

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出售 H21 旭辉 3 部分增信项目所
得收益处置情况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《旭辉集团股份有限公司关于出售 H21 旭辉 3 部分增信项目所得收益处置情况的公告》，相关重大事项主要如下：

“

重要内容提示：

- 债权登记日：2025 年 9 月 9 日
- 分期偿付日：2025 年 9 月 10 日
- 本次偿还比例：债券本金的 0.11%

根据《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》，旭辉集团股份有限公司（以下简称“发行人”）向重庆巴通酒店管理有限公司出售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”或“本期债券”）增信项目“重庆青林半项目”5-7 期项目，出售事项的余下所得款项净额拟用于优先偿付“H21 旭辉 3”债券持有人。截至本公告披露日，发行人已收到出售上述增信项目余下所得款项净额约 225 万元，将于 2025 年 9 月 10 日前全额划入中国证券登记结算上海分公司指定的银行账户。由于技术因素，其中 2,214,375.00 元用于偿付本期债券本息，包括发行规模的 0.11% 的本金（每张债券兑付 0.11 元）（即 2,062,500.00 元）及其 2023 年 9 月 14 日至 2025 年 9 月 9 日期间利息（即 151,875.00 元）。发行人本次划款金额与兑付金额的差额拟用于本期债券后续的偿付。

为保证兑付工作的顺利进行，现将有关事宜公告如下：

一、本期债券基本情况

1、发行主体：旭辉集团股份有限公司。

2、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）。

3、债券发行金额：本期债券发行金额为 18.75 亿元，截至本公告披露日存续金额为 16.70625 亿元。



4、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。

5、债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。分期偿付后至本公告披露日前，债券面值为 89.10 元。

6、债券期限：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“《2023 年第二次结果公告》”）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“《2023 年第二次持有人会议通知》”），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）。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）2025 年第一次债券持有人会议结果的公告》（以下简称“《2025 年第一次结果公告》”），本期债券到期日调整为 2033 年 7 月 18 日（如遇非交易日，则顺延至其后的 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

7、债券利率：本期债券未偿本金自 2021 年 9 月 14 日（含）起至 2025 年 7 月 18 日（以下简称“基准日”）（不含）仍按照 3.9% 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。

8、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券存续期前 2 年（含）每年付息一次，自 2023 年 11 月 20 日开始分期还本，分期还本对应的利息随本金一起支付。

9、兑付日：根据《2025 年第一次结果公告》，本期债券到期日调整为 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）

10、计息期限及付息日：根据《2025 年第一次结果公告》，本期债券全部未偿本金兑付期限调整为自基准日起 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 9 月 14 日（含）起至基准日（不含）仍按照 3.9% 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。

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	本金兑付金额	利息兑付金额	合计兑付金额
1	2029/1/18	0.50	0.053	0.553
2	2029/7/18	0.50	0.056	0.556
3	2030/1/18	0.50	0.058	0.558
4	2030/7/18	0.50	0.061	0.561
5	2031/1/18	0.50	0.063	0.563
6	2031/7/18	0.50	0.066	0.566
7	2032/1/18	10.00	1.370	11.370
8	2032/7/18	15.00	2.129	17.129
9	2033/1/18	20.00	2.940	22.940
10	2033/7/18	41.10	6.246	47.346
合计		89.10		

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）2025 年第一次债券持有人会议的补充说明》，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。本次增信资产处置后，发行人本息兑付安排调整如下：

表：本息偿付安排表

单位：元/张

序号	最晚兑付日	本金兑付金额	利息兑付金额	合计兑付金额
1	2029/1/18	0.50	0.053	0.553
2	2029/7/18	0.50	0.056	0.556
3	2030/1/18	0.50	0.058	0.558
4	2030/7/18	0.50	0.061	0.561
5	2031/1/18	0.50	0.063	0.563
6	2031/7/18	0.50	0.066	0.566
7	2032/1/18	10.00	1.370	11.370
8	2032/7/18	15.00	2.129	17.129
9	2033/1/18	20.00	2.940	22.940
10	2033/7/18	40.99	6.229	47.219
合计		88.99		

