

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及旭辉控股 2023 年中期
业绩发生亏损的
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 9 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本公司及旭辉控股 2023 年中期业绩发生亏损的公告》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.....	6
五、	受托管理人的联系方式.....	6

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本公司及旭辉控股 2023 年中期业绩发生亏损的公告》，相关重大事项主要如下：

“

2023 年 1-6 月，旭辉集团股份有限公司（以下简称“本公司”）合并口径净利润为-68.81 亿元，同比下降 377.06%，其中归母净利润为-64.32 亿元，同比下降 456.69%。2023 年上半年，本公司发生亏损的主要原因系信用减值损失及资产

减值损失规模相对较大。

2023年8月30日，本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”）于港交所发布2023年中期业绩盈利预警的公告（以下简称“该公告”），预计旭辉控股2023年1-6月录得股东权益应占亏损介乎约人民币85亿元至人民币95亿元（2022年1-6月股东权益应占利润约人民币7.31亿元）。预计亏损主要原因为：

1、2023年上半年，旭辉控股房地产开发业务毛利率下跌，并且对物业项目计提的减值准备增加。

2、人民币兑美元贬值引致汇兑亏损。

3、分占合营公司和联营公司的业绩下降。

应旭辉控股要求，旭辉控股的普通股股份、认股权证及衍生工具已于2023年3月31日（星期五）上午九时正起在港交所暂停买卖，并将继续暂停买卖，直至港交所信纳旭辉控股已达成复牌指引规定的要求为止。

鉴于当前发生亏损的情况，本公司已通过提振销售、金融合作、精简人员等多种方式积极整改及补救。尽管如此，如未来本公司销售情况持续未能好转，盈利持续未能恢复为正，则将可能对本公司偿债能力形成重大影响，特此提请广大投资者关注。

特此公告。

”

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集团股份有限公司及旭辉控股2023年中期业绩发生亏损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、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及旭辉控股 2023 年中期业绩发生亏损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

