

债券简称：21 旭辉 02
21 旭辉 03

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关于旭辉控股（集团）
有限公司延迟刊发 2022 年年度业绩以及公司近期生
产经营情况的披露公告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）

2023 年 4 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旭辉控股（集团）有限公司延迟刊发 2022 年年度业绩以及公司近期生产经营情况的披露公告》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	5
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 “21 旭辉 03”:

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”、“21 旭辉 03”）。

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。

“21 旭辉 03”：

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。

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。

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“21 旭辉 03”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旭辉控股（集团）有限公司延迟刊发 2022 年年度业绩以及公司近期生产经营情况的披露公告》，相关重大事项主要如下：

（一）旭辉控股（集团）有限公司延迟刊发 2022 年年度业绩情况

旭辉集团股份有限公司间接控股股东旭辉控股（集团）有限公司（于香港联合交易所有限公司（以下简称“港交所”）主板上市，股份代号：00884，以下

简称“旭辉控股”）于2023年3月31日就延迟刊发2022年度业绩等事项于港交所发布公告。据该公告披露，旭辉控股核数师收到一封匿名信函（“该信函”），该信函对（其中包括）旭辉控股与旭辉永升服务集团有限公司（股份代号：01995，旭辉控股的一家非全资附属公司）之间的若干交易（“该等交易”）提出一些质疑，声称该等交易总金额约人民币18亿元。旭辉控股管理层认为，该信函所指的内容空泛且欠实质内容。旭辉控股管理层就该信函所提到的该等交易进行了审视，认为该等交易已经在旭辉控股的管理账目中反映，且该等交易有充分的商业实质及业务理据支撑，并符合一般商务条款。

自收到该信函后，旭辉控股与核数师紧密合作，以解决其对该等交易提出的疑问。核数师建议，为处理该信函所声称的内容，旭辉控股及其董事会审核委员会需要采取额外程序以核查和确认（其中包括）该等交易的商业实质和业务理据，及其是否遵守相关法律及法规（包括但不限于上市规则），以使核数师得以完成必要的审计程序。由于确保旭辉控股截至2022年12月31日止财政年度的初步业绩（“2022年年度业绩”）的准确性的额外程序有待完成，旭辉控股无法根据港交所上市规则在2023年3月31日或之前刊发2022年年度业绩。2023年3月31日，旭辉控股的普通股股份、认股权证及衍生工具已在港交所暂停买卖，以待刊发2022年年度业绩。旭辉控股董事会及管理层将继续与核数师紧密合作，以推进完成余下的审计程序，刊发2022年年度业绩。

（二）公司主要经营情况

旭辉控股2023年3月份实现合同销售金额约83亿元，2023年一季度累计实现合同销售金额约211.3亿元，同比下降26.5%。相较于同期克而瑞百强房企合同销售金额已同比回正，公司近期销售仍处于逐步复苏状态。

（三）公司资金回款情况

旭辉集团当前销售项目所产生的资金，由旭辉集团根据适用的法律法规存放于指定银行账户中。由于预售资金监管、合作项目较多带来资金受控等原因，目前旭辉集团各类受限资金占总现金余额的比例仍处于极高的水平，可自由使用的现金面临较为严重的困难和挑战。但旭辉集团仍然通过不懈努力，在严控施工质量及安全、确保楼盘质量的同时，全力落实“保交楼”。2023年一季度，旭辉集

团已于全国18城28个项目交付超2万套新房，以切实行动做好“保交楼”工作。

（四）影响分析

1、对旭辉集团2022年年度报告编制的影响分析

根据相关法律法规和公司存续公司债券募集说明书的约定，旭辉集团需在2023年4月30日前完成披露2022年年度报告。旭辉控股延迟刊发2022年年度业绩可能导致旭辉集团部分财务数据的审计工作及经营数据的核对工作进展变慢，从而对旭辉集团2022年年度报告的编制完成时间形成一定影响。旭辉集团将全力做好2022年年度报告编制工作，并争取及时披露年报。

2、对旭辉集团偿债能力的影响分析

2023年以来，旭辉集团已合计完成支付境内债券利息11,121.20万元。旭辉集团偿债能力主要依赖于项目经营回款，如旭辉集团经营业绩持续无法复苏至正常水平，且项目资金受限制比例持续维持较高水平，将对旭辉集团偿债能力产生一定影响。2023年，旭辉集团面临境内到期或回售的债券本金合计47.45亿元，涉及债券信息如下：

（1）20旭辉01

- 1) 发行总额：21.20亿元；
- 2) 发行利率：3.80%；
- 3) 发行期限：5年，附第3年末旭辉集团调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权；
- 4) 担保情况：无担保；
- 5) 起息日：2020年5月29日；
- 6) 到期日：本期债券的到期日为2025年5月29日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2023年5月29日。

（2）21旭辉03

- 1) 发行总额：18.75亿元；

2) 发行利率：3.90%；

3) 发行期限：4年，附第2年末旭辉集团调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权；

4) 担保情况：无担保；

5) 起息日：2021年9月14日；

6) 到期日：本期债券的到期日为2025年9月14日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2023年9月14日。

(3) 20旭辉03

1) 发行总额：7.50亿元；

2) 发行利率：4.23%；

3) 发行期限：5年，附第3年末旭辉集团调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权；

4) 担保情况：无担保；

5) 起息日：2020年10月26日；

6) 到期日：本期债券的到期日为2025年10月26日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2023年10月26日。

鉴于当前流动性紧张情况，旭辉集团将妥善做好到期债券相关安排，全力保障债券投资者的权益，及时公平做好信息披露工作。

四、 提醒投资者关注的风险

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控股（集团）有限公司延迟刊发 2022 年年度业绩以及公司近期生产经营情况对发行人生产经营、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关于旭辉控股（集团）有限公司延迟刊发 2022 年年度业绩以及公司近期生产经营情况的披露公告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

2023 年 4 月 27 日

