

# 旭辉集团股份有限公司

（住所：上海市青浦区练塘镇朱枫公路 3534 弄 1 号 4 幢 1 层 103 室）



## 旭辉集团股份有限公司公司债券 受托管理事务报告 （2022 年度）

债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层）

二〇二三年六月

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌转让规则（以下简称“挂牌转让规则”）、发行人与中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“受托管理人”）签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关信息披露文件以及旭辉集团股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中金公司编制。中金公司编制本报告的内容及信息均来源于旭辉集团股份有限公司提供的资料或说明。

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。在任何情况下，未经中金公司书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

# 目录

重要声明.....	1
目录 .....	2
第一章 受托管理的公司债券概况.....	3
第二章 受托管理人履行职责情况.....	8
第三章 发行人 2022 年度经营和财务情况.....	10
第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查情况 .....	14
第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析 .....	17
第六章 债券持有人会议召开情况.....	20
第七章 本期债券本息偿付情况.....	26
第八章 发行人偿债意愿和能力分析.....	27
第九章 募集说明书中约定的其他义务 .....	29
第十章 重大事项.....	30
第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施 ...	33

## 第一章 受托管理的公司债券概况

### 一、公司债券基本情况

截至 2022 年（以下简称“报告期”）末，旭辉集团股份有限公司发行且存续的由中国国际金融股份有限公司担任受托管理人的债券包括：PR 旭辉 01、20 旭辉 02、20 旭辉 03、21 旭辉 01、22 旭辉 01（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

债券代码	163539.SH	163540.SH	175259.SH	175762.SH	185851.SH
债券简称	PR 旭辉 01	20 旭辉 02	20 旭辉 03	21 旭辉 01	22 旭辉 01
债券名称	旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）	旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种二）	旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）	旭辉集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（面向专业投资者）（第一期）	旭辉集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
债券期限	3+2 年	5 年	3+2 年	3+2 年	2+2 年
发行规模（亿元）	21.20	10.00	7.50	14.48	5.00
债券余额（亿元）	20.352	10.00	7.50	14.48	5.00
发行时票面利率	3.80%	4.50%	4.23%	4.40%	5.50%
当期票面利率	4.00%	4.50%	4.23%	4.40%	5.50%
调整票面利率选择权的触发及执行情况	触发，自 2023 年 5 月 29 日起票面利率上调至 4.00%	不适用	未触发	未触发	未触发
起息日	2020 年 5 月 29 日	2020 年 5 月 29 日	2020 年 10 月 26 日	2021 年 3 月 12 日	2022 年 6 月 27 日
还本付息方式	详见注 1	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	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	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	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	付一起支付	付一起支付	付一起支付
报告期付息日	2022年5月30日	2022年5月30日	2022年10月26日	2022年3月14日	报告期内未到付息日
是否担保	无担保	无担保	无担保	无担保	无担保
发行时主体评级	AAA	AAA	AAA	AAA	AAA
发行时债项评级	AAA	AAA	AAA	AAA	AAA
跟踪评级情况（主体）	AAA	AAA	AAA	AAA	AAA
跟踪评级情况（债项）	AAA	AAA	AAA	AAA	AAA

注1：（1）截至报告期末，PR 旭辉 01 的还本付息方式为“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”；

（2）报告期末至本报告出具之日，PR 旭辉 01 的还本付息方式发生调整，根据发行人于 2023 年 5 月 25 日发布的《旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）分期偿付（第一次）公告》，具体情况如下：

①PR 旭辉 01 采用单利按年计息，不计复利。PR 旭辉 01 存续期前 3 年（含）每年付息一次，自第 3 年初开始分期还本，分期还本对应的利息随本金一起支付；

②PR 旭辉 01 全部债券持有人的本金兑付时间为自 2023 年 5 月 29 日起的 24 个月内（以下简称“兑付日调整期间”），即：在兑付日调整期间，定期兑付一定的本金，如 PR 旭辉 01 持有人登记回售且未撤销，债券本金将于第 19 个月累计付清；如 PR 旭辉 01 持有人未登记回售，债券本金将于第 24 个月累计付清，相应本金兑付安排设置如下：2023 年 5 月 29 日，向 PR 旭辉 01 全部持有人支付 2% 的本金（即 42,400,000.00 元）；2023 年 9 月 29 日，向 PR 旭辉 01 全部持有人支付 2% 的本金（即 42,400,000.00 元）；2023 年 12 月 29 日，向 PR 旭辉 01 全部持有人支付 3% 的本金（即 63,600,000.00 元）；2024 年 5 月 29 日，向 PR 旭辉 01 全部持有人支付 3% 的本金（即 63,600,000.00 元）；2024 年 9 月 29 日，向 PR 旭辉 01 全部持有人支付 5% 的本金（即 106,000,000.00 元）；PR 旭辉 01 剩余本金将于 2025 年 5 月 29 日支付，如 PR 旭辉 01 持有人选择行使回售选择权，则回售部分债券的剩余本金将于 2024 年 12 月 29 日支付。（上述兑付日期如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。）；

