

旭辉集团股份有限公司  
15 旭辉 01、15 旭辉 02、18 旭辉 03、18 旭  
辉 05 受托管理事务报告  
(2018 年度)

债券受托管理人

中国国际金融股份有限公司



(北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座27层及28层)

2019 年 6 月

## 重要声明

中国国际金融股份有限公司（“中金公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《旭辉集团股份有限公司公司债券年度报告（2018年）》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中金公司所作的承诺或声明。

# 目录

重要声明 .....	1
第一章 本期公司债券概要 .....	3
第二章 发行人 2018 年度经营和财务状况 .....	8
第三章 发行人募集资金使用情况 .....	16
第四章 增信机制及偿债保障措施情况 .....	22
第五章 债券持有人会议召开的情况 .....	23
第六章 受托管理人履行职责情况 .....	24
第七章 本期公司债券本息偿付情况 .....	26
第八章 本期公司债券跟踪评级情况 .....	27
第九章 发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人的变动情况 .....	28
第十章 其他事项 .....	29

## 第一章 本期公司债券概要

经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2179号文核准，旭辉集团股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”或“旭辉集团”）获准面向合格投资者公开发行不超过40亿元公司债券。经中国证券监督管理委员会证监许可[2018]1047号文核准，旭辉集团获准面向合格投资者公开发行不超过34.95亿元公司债券。

旭辉集团分别于2015年10月14日、2015年11月11日、2018年8月9日和2018年9月19日发行旭辉集团股份有限公司2015年公司债券（第一期）、旭辉集团股份有限公司2015年公司债券（第二期）、旭辉集团股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）和旭辉集团股份有限公司公开发行2018年公司债券（第二期），发行情况概要如下：

### 旭辉集团股份有限公司2015年公司债券（第一期）：

- 1、债券名称：旭辉集团股份有限公司2015年公司债券（第一期）
- 2、债券简称及代码：15旭辉01，122486
- 3、发行总额：34.95亿元，截至本报告出具之日债券余额为1.21亿元。
- 4、现行利率：5.20%
- 5、发行期限：5年（附第3年末本公司上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。
- 6、起息日：2015年10月14日
- 7、调整票面利率选择权的触发及执行情况：2018年8月28日，

公司发布《关于“15 旭辉 01”公司债券票面利率调整的公告》，发行人选择调整票面利率，即票面利率调整为 5.20%，并在本期债券后 2 年（2018 年 10 月 14 日至 2020 年 10 月 13 日）固定不变。

8、到期日：本期债券的到期日为 2020 年 10 月 14 日。

9、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

10、公司债券上市的交易场所：上海证券交易所

11、担保情况：无担保

12、信用级别及资信评级机构：发行人的主体信用等级为 AAA 级。经上海新世纪 2018 年 6 月 28 日的跟踪评级报告，本期债券信用等级为 AA+ 级。

13、兑付兑息情况：公司已于 2016 年 10 月 14 日、2017 年 10 月 16 日（遇法定节假日，顺延至其后一个工作日）、2018 年 10 月 15 日（遇法定节假日，顺延至其后一个工作日）完成 15 旭辉 01 的 2016 年度、2017 年度及 2018 年度的付息工作。

#### **旭辉集团股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）：**

1、债券名称：旭辉集团股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）

2、债券简称及代码：15 旭辉 02，136037

3、发行总额：5.00 亿元，截至本自查报告出具之日债券余额为 5.00 亿元。

4、发行利率：5.96%

5、发行期限：5 年。

6、起息日：2015年11月11日

7、到期日：本期债券的到期日为2020年11月11日。

8、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

9、公司债券上市的交易场所：上海证券交易所

10、担保情况：无担保

11、信用级别及资信评级机构：发行人的主体信用等级为AAA级。经上海新世纪2018年6月28日的跟踪评级报告，本期债券信用等级为AA+级。

12、兑付兑息情况：公司已于2016年11月11日、2017年11月11日、2018年11月12日（遇法定节假日，顺延至其后一个工作日）完成15旭辉02的2016年度、2017年度及2018年度的付息工作。

