重组方案有所出入或本重组方案未详尽约定的，同意以相关实施公告为准。



结束后，发行人及时开始对标的债券的股票选项开放申报登记；待股票选项获配结束后，发行人及时开始对标的债券的以资抵债选项开放申报登记；待以资抵债选项获配结束后，发行人及时开始对标的债券的一般债权选项开放申报登记。具体的登记期间及登记方式以发行人公告为准。

四、其他事项

若本次债券持有人会议表决通过本议案，则发行人根据本议案约定执行重组方案不触发本期债券《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”及“（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式”项下条款，不触发《受托管理协议》项下违约责任相关条款，不构成发行人对本期债券的违约，同时豁免上述条款中除未能按期还本付息之外的违约责任。

若发行人及/或控股子公司的现金、资产、项目被监管、查封、扣押等致使发行人未能完成任一重组方案选项的，发行人将在全部标的债券重组方案表决通过之日起 24 个月内尽最大努力促成尽快完成全部重组方案选项。

自本次会议表决通过之日起，本重组方案对本期债券全体债券持有人均具有法律约束力，本期债券《募集说明书》《债券受托管理协议》等交易文件与本重组方案不一致的，以本重组方案为准。根据本次债券持有人会议决议具体实施重组方案时，无需再次提请债券持有人会议表决。

发行人承诺，在重组方案制定、协商和实施过程中，不存在利益输送、内幕交易或超出已披露重组方案之外的选择性、差异化偿付等不公平对待债券投资者的情况。

为有序推进本期债券重组事项，本期债券存在长期停牌的风险。

”

二、影响分析和应对措施



国泰海通证券作为“H21 旭辉 2”债券受托管理人，为充分保障债券持有人的利益，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。发行人本次债券持有人会议的重组议案中本息偿付安排和增信措施、以资抵债选项和一般债权选项中项目信息披露尚不全面，我司已提示发行人在条件完备情况下更为详细完整披露相关情况并在公告中提示风险，在此一并提示投资人关注相关风险。

国泰海通证券后续将密切关注发行人对“H21 旭辉 2”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、高岩

联系电话：021-38674860、13262682106

（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“H21 旭辉 2”债券复牌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 9 月 12 日