③计息期限及付息日：PR 旭辉 01 计息期限为 2020 年 5 月 29 日至 2025 年 5 月 28 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2020 年 5 月 29 日至 2023 年 5 月 28 日。根据《结果公告》，2022 年 5 月 29 日（含）至 2023 年 5 月 29 日（不含）期间利息，将于 2023 年 5 月 29 日按 3.80% 票面利率按期足额兑付；

④PR 旭辉 01 兑付日调整期间票面利率调整至 4.00%，兑付日调整期间的新增利息随每期本金偿付金额同时支付。

## 二、公司债券其他情况的说明

### 1、PR 旭辉 01

旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）（PR 旭辉 01）期限为 3+2 年，存续期第 3 年末附发行人投资者回售选择权、发行人调整票面利率选择权。报告期内不涉及行权。

报告期末至本报告出具之日，发行人触发发行人调整票面利率选择权，自 2023 年 5 月 29 日起，票面利率调整至 4.00%。报告期末至本报告出具之日，发行人触发投资者回售选择权，根据发行人于 2023 年 4 月 20 日发布的《旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）2023 年债券回售实施结果公告》，“20 旭辉 01”（债券代码：163539）回售有效期登记数量为 2,004,266 手，回售金额为 2,004,266,000 元。

根据发行人于 2023 年 5 月 25 日发布的《关于召开旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，《关于调整本期债券回售及付息安排、新增回售选择权、增加增信保障措施的议案》已经债券持有人表决通过，相关事项如下：

（1）PR 旭辉 01 登记回售且未撤销回售部分的兑付日调整为 2024 年 12 月 29 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）。发行人将在议案表决通过后的 30 个自然日内申请为已选择在 2023 年 5 月 29 日回售 PR 旭辉 01 的持有人新设回售撤销期，持有人可在此期间选择撤销回售登记，撤销后方可进行债券交易。

（2）发行人将在 2024 年 12 月 29 日前 30 个交易日内为 PR 旭辉 01 持有人设置第二次投资者回售选择权：PR 旭辉 01 持有人有权选择在第二次回售登记期内申报回售，并于 2024 年 12 月 29 日将持有的 PR 旭辉 01 按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则支付 PR 旭辉 01 中选择在 2024 年 12 月 29 日回售部分的债券本金和全部 PR 旭辉 01 对应的当期利息（该部分利息的计息期间为 2024 年 5 月 29 日至 2024 年 12 月 28 日）。发行人将于 2025 年 5 月 29 日兑付 PR 旭辉 01 中未选择回售部分的债券本金及当期利息（计息期间为 2024 年 12 月 29 日至 2025 年 5 月 28 日）。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。持有 PR 旭辉 01 的持有人可在届时公告的回售登记期内通过指定的方式进行回

售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有 PR 旭辉 01。发行人届时将根据债券持有人回售登记金额进行资金兑付，并于相应的兑付日前 2 个交易日内划付至 PR 旭辉 01 登记托管机构指定的银行账户。

根据发行人于 2023 年 6 月 5 日公布的《旭辉集团股份有限公司关于公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）撤销回售安排的公告》，发行人拟对“20 旭辉 01”启动撤销回售业务。已在 2023 年 4 月 13 日至 2023 年 4 月 19 日期间（限交易日）对“20 旭辉 01”申报回售且未在回售撤销期间（2023 年 4 月 13 日至 2023 年 4 月 19 日（限交易日））撤销回售申报的债券，持有人可在 2023 年 6 月 7 日至 2023 年 6 月 21 日期间（限交易日）通过固定收益证券综合电子平台或上海证券交易所认可的方式撤销回售申报，撤销回售的债券份额应不高于原申报回售份额。回售申报撤销成功的债券，持有人可于次一交易日起根据上海证券交易所债券交易转让有关规定进行交易转让。

## **2、20 旭辉 02**

旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种二）（20 旭辉 02）期限为 5 年，未设置调整票面利率选择权或投资者回售选择权等特殊条款，故报告期内不适用行权情况。

## **3、20 旭辉 03**

旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）（20 旭辉 03）期限为 3+2 年，存续期第 3 年末附投资者回售选择权、发行人调整票面利率选择权。报告期内不涉及行权。