### **旭辉集团股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）：**

1、债券名称：旭辉集团股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）

2、债券简称及代码：18旭辉03，143547

3、发行总额：25.00亿元。

4、发行利率：5.46%

5、发行期限：3年。（附第2年末本公司调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。

6、起息日：2018年8月9日

7、到期日：本期债券的到期日为 2021 年 8 月 9 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 2020 年 8 月 9 日。

8、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

9、公司债券上市的交易场所：上海证券交易所

10、信用级别及资信评级机构：发行人的主体信用等级为 AAA 级。

11、兑付兑息情况：截至本报告出具日，本债券尚未至兑付兑息日。

#### **旭辉集团股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）：**

1、债券名称：旭辉集团股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）

2、债券简称及代码：18 旭辉 05，143821

3、发行总额：8.75 亿元。

4、发行利率：6.39%

5、发行期限：4 年。（附第 3 年末本公司调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。

6、起息日：2018 年 9 月 19 日

7、到期日：本期债券的到期日为 2022 年 9 月 19 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 2021 年 9 月 19 日。

8、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

9、公司债券上市的交易场所：上海证券交易所

10、信用级别及资信评级机构：发行人的主体信用等级为 AAA 级。

11、兑付兑息情况：本债券尚未至兑付兑息日。



## 第二章 发行人 2018 年度经营和财务状况

### 一、发行人基本情况

#### （一）公司主营业务基本情况介绍

发行人的经营范围为：房地产开发、经营，实业投资，室内装潢，社会经济咨询，计算机软件开发，销售建材、装潢材料，建设工程项目管理，建设工程项目代理，建设工程咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

发行人是全国领先的房地产开发商及运营商，主要专注于在中国的一、二线城市开发高品质及针对自用目的的大众住宅物业，同时还涵盖商务办公、商业综合体等其他多种物业种类的投资开发及运营。

#### （二）公司经营模式及主要产品

发行人主要专注于在中国的一、二线城市开发高品质及针对自用目的的大众住宅物业，同时还涵盖商务办公、商业综合体等其他多种物业种类的投资开发及运营。此外，发行人也通过自身的物业管理公司向其商住客户提供物业管理服务。

目前，发行人已实现全国化的经营布局，并在国内主要的一、二线城市建立了稳固的市场地位。截至 2018 年末，发行人的物业项目分布于国内四个地理区域的 49 个城市，包括：长三角（上海、苏州、杭州、合肥、南京、镇江、嘉兴、无锡、温州等地）、环渤海（北京、天津、沈阳、青岛、济南、临沂、石家庄、廊坊等地）以及中西部（重庆、长沙、成都、西安、郑州、武汉等地）及华南（东莞、中山、厦

门、南宁等地)。凭借快速资产周转的高效业务模式，强大的执行能力，以及高度顺应政府房地产市场政策的业务策略，发行人房地产业务的规模及运营能力不断提升，经营业绩逐年稳步上升。

## 二、发行人 2018 年度经营情况

报告期内，发行人主要从事房地产开发及销售业务。发行人的主营业务收入按业务分类如下表所示：

单位：万元、%

业务	2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比
物业销售	3,400,961.13	91.41	1,505,956.20	90.74
物业管理及物业服务	303,299.84	8.15	146,229.86	8.81
物业出租	16,183.23	0.43	7,524.83	0.45
合计	<b>3,720,444.20</b>	<b>100.00</b>	<b>1,659,710.89</b>	<b>100.00</b>

2018 年，发行人确认主营业务收入 372.04 亿元，较去年的 165.97 亿元大幅增加，业务结构较 2017 年未发生重大变动。2018 年物业销售收入 340.10 亿元，占营业收入比重为 91.41%，为公司的主要收入来源。

报告期内，公司主要的成本、费用项目具体如下表所示：

单位：万元、%

科目	2018 年	2017 年	同比变动
营业成本	2,695,590.80	1,063,336.66	153.50
税金及附加	256,772.67	134,593.77	90.78
销售费用	99,248.84	48,392.52	105.09
管理费用	139,182.33	102,216.74	36.16
财务费用	-1,378.64	-13,700.04	-89.94

