

债券代码：163539.SH

债券简称：HPR旭辉1

债券代码：163540.SH

债券简称：H20旭辉2

债券代码：175259.SH

债券简称：H20旭辉3

债券代码：175762.SH

债券简称：H21旭辉1

债券代码：188454.SH

债券简称：H21旭辉2

债券代码：188745.SH

债券简称：H21旭辉3

债券代码：185851.SH

债券简称：H22旭辉1

旭辉集团股份有限公司

关于转让资产的公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

一、交易背景

2024年，沈阳市拟招商引入沃尔玛旗下山姆会员商店，初步选定的落户地点为皇姑首府新区，即旭辉集团股份有限公司（以下简称“发行人”、“本公司”）沈阳铂辰时代项目所在区域。2025年，沃尔玛公司考察了多块土地，综合各项因素选定了“沈阳铂辰时代项目”1号地块（即西窑二期-1B01地块，以下简称“1号地”）。2025年7月，皇姑区政府网站发布拟引入沃尔玛山姆会员商店的相关事项。

2026年3月，本公司接沈阳市皇姑区属国有企业沈阳皇姑跃盈置业有限公司（以下简称“皇姑跃盈公司”）通知，其意向收购1号地，并要求快速完成交易，我司与皇姑跃盈公司进行实质接触。

二、交易标的情况

根据“HPR旭辉1”、“H20旭辉2”、“H20旭辉3”、“H21旭辉1”、“H21旭辉2”、“H21旭辉3”及“H22旭辉1”债券持有人会议表决通过的《重组议案》

之“二、重组方案其他选项”“（四）一般债权选项”“4、一般债权的增信措施”，本公司同意以“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%的股权收益权为一般债权提供增信。“沈阳铂辰时代项目”由沈阳卓盛置业有限公司（以下简称“卓盛置业公司”）开发建设。

本次交易标的为增信资产“沈阳铂辰时代项目”1号地块。1号地总计容面积90,683平方米，其中商业比例46.76%，即商业计容面积42,410平方米，住宅计容面积48,273平方米。

三、交易安排、协议签署情况及履约进展

本次交易含增值税总对价为人民币350,038,676元，延续2025年政府专项债收储公示价格。该价格以辽宁天勤房地产土地评估咨询有限公司出具的评估报告【天勤评报字（2026）第072号】作为定价依据，并经沈阳市皇姑区国资局核准确定。交易支付方式为，总对价中2.05亿元由皇姑跃盈公司直接支付给渤海银行，用于归还项目抵押贷款，剩余1.45亿元支付到交易双方共管账户。

2026年3月19日，本公司召开股东会决议，同意下属子公司卓盛置业公司向第三方出售1号地事宜。2026年3月20日，卓盛置业公司与皇姑跃盈公司签署《皇姑区西窑二期-1B（01地块）在建工程转让协议》，皇姑跃盈公司于当日支付转让价款。

四、相关事项的影响分析

（一）本次交易不构成对《重组议案》的实质变更

根据《重组议案》之“二、重组方案其他选项”“（四）一般债权选项”“4、一般债权的增信措施”之约定：“发行人同意以“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%的股权收益权为一般债权提供增信。”

本次交易未改变卓盛置业公司（或卓盛置业公司直接或间接股东）股权收益权作为一般债权增信资产，对《重组议案》约定的增信资产不产生权属上的直接影响，不构成对《重组议案》的实质变更。

（二）本次交易是增信资产的合理变现，未损害整体净资产价值

1号地总计容面积90,683平米，其中商业比例46.76%，即商业计容面积42,410平米，住宅计容面积48,273平米。由于地块商业配比较高且根据规划要求须建设写字楼，考虑项目所属区域的写字楼租售情况，预计办公楼建设完成后很难收回建造成本，因此项目商业部分尚未进行开发。