## **4、21 旭辉 01**

旭辉集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（面向专业投资者）（第一期）（21 旭辉 01）期限为 3+2 年，存续期第 3 年末附投资者回售选择权、发行人调整票面利率选择权。报告期内不涉及行权。

## **5、22 旭辉 01**

旭辉集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

(22 旭辉 01) 期限为 2+2 年，存续期第 2 年末附投资者回售选择权、发行人调整票面利率选择权。报告期内不涉及行权。

## 第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

2022 年度，发行人出现重大事项，中金公司作为受托管理人相应及时披露临时受托管理事务报告，具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况	公告链接
中国国际金融股份有限公司关于 20 旭辉 01、20 旭辉 02、20 旭辉 03、21 旭辉 01 重大事项受托管理事务临时报告(2022-6-29)	公司董事杨欣先生市场购买公司债券“20 旭辉 01”和“21 旭辉 02”，累计购买金额 485 万元。	受托管理人经发行人告知，获悉发行人涉及的重大诉讼出现最新进展，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认发行人涉及的重大诉讼出现最新进展，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	<a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-06-30/175762_20220630_2_cmfSj4gE.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-06-30/175762_20220630_2_cmfSj4gE.pdf</a>
中国国际金融股份有限公司关于 20 旭辉 01、20 旭辉 02、20 旭辉 03、21 旭辉 01、22 旭辉 01 重大事项受托管理事务临时报告(2022-7-1)	公司董事长陈东彪先生市场购买公司债券“21 旭辉 02”和“21 旭辉 03”，累计购买金额 295 万元。	受托管理人经发行人告知，获悉发行人涉及的重大诉讼出现最新进展，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认发行人涉及的重大诉讼出现最新进展，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	<a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-07-05/175259_20220705_1_syr8CyVQ.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-07-05/175259_20220705_1_syr8CyVQ.pdf</a>
中国国际金融股份有限公司关于 20 旭辉 01、20 旭辉 02、20 旭辉 03、21 旭辉 01、22 旭辉 01 重大事项受托管理事务临时报告(2022-7-11)	公司董事长陈东彪先生市场购买公司债券“21 旭辉 02”和“21 旭辉 03”，累计购买金额 469 万元。	受托管理人经发行人告知，获悉发行人涉及的重大诉讼出现最新进展，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认发行人涉及的重大诉讼出现最新进展，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	<a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-07-12/175762_20220712_1_cQC6d5gx.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-07-12/175762_20220712_1_cQC6d5gx.pdf</a>
中国国际金融股份有限公司关于 20 旭辉 01、20 旭辉 02、20 旭辉 03、21 旭辉 01、22 旭辉 01 重大事项受托管理事务临时报告(2022-7-15)	公司间接控股股东旭辉控股回购境外债券 500 万美元于 2023 年 1 月到期的票面利率 5.50% 的境外美元优先票据，自愿披露旭辉控股近期销售情况	受托管理人经发行人告知，获悉发行人涉及的重大诉讼出现最新进展，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认发行人涉及的重大诉讼出现最新进展，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	<a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-07-18/175762_20220718_1_uKcHk7YI.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-07-18/175762_20220718_1_uKcHk7YI.pdf</a>

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况	公告链接
中国国际金融股份有限公司关于 20 旭辉 01、20 旭辉 02、20 旭辉 03、21 旭辉 01、22 旭辉 01 重大事项受托管理事务临时报告(2022-10-12)	公司资源披露了 2022 年 1-8 月生产经营情况，以及融资情况	受托管理人经发行人告知，获悉发行人涉及的重大诉讼出现最新进展，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认发行人涉及的重大诉讼出现最新进展，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	<a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/new/2022-10-12/163540_20221012_1_qBrMm1Gk.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/new/2022-10-12/163540_20221012_1_qBrMm1Gk.pdf</a>
中国国际金融股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司关于其控股股东境外债务安排及相关事项说明的受托管理事务临时报告(2022-11-8)	公司披露了间接控股股东旭辉控股境外债务安排，并对后续安排进行了说明	受托管理人经发行人告知，获悉发行人涉及的重大诉讼出现最新进展，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认发行人涉及的重大诉讼出现最新进展，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	<a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/new/2022-11-08/175259_20221108_FYLX.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/new/2022-11-08/175259_20221108_FYLX.pdf</a>