2018 年，发行人房地产开发项目增多且逐步竣工交付，主营业

务收入大幅增加，相应的营业成本结转、税金及附加、销售费用、管理费用亦增长较快。2018 年度公司财务费用为负，一方面由于项目开发对应的利息费用资本化金额较高，另一方面由于公司优化融资管理，利息收入不断增加。

报告期内，公司的主要现金流量表变化情况如下所示：

单位：万元、%

科目	2018 年	2017 年	变动幅度	备注
经营活动产生的现金流量净额	255,487.56	-818,653.26	131.21	开发项目前期购置土地、建安投入与销售回款存在一定时间错配导致现金流波动大
投资活动产生的现金流量净额	-2,157,459.88	-1,241,758.40	-73.74	随着合作项目增加，且国内一二线城市土地成本及建设成本的上涨，公司对合营、联营企业的投资相应增加
筹资活动产生的现金流量净额	2,505,980.50	2,501,682.16	0.17	几乎未发生变动

报告期内发行人的主要业务指标具体情况如下：

项目	2018 年
当期新开工面积（万平方米）	1,559.39
当期竣工面积（万平方米）	567.05
合同销售金额（亿元）	1,469.99
合同销售建筑面积（万平方米）	915.78
合同销售均价（元/平方米）	16,052

2018 年，发行人新开工项目共计 1,559.39 万平方米，竣工面积 567.05 万平方米。2018 年公司合同销售金额约 1,469.99 亿元（合同

销售数据包括合营、联营企业实现的合约销售), 较去年的 808.00 亿元增长 81.93%。合同销售建筑面积约为 915.78 万平方米, 较去年的 464.00 万平方米增长 97.37%。合同销售均价约为 16,052 元/平方米, 较去年的 17,413 元/平方米下降 7.82%。

伴随中国经济的快速发展, 居民收入的日益增长, 城市化进程的不断深入, 房地产市场进入分化转型的发展阶段, 发行人将抓住行业未来发展机遇, 加快战略转型, 通过不断创新持续提升公司的差异竞争优势, 为客户、股东、员工及合作伙伴持续创造价值, 致力于成为中国具领导地位及广受人尊敬的房地产企业。

### 三、发行人 2018 年度财务情况

#### (一) 会计数据

单位: 万元、%

项目	2018 年末	2017 年末	变动幅度	说明
总资产	19,201,482.02	10,864,402.83	76.74	市场向好, 开发规模持续扩大增加所致
归属于母公司 股东净资产	2,614,520.42	1,980,492.87	32.01	净资产增加所致
	<b>2018 年末</b>	<b>2017 年末</b>	<b>变动幅度</b>	
营业收入	3,720,444.20	1,659,710.89	124.16	报告期内已开发项目竣工数量增加, 收入结转增加
净利润	724,520.42	363,654.99	99.23	报告期内公司销售规模扩大, 收入实现情况良好, 利润总额及净利润相应增加
归属于母公司 股东的净利润	591,946.16	328,255.34	80.33	净利润增加所致

项目	2018 年末	2017 年末	变动幅度	说明
投资收益	334,503.41	138,219.68	142.01	与合营、联营方合作开发项目实现的盈利增多
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	901,456.53	472,368.39	90.84	利润总额增加，而息税及折旧摊销费用无明显增加所致
经营活动产生的现金流量净额	255,487.56	-818,653.26	-131.21	开发项目前期购置土地、建安投入与销售回款存在一定时间错配导致现金流波动大
投资活动产生的现金流量净额	-2,157,459.88	-1,241,758.40	-73.74	随着合作项目增加，且国内一二线城市土地成本及建设成本的上涨，公司对合营、联营企业的投资相应增加
筹资活动产生的现金流量净额	2,505,980.50	2,501,682.16	0.17	几乎未发生变动
年末现金及现金等价物余额	2,688,647.28	2,084,639.10	28.97	筹资活动现金净流入大幅增加所致

注：EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

## (二) 财务指标

项目	2018 年	2017 年	变动幅度	说明
流动比率 (倍)	1.50	1.45	3.45	变动幅度不大
速动比率 (倍)	0.74	0.91	-18.68	变动幅度不大
资产负债率 (%)	79.68	79.39	0.37	几乎未发生变动
EBITDA 全部债务比	0.21	0.18	16.67	变动幅度不大
利息保障倍数	2.50	2.84	-11.97	变动幅度不大