本次1号地块的交易实现即时收回现金对价约3.5亿元，出售方案在经济效益、风险防控及财务成本优化等方面均具备显著优势，具体如下：

1.锁定资产价值，规避市场波动风险

通过本次出售可即时实现资产变现价值3.5亿，提前锁定项目价值，有效规避后续房地产市场行情变化、销售价格下行、去化周期延长等市场波动因素带来的价值不确定性，保障资产收益的稳定性与确定性。

2.化解涉诉风险，防止资产价值贬损

当前项目已涉及诉讼事项，存在被司法查封、进入法拍程序的潜在风险，若任由风险持续发酵，将直接导致项目资产价值大幅下跌。本次出售可提前处置资产，提前化解司法风险，避免资产因司法处置造成价值进一步贬损。

3.减轻项目负债，节约项目利息支出

本次交易所得资金可用于一次性提前偿付项目全部银行贷款本息2.05亿元，不仅能够有效降低项目负债规模，还可直接节约项目后续利息支出约1298万元，切实减轻项目财务负担，变相地提升了项目的资产价值。

综上所述，与自行开发方案相比，本次交易商务条件对于项目股权收益权作为增信措施的偿债保障能力均有正向优化。

（三）本次交易所得转让价款专项管理用于项目运营建设

“沈阳铂辰时代项目”共涉及4个地块，除本次处置的1号地之外，2号、3号、4号地块均已正常开工，将持续推进销售去化。本次交易所得价款扣除还本付息金额后的剩余资金（即皇姑跃盈公司直接支付到双方共管账户的1.45亿元）将继续投入项目运营，用于开发经营发生的各项成本费用支出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。

上述资金将全额纳入卓盛置业公司财务管理体系，由卓盛置业公司逐笔记录资金流入、用途及流出，完善审批流程，相关资料整理归档备查。发行人将定期查阅卓盛置业公司账务记录及相关证明文件（合同、发票等），确保资金用于项目，未挪作他用。发行人承诺，本次交易转让价款将与发行人集团层面或其他项目公司的资金隔离管理，确保全部用于“沈阳铂辰时代项目”建设、开发和销售，实行能切实保障资金安全的专户专款专用，直至项目运营完毕后项目剩余可动用资金中归属于发行人对应权益的部分，将及时分配并按比例偿付给一般债权人。

综上所述，本次交易锁定价值筑牢投资人权益的安全底线，化解风险尽最大可能保护项目资产价值与投资人可能的收益预期，优化财务成本正向提升项目资产价值为投资人收益创造了有利条件，保障剩余转让价款资金用途合规透明，发行人实施该笔交易没有对投资者权益造成重大不利影响，是从符合投资人根本利益的角度出发做出的理性决策。

五、本次交易合规性情况

鉴于本次交易地块属于《重组议案》之“二、重组方案其他选项”“（四）一般债权选项”“4、一般债权的增信措施”项下增信资产所涉“沈阳铂辰时代项目”，发行人已聘请广东润平（上海）律师事务所对本次交易合规性出具法律意见。根据《广东润平（上海）律师事务所关于旭辉集团股份有限公司债券重组增信措施项目资产出售相关事宜的专项法律意见书》，广东润平（上海）律师事务所认为本次交易仅涉及对卓盛公司资产的处置变现，不对《重组议案》约定的增信资产（股权收益权）产生权属上的直接影响，未变更《重组议案》约定的一般债权增资措施，不属于对《重组议案》的重大变更，无需经债券持有人会议表决。

当前，发行人正有序推进重组方案其他选项的申报登记工作，目前尚未完成一般债权选项的申报登记和置换工作，一般债权尚未形成。发行人承诺：增信资产扣除必要支出后的剩余可动用资金仍将全部用于偿付一般债权。请投资者充分知悉有关情况。

发行人将持续开展增信资产、拟抵债资产的监测与动态更新，有序推进《重组议案》落实，做好信息披露工作，切实保障债券持有人的合法权益。

发行人联系人：债券工作组

联系地址：上海市闵行区申虹路1088弄39号恒基旭辉中心

联系方式：021-60701001

特此公告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《旭辉集团股份有限公司关于转让资产的公告》之签章页)