## 第三章 发行人 2022 年度经营和财务情况

### 一、发行人基本情况

表：发行人基本情况

中文名称	旭辉集团股份有限公司
英文名称	CIFI GROUP Co.LTD.
法定代表人	陈东彪
成立日期	2000-08-15
注册资本	350,000 万元
实缴资本	350,000 万元
注册地址	上海市青浦区练塘镇朱枫公路 3534 弄 1 号 4 幢 1 层 103 室
办公地址	上海市闵行区申虹路 1088 弄 39 号
邮政编码	201715
信息披露事务负责人	杨欣
电话号码	021-60701001
传真号码	021-60701666
电子邮箱	ir@cifi.com.cn
互联网网址	<a href="http://www.cifi.com.cn/">http://www.cifi.com.cn/</a>
统一社会信用代码	913100001321468885
所属行业	房地产业
经营范围	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）

### 二、发行人主要业务经营情况和财务情况

#### （一）公司业务情况

公司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）。

2022 年度，公司实现营业收入 407.34 亿元，主营业务包括物业销售及相关服务和物业出租两大板块，分别实现收入 399.11 亿元和 8.23 亿元，毛利率分别

为 12.69%和 59.30%。

## （二）经营情况分析

### 1、各业务板块收入成本情况

表：各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
物业销售及 相关服务	399.11	348.46	12.69	97.98	968.12	776.57	19.79	99.29
物业出租	8.23	3.35	59.30	2.02	6.96	2.24	67.80	0.71
合计	407.34	351.81	13.63	100.00	975.09	778.81	20.13	100.00

### 2、各主要产品、服务收入成本情况

不适用。

## 三、发行人主要会计数据和财务指标

表：发行人主要会计数据和财务指标

单位：万元 币种：人民币

项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
总资产	35,961,162.74	39,049,065.28	-7.91	-
总负债	27,375,292.77	28,702,909.46	-4.63	-
净资产	8,585,869.97	10,346,155.81	-17.01	-
归属母公司股东的净资产	3,965,467.90	4,971,349.18	-20.23	-
资产负债率 (%)	76.12	73.50	3.56	-
扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	76.13	73.51	3.56	-
流动比率	1.26	1.44	-12.50	-
速动比率	0.49	0.63	-22.22	-
期末现金及现金等价物余额	1,750,419.47	3,417,024.06	-48.77	主要系 2022 年公司筹资活动产生的现金流量净额降幅较大，

项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
				导致现金及现金等价物净增加额降幅较大所致

项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
营业收入	4,073,382.87	9,750,852.66	-58.23	主要系 2022 年公司收缩业务, 主营业务收入和成本均减少
营业成本	3,518,116.83	7,788,105.91	-54.83	主要系 2022 年公司收缩业务, 主营业务收入和成本均减少
利润总额	-976,957.18	1,492,860.23	-165.44	主要系 2022 年公司对联合营企业的投资收益转负, 且信用减值损失和资产减值损失大幅提升所致
净利润	-973,882.71	1,074,703.62	-190.62	主要系 2022 年公司利润总额减少所致
扣除非经常性损益后净利润	-872,210.00	877,403.62	-199.41	主要系 2022 年公司利润总额减少所致
归属母公司股东的净利润	-900,303.25	668,151.38	-234.75	主要系 2022 年公司净利润减少所致
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	-852,072.61	1,533,272.93	-155.57	主要系 2022 年公司利润总额减少所致
经营活动产生的现金流净额	1,326,138.64	206,206.31	543.11	主要系 2022 年公司经营活动现金流入流出均有所减少, 而经营活动现金流出减少规模更大所致
投资活动产生的现金流净额	-15,599.23	-1,289,581.95	-98.79	主要系 2022 年公司支付其他与投资活动有关的现金增加所致
筹资活动产生的现金流净额	-2,977,144.00	1,278,127.79	-332.93	主要系 2022 年公司吸收投资收到的现金、取得借款收到的现金、收到其他与筹资活动有关的现金减少所致
应收账款周转率	11.44	29.77	-61.57	主要系 2022 年公司营业收入减少所致
存货周转率	0.19	0.49	-61.22	主要系 2022 年公司营业成本减少所致
EBITDA 全部债务比	-0.14	0.24	-158.33	主要系 2022 年公司利润总额减少所致
利息保障倍数	-1.71	2.61	-165.52	主要系 2022 年公司利润总额

				额减少所致
现金利息保障倍数	4.17	2.14	94.63	主要系2022年公司经营活动产生的现金流净额增加所致
EBITDA 利息倍数	-1.68	2.64	-163.64	主要系2022年公司利润总额减少所致
贷款偿还率（%）	100%	100%	-	-
利息偿付率（%）	100%	100%	-	-