项目	2018年	2017年	变动幅度	说明
现金利息保障倍数	1.97	-3.27	-160.10	项目开发投入增加使得经营活动产生的现金流量净额变动较大,导致现金利息保障倍数变动
EBITDA 利息保障倍数	2.51	2.85	-11.93	变动幅度不大
贷款偿还率	100.00	100.00	0.00%	未发生波动
利息偿付率	100.00	100.00	0.00%	未发生波动

上述财务指标计算方法:

全部债务=长期债务+短期债务

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

长期债务=长期借款+应付债券

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=负债合计/资产合计

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(计入财务费用的利息支出+已资本化的利息费用)

现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+已资本化的利息费用)

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

如无特别说明,本节中出现的指标均依据上述口径计算。

### (三) 主要资产和负债项目变动情况

单位: 万元

项目	2018年末	2017年末	变动幅度	说明
总资产	19,201,482.02	10,864,402.83	76.74%	市场向好,开发规模持续扩大增加所致
流动资产	17,354,294.02	9,611,142.08	80.56%	存货及其他应收款增加所致
货币资金	2,704,138.52	2,094,731.03	29.09%	销售回款及融资增加所致
应收账款	61,936.75	53,936.56	14.83%	本年收到已竣工结转项目的按揭款所致
存货	8,813,146.82	3,583,119.81	145.96%	开发在建的项目增多,导致期末存货大幅度增加

项目	2018 年末	2017 年末	变动幅度	说明
预付款项	915,407.52	1,410,446.98	-35.10%	增加土地储备规模所致
非流动资产	1,847,188.00	1,253,260.75	47.39%	长期股权投资及可供出售金融资产增加所致
可供出售金融资产	13,950.00	25,875.00	-46.09%	购买的基金份额被赎回
长期股权投资	989,919.94	517,523.56	91.28%	本年与其他企业的合作项目增多，新增了多家合营、联营企业以及部分合作项目实现盈利
递延所得税资产	69,125.27	40,249.49	71.74%	按清算口径计提的土地增值税增加所致
总负债	15,300,176.04	8,625,216.35	77.39%	对外融资规模增加、预收账款增加所致
流动负债	11,590,075.51	6,627,857.73	74.87%	预收款项、其他应付款大幅增加所致
短期借款	265,225.00	213,566.00	24.19%	开发规模持续扩大，资本支出以及流动资金需求增加，使得以满足流动需求的短期借款增加所致
应付票据	15,781.69	3,700.64	326.46%	采用票据结算工程款增加使得应付票据增加
预收款项	4,244,259.05	2,191,428.22	93.68%	报告期内开发项目增加且销售情况良好，使得预收房款大幅增加
应付职工薪酬	14,570.19	5,924.82	145.92%	报告期内开发项目增加，人员增多，且销售情况良好，年末应付员工薪酬增加
其他应付款	4,874,403.86	3,039,880.86	60.35%	合作项目增加较多，使得应付的关联方往来款项大

项目	2018 年末	2017 年末	变动幅度	说明
				幅增加所致
一年内到期的非流动负债	509,074.38	530,762.42	-4.09%	变动幅度不大
非流动负债	3,710,100.53	1,997,358.62	85.75%	主要是长期借款、应付债券大幅增加所致
长期借款	2,626,625.00	1,406,945.80	86.69%	开发规模持续扩大，资本支出增加使得资金需求增加
应付债券	784,864.44	448,392.00	75.04%	报告期发行公司债券增加，尚未到期偿还所致

#### (四) 受限资产情况

截至2018年12月31日，发行人抵押资产账面价值为588.30亿元，主要为发行人下属公司金融机构贷款提供抵押担保；发行人质押资产账面价值为1.14亿元。受限资产合计为590.98亿元。具体情况如下：

单位：亿元

项目	年末账面价值	受限原因	占总资产比例
存货	523.92	借款抵押	27.29%
投资性房地产	64.03	借款抵押	3.33%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1.05	借款质押	0.05%
固定资产	0.34	借款抵押	0.02%
长期股权投资	0.08	借款质押	0.00%
货币资金	1.55	借款抵押	0.08%
合计	590.98	-	30.78%