二、本期债券偿付情况

1、本年度计息期限：2023 年 9 月 14 日至 2025 年 9 月 9 日。



2、票面利率及兑付金额：本期债券票面利率自 2023 年 9 月 14 日（含）起至 2025 年 7 月 18 日（不含）为 3.90%，自 2025 年 7 月 18 日（含）为 1%。每手本期债券兑付本金为 1.10 元，派发利息为 0.081 元（含税）。

3、债权登记日：2025 年 9 月 9 日。截至该日收市后，本期债券投资者托管账户所记载的本期债券余额中，0.11%比例的本金将被兑付。

4、债券面值计算方式

本次分期偿还 0.11%本金后至下次本期偿还前，本期债券面值
=100 元×（1-已偿还比例-本次偿还比例）
=100 元×（1-4%-3%-3%-0.9%-0.11%）
=88.99 元。

5、开盘参考价调整方式

分期偿还日开盘参考价
=分期偿还日前收盘价-100×本次偿还比例
=分期偿还日前收盘价-100×0.11%
=分期偿还日前收盘价-0.11

三、分期偿付兑付、兑息办法

（一）本公司将与中国证券登记结算上海分公司签订委托代理债券兑付、兑息协议，委托中国证券登记结算上海分公司进行债券兑付、兑息。如本公司未按时足额将债券兑付、兑息资金划入中国证券登记结算上海分公司指定的银行账户，则中国证券登记结算上海分公司将根据协议终止委托代理债券兑付、兑息服务，后续兑付、兑息工作由本公司自行负责办理，相关实施事宜以本公司的公告为准。公司将在本期债券分期偿还本金日 2 个交易日前将本期债券的分期偿还本金及其对应的兑付日调整期间的新增利息足额划付至中国证券登记结算上海分公司指定的银行账户。

（二）中国证券登记结算上海分公司在收到款项后，通过资金结算系统将债券分期偿还本金及其对应的兑付日调整期间的新增利息划付给相应的兑付机构（证券公司或中证登上海分公司认可的其他机构），投资者于兑付机构领取分期偿还本金。

四、关于本期债券企业债券利息所得税的征收



（一）关于向个人投资者征收企业债券利息所得税的说明

根据《中华人民共和国个人所得税法》和《企业债券管理条例》等相关法规和文件的规定，本期债券个人投资者应就其获得的债券利息所得缴纳企业债券利息个人所得税。本期债券发行人已在本期债券募集说明书中对上述规定予以明确说明。

按照《国家税务总局关于加强企业债券利息个人所得税代扣代缴工作的通知》（国税函[2003]612号）规定，本期债券利息个人所得税将统一由各兑付机构负责代扣代缴并直接向各兑付机构所在地的税务部门缴付。请各兑付机构按照个人所得税法的有关规定做好代扣代缴个人所得税工作。如各兑付机构未履行上述债券利息个人所得税的代扣代缴义务，由此产生的法律责任由各兑付机构自行承担。

本期债券利息个人所得税的征缴说明如下：

- （1）纳税人：本期债券的个人投资者
- （2）征税对象：本期债券的利息所得
- （3）征税税率：按利息额的 20%征收
- （4）征税环节：个人投资者在付息网点领取利息时由付息网点一次性扣除
- （5）代扣代缴义务人：负责本期债券付息工作的各付息网点
- （6）本期债券利息税的征管部门：各付息网点所在地的税务部门。

（二）关于向非居民企业征收企业债券利息所得税的说明

根据 2021 年 11 月 26 日发布的《关于延续境外机构投资境内债券市场企业所得税、增值税政策的公告》（财税[2021]34 号）规定，自 2021 年 11 月 7 日起至 2025 年 12 月 31 日止，对境外机构投资境内债券市场取得的债券利息收入暂免征收企业所得税和增值税。上述暂免征收企业所得税的范围不包括境外机构在境内设立的机构、场所取得的与该机构、场所有实际联系的债券利息。

五、相关机构及联系方式

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：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

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。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。

国泰海通证券后续将密切关注发行人对“H21 旭辉 3”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旭辉集团股份有限公司出售H21 旭辉3 部分增信项目所得收益处置情况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