### 第三章 发行人募集资金使用情况

#### 一、本期公司债券募集资金情况

1、“15 旭辉 01”、“15 旭辉 02”：发行人于 2015 年 10 月 14 日至 2015 年 10 月 15 日公开发行了旭辉集团股份有限公司 2015 年公司债券（第一期），发行规模为 34.95 亿元。本期债券扣除承销费用后的募集资金，已于 2015 年 10 月 15 日汇入发行人开设的账户内。发行人于 2015 年 11 月 11 日至 2015 年 11 月 12 日公开发行了旭辉集团股份有限公司 2015 年公司债券（第二期），发行规模为 5 亿元。本期债券扣除承销费用后的募集资金，已于 2015 年 11 月 12 日汇入发行人开设的账户内。根据公司债券募集说明书的相关内容，公司债券所募集资金拟将用于偿还金融机构借款，补充流动资金。

2、“18 旭辉 03”、“18 旭辉 05”：发行人于 2018 年 8 月 8 日至 2018 年 8 月 9 日公开发行了旭辉集团股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期），发行规模为 25.00 亿元。本期债券扣除承销费用后的募集资金，已于 2018 年 8 月 9 日汇入发行人开设的账户内。发行人于 2018 年 9 月 18 日至 2019 年 9 月 19 日公开发行了旭辉集团股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期），发行规模为 8.75 亿元。本期债券扣除承销费用后的募集资金，已于 2018 年 9 月 19 日汇入发行人开设的账户内。根据公司债券募集说明书的相关内容，公司债券所募集资金拟用于偿付公司部分已发行公司债券的回售金额。

## 二、本期公司债券募集资金实际使用情况

### 1、“15 旭辉 01”、“15 旭辉 02”:

2015 年 10 月 14 日和 11 月 11 日,公司分别公开发行规模为 34.95 亿元和 5 亿元的“15 旭辉 01”和“15 旭辉 02”公司债券,其中 25 亿元拟用于偿还金融机构借款,剩余部分用于补充流动资金。

由于已发行公司债券的审批和发行时间存在不确定性,使得公司已发行债券募集资金实际到位时间与其申报文件中原定的金融机构借款偿还计划存在差异。因此,发行人根据已发行债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要,本着有利于优化公司债务结构及尽可能节省公司利息费用的原则,并通过和相关金融机构的积极协商,对原定金融机构借款偿还计划进行了调整。具体偿还金融机构借款情况和补充流动资金的情况如下:

#### (1) 偿还金融机构借款情况

序号	用款主体	银行	用款日期	还款金额(元)
1	北京旭科置业有限公司	交通银行	2015/10/20	275,000,000.00
2	上海新置建筑工程有限公司	南洋商业银行	2015/10/20	118,750,000.00
3	上海旭邦置业有限公司	厦门国际银行	2015/10/20	250,000,000.00
4	上海旭美商业投资管理有限公司	宁波银行	2015/9/30	38,000,000.00
5	上海欣博房地产有限公司	中诚信托	2016/10/26	140,000,000.00
6	上海新置建筑工程有限公司	天津银行	2015/10/23	70,000,000.00
7	天津旭海房地产开发有限公司	招商银行	2015/10/26	112,500,000.00

序号	用款主体	银行	用款日期	还款金额（元）
8	苏州高科房地产开发有限公司	农业银行	2015/10/27	167,000,000.00
9	上海新置建筑工程有限公司	宁波银行	2015/11/2	147,600,000.00
10	上海新置建筑工程有限公司	平安银行	2015/11/2	100,000,000.00
11	上海旭邦置业有限公司	上海银行	2015/11/4	183,000,000.00
12	天津旭津房地产开发有限公司	建设银行	2016/9/9	18,482,958.82
13	沈阳旭强商业管理有限公司	浙商银行	2016/10/12	13,722,840.00
14	南京旭宁房地产开发有限公司	交通银行	2016/10/13	50,000,000.00
15	上海新安亭置业有限公司	上海银行	2016/10/14	65,500,000.00
16	天津旭科房地产开发有限公司	光大银行	2016/10/31	45,000,000.00
17	苏州旭茂置业有限公司	中信银行	2016/11/17	32,800,000.00
18	苏州旭峰置业有限公司	农业银行	2015/11/18	100,000,000.00
19	北京旭科置业有限公司	信用债	2015/12/2	570,000,000.00
	<b>合计</b>			<b>2,500,555,798.82</b>

注：发行人使用募集资金专项账户中的利息偿还了部分贷款的利息，因此还款金额总计略高于 25 亿元。

## （2）补充流动资金情况

序号	公司	日期	金额（元）
1	长沙子账户	2015/10/20	15,000,000.00
2	天津子账户	2015/10/22	8,000,000.00
3	长沙子账户	2015/10/22	14,000,000.00
4	合肥子账户	2015/10/22	19,000,000.00
5	武汉子账户	2015/10/22	11,000,000.00
6	苏州子账户	2015/10/22	40,000,000.00
7	重庆子账户	2015/10/22	5,000,000.00
8	沈阳子账户	2015/10/22	147,859,808.00
9	上海子账户	2015/10/26	17,500,000.00

序号	公司	日期	金额（元）
10	天津子账户	2015/10/26	40,260,000.00
11	杭州子账户	2015/10/28	101,225,000.00
12	杭州子账户	2015/10/28	20,060,857.50
13	重庆子账户	2015/11/2	376,250,000.00
14	上海子账户	2015/11/3	84,000,000.00
15	天津子账户	2015/11/12	10,000,000.00
16	合肥子账户	2015/11/12	23,900,000.00
17	苏州子账户	2015/11/12	24,680,000.00
18	北京子账户	2015/11/12	14,000,000.00
19	长沙子账户	2015/11/23	16,000,000.00
20	天津子账户	2015/11/26	80,000,000.00
21	苏州子账户	2015/11/26	48,000,000.00
22	上海子账户	2015/12/7	336,200,000.00
23	苏州子账户	2015/12/14	20,000,000.00
24	天津子账户	2015/12/14	10,000,000.00
25	南京子账户	2015/12/16	7,995,772.00
	合计		1,489,931,437.50

## 2、“18 旭辉 03”、“18 旭辉 05”:

2018 年 8 月 9 日和 2018 年 9 月 19 日，公司分别公开发行规模为 25.00 亿元和 8.75 亿元的“18 旭辉 03”、“18 旭辉 05”公司债券，募集资金最终全部用于偿还“15 旭辉 01”待支付的回售资金。

## 三、募集资金专项账户运作情况

### 1、“15 旭辉 01”、“15 旭辉 02”:

发行人根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于“15 旭辉 01”、“15 旭辉 02”公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下:

账户名称：旭辉集团股份有限公司

开户银行：交通银行上海青浦支行

银行账户：310069011018820156423

本次债券扣除相应的发行费用后，已按资金规定用途使用，受募集资金的接收、存储、划转与本息偿付等因素的影响，存放于专项账户的资金会产生相应的利息收入。截至2018年12月31日，该专项账户余额为105.60万元。

## 2、“18旭辉03”、“18旭辉05”：

发行人根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于“18旭辉03”、“18旭辉05”公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：

### 1、“18旭辉03”募集资金专户

#### (1)

账户名称：旭辉集团股份有限公司

开户银行：上海银行股份有限公司普陀支行

账号：03003677485

#### (2)

账户名称：旭辉集团股份有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司上海普陀支行

账号：31050177360000002247

#### (3)

账户名称：旭辉集团股份有限公司

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司宝山支行

账号：98460078801480000104

## 2、“18 旭辉 05”募集资金专户

### (1)

账户名称：旭辉集团股份有限公司

开户银行：中国农业银行股份有限公司上海嘉定支行

账号：03807100040106977

### (2)

账户名称：旭辉集团股份有限公司

开户银行：中信银行股份有限公司上海静安支行

账号：8110201012700918846

### (3)

账户名称：旭辉集团股份有限公司

开户银行：交通银行股份有限公司上海青浦支行

账号：310069011018818006695

本次债券扣除相应的发行费用后，已按资金规定用途使用。截至截至 2018 年 12 月 31 日，上述募集资金专户余额合计为 105.88 万元。

#### 第四章 增信机制及偿债保障措施情况

报告期内，发行人按照募集说明书的要求履行相关承诺事项，并按照募集说明书的要求执行偿债保障措施。

截至 2018 年 12 月 31 日，15 旭辉 01、15 旭辉 02、18 旭辉 03 和 18 旭辉 05 增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。

## 第五章 债券持有人会议召开的情况

2018 年度内，未召开债券持有人会议。



## 第六章 受托管理人履行职责情况

作为公司 15 旭辉 01、15 旭辉 02、18 旭辉 03 和 18 旭辉 05 的受托管理人，中金公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。中金公司依据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定，履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。2018 年度，受托管理人的职责未出现变更和补充的情况。

中金公司作为本期债券受托管理人，就报告期内发生的可能对发行人偿债能力、债券交易价格或持有人权益有重大影响的事项及信息已发布临时受托管理报告，具体如下：

1、2018 年 1-3 月，发行人累计新增借款占 2017 年末未经审计净资产的 30.56%，超过发行人 2017 年末净资产的 20%。受托管理人中金公司已于 2018 年 4 月 10 日针对该事项披露临时受托管理事务报告。

2、2018 年 4 月 13 日，发行人收到联合信用评级有限公司出具的《旭辉集团股份有限公司公开发行 2018 年公司债券信用评级报告》，评定发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”；评定“旭辉集团股份有限公司拟面向合格投资者公开发行的 2018 年公司债券”信用等级为 AAA。受托管理人中金公司已于 2018 年 4 月 17

日针对该事项披露临时受托管理事务报告。

3、2018年4月17日，发行人收到中诚信证券评估有限公司出具的《旭辉集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第二期）信用评级报告》，上调发行人主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”；上调“旭辉集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第二期）”信用等级为AAA。受托管理人中金公司已于2018年4月17日针对该事项披露临时受托管理事务报告。

4、2018年1-6月，发行人累计新增借款占2017年末未经审计净资产的55.33%，超过发行人2017年末净资产的40%。受托管理人中金公司已于2018年7月6日针对该事项披露临时受托管理事务报告。

5、2018年1-7月，发行人累计新增借款占2017年末未经审计净资产的62.09%，超过发行人2017年末净资产的60%。受托管理人中金公司已于2018年8月8日针对该事项披露临时受托管理事务报告。

6、2018年1-9月，发行人累计新增借款占2017年末未经审计净资产的98.41%，超过发行人2017年末净资产的80%。受托管理人中金公司已于2018年10月11日针对该事项披露临时受托管理事务报告。

7、2018年1-11月，发行人累计新增对外担保占2017年末未经审计净资产的22.80%，超过发行人2017年末净资产的20%。受托管理人中金公司已于2018年12月15日针对该事项披露临时受托管理事务报告。

## 第七章 本期公司债券本息偿付情况

旭辉集团股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）于 2015 年 10 月 14 日正式起息。

发行人已于 2017 年 10 月 15 日（因遇 2018 年 10 月 14 日为非交易日，故顺延至期后的第一个交易日）支付本期公司债券 2017 年 10 月 14 日至 2018 年 10 月 13 日期间的应付利息 17,301.12 万元。

旭辉集团股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）于 2015 年 11 月 11 日正式起息。

发行人已于 2018 年 11 月 12 日（因遇 2018 年 11 月 11 日为非交易日，故顺延至期后的第一个交易日）支付本期公司债券 2017 年 11 月 11 日至 2018 年 11 月 10 日期间的应付利息 2,980.15 万元。

旭辉集团股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）于 2018 年 8 月 9 日正式起息。截至本报告出具日，上述债券尚未至付息日。

旭辉集团股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）于 2018 年 9 月 19 日正式起息。截至本报告出具日，上述债券尚未至付息日。

## 第八章 本期公司债券跟踪评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具《旭辉集团股份有限公司 2015 年第一期及第二期公司债券跟踪评级报告》，发行人的主体级别为 AA+，15 旭辉 01 和 15 旭辉 02 债券信用级别为 AA+，评级展望维持稳定。

根据联合信用评级有限公司出具《旭辉集团股份有限公司公开发行 2018 年第一期及第二期公司债券跟踪评级报告》，发行人的主体级别为 AAA，18 旭辉 03 和 18 旭辉 05 债券信用级别为 AAA，评级展望维持稳定。

## 第九章 发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人的变动情况

根据发行人对外披露的 2018 年年度报告，2018 年度内，发行人的信息披露事务负责人由朱瑜变更为发行人董事、副总裁、财务管理中心总经理杨欣。

## 第十章 其他事项

### 一、对外担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，除了为银行向购房客户发放的抵押贷款提供的阶段性担保余额为 170.01 亿元外，其他对外担保 80.87 亿元，均为向关联方提供的担保。

发行人尚未履行及未履行完毕的对外担保金额占发行人报告期净资产的比例为 20.73%。

### 二、重大诉讼及仲裁情况

报告期内，发行人不存在重大诉讼、仲裁事项。报告期内，发行人不存在受到重大行政处罚情况。

### 三、其他重大事项

报告期内，发行人已作为临时公告披露如下重大事项：

公告时间	公告地址	公告标题	公告主要内容	对公司经营和偿债能力的影响
2018-04-10	上海证券交易所网站	《旭辉集团股份有限公司关于当年累计新增借款超过上年末未经审计的净资产的百分之二十的公告》	发行人累计新增借款占 2017 年末未经审计净资产的 30.56%，超过发行人 2017 年末净资产的 20%	不会对公司正常经营、财务状况及偿债能力构成重大影响
2018-04-13	上海证券交易所网站	《旭辉集团股份有限公司关于主体及债券信用评级发生变化的公告》	发行人收到联合信用评级有限公司出具的《旭辉集团股份有限公司公开发行 2018 年公司债	不会对公司正常经营、财务状况及偿债能力构成重大影响

公告时间	公告地址	公告标题	公告主要内容	对公司经营和偿债能力的影响
			券信用评级报告》，评定发行人主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”；评定“旭辉集团股份有限公司拟面向合格投资者公开发行的2018年公司债券”信用等级为AAA	
2018-04-17	上海证券交易所网站	《旭辉集团股份有限公司关于主体及债券信用评级发生变化的公告》	发行人收到中诚信证券评估有限公司出具的《旭辉集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第二期）信用评级报告》，上调发行人主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”；上调“旭辉集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第二期）”信用等级为AAA	不会对公司正常经营、财务状况及偿债能力构成重大影响
2018-07-05	上海证券交易所网站	《旭辉集团股份有限公司关于当年累计新增借款超过上年末未经审计的净资产的百分之四十的公告》	发行人累计新增借款占2017年末未经审计净资产的55.33%，超过发行人2017年末净资产的40%	不会对公司正常经营、财务状况及偿债能力构成重大影响
2018-08-08	上海证券交易所网站	《旭辉集团股份有限公司关于当年累计新增借款超过上年末未经审计的净资产的百分之六十的公告》	发行人累计新增借款占2017年末未经审计净资产的62.09%，超过发行人2017年末净资产的60%	不会对公司正常经营、财务状况及偿债能力构成重大影响
2018-10-11	上海证券交易所网站	《旭辉集团股份有限公司关于当年累	发行人累计新增借款占2017年末未	不会对公司正常经营、财务状况

公告时间	公告地址	公告标题	公告主要内容	对公司经营和偿债能力的影响
	站	计新增借款超过上年末未经审计的净资产的百分之八十的公告》	经审计净资产的98.41%，超过发行人2017年末净资产的80%	及偿债能力构成重大影响
2018-12-06	上海证券交易所网站	《旭辉集团股份有限公司关于当年累计新增对外担保超过上年末未经审计的净资产的百分之二十的公告》	发行人累计新增对外担保占2017年末未经审计净资产的22.80%，超过发行人2017年末净资产的20%	不会对公司正常经营、财务状况及偿债能力构成重大影响



(本页无正文，为旭辉集团股份有限公司 15 旭辉 01、15 旭辉 02、18 旭辉 03、18 旭辉 05 受托管理事务报告（2018 年度）之盖章页)

债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司



日期：2019 年 6 月 28 日