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

## 第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查 情况

### 一、募集资金使用情况

**表：PR 旭辉 01 募集资金使用情况**

债券代码	163539.SH
债券简称	PR 旭辉 01
发行总额	21.20
募集资金约定用途	本期公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还有息债务（包括偿还或回售已发行存量债券）及法律法规允许的其他方式等
募集资金实际用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后最终全部用于偿还“15 旭辉 01”、“15 旭辉 02”待支付的到期资金以及“18 旭辉 03”待支付的回售资金，与募集说明书中约定用途一致

**表：20 旭辉 02 募集资金使用情况**

债券代码	163540.SH
债券简称	20 旭辉 02
发行总额	10.00
募集资金约定用途	募集资金扣除发行费用后拟用于偿还有息债务（包括偿还或回售已发行存量债券）及法律法规允许的其他方式等
募集资金实际用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后最终全部用于偿还“15 旭辉 01”、“15 旭辉 02”待支付的到期资金以及“18 旭辉 03”待支付的回售资金，与募集说明书中约定用途一致

**表：20 旭辉 03 募集资金使用情况**

债券代码	175259.SH
债券简称	20 旭辉 03
发行总额	7.50
募集资金约定用途	募集资金扣除发行费用后拟用于偿还有息债务（包括偿还或回售已发行存量债券）及法律法规允许的其他方式等
募集资金实际用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后最终全部用于偿还“18 旭辉 02”待支付的回售资金，与募集说明书中约定用途一致

**表：21 旭辉 01 募集资金使用情况**

债券代码	175762.SH
------	-----------

债券简称	21 旭辉 01
发行总额	14.48
募集资金约定用途	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
募集资金实际用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后最终全部用于偿还“18 旭辉 02”待支付的回售资金，与募集说明书中约定用途一致

**表：22 旭辉 01 募集资金使用情况**

债券代码	185851.SH
债券简称	22 旭辉 01
发行总额	5.00
募集资金约定用途	募集资金扣除发行费用后将用于置换发行人对“18 旭辉 01”兑付垫付的自有资金
募集资金实际用途	与募集说明书中约定用途一致

## 二、募集资金专项账户运作情况

发行人“PR 旭辉 01”公司债券于 2020 年 5 月 27 日发行，发行人、受托管理人与监管银行（中国光大银行股份有限公司上海金桥支行、中国建设银行股份有限公司上海普陀支行、交通银行股份有限公司上海青浦支行、中国农业银行股份有限公司上海嘉定支行、招商银行股份有限公司上海陆家嘴支行）签订募集资金监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。报告期内，募集资金专项账户运作正常。

发行人“20 旭辉 02”公司债券于 2020 年 5 月 27 日发行，发行人、受托管理人与监管银行（中国光大银行股份有限公司上海金桥支行、中国建设银行股份有限公司上海普陀支行、交通银行股份有限公司上海青浦支行、中国农业银行股份有限公司上海嘉定支行、招商银行股份有限公司上海陆家嘴支行）签订募集资金监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。报告期内，募集资金专项账户运作正常。

发行人“20 旭辉 03”公司债券于 2020 年 10 月 22 日发行，发行人、受托管理人与监管银行（招商银行股份有限公司上海陆家嘴支行、上海浦东发展银行股份有限公司顾村支行）签订募集资金监管协议。发行人在监管银行开立募集资金

专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。报告期内，募集资金专项账户运作正常。

发行人“21 旭辉 01”公司债券于 2021 年 3 月 10 日发行，发行人、受托管理人与监管银行（中国建设银行股份有限公司上海普陀支行、上海银行股份有限公司漕宝路支行、招商银行股份有限公司上海陆家嘴支行）签订募集资金监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。报告期内，募集资金专项账户运作正常。

发行人“22 旭辉 01”公司债券于 2022 年 6 月 24 日发行，发行人、受托管理人与监管银行（上海银行股份有限公司漕河泾支行、上海浦东发展银行股份有限公司宝山支行、浙商银行股份有限公司上海分行）签订募集资金监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。报告期内，募集资金专项账户运作正常。

### **三、对发行人募集资金使用情况的核查结果**

截至报告期末，各期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

## 第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

### 一、增信机制及变动情况

#### 1、20 旭辉 02、20 旭辉 03、21 旭辉 01、22 旭辉 01

20 旭辉 02、20 旭辉 03、21 旭辉 01、22 旭辉 01 未设置增信机制。

#### 2、PR 旭辉 01（以下简称“本期债券”）

根据发行人于 2023 年 5 月 25 日出具的《关于召开旭辉集团股份有限公司公开发行人 2020 年公司债券（第一期）（品种一）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，议案 2《关于调整本期债券回售及付息安排、新增回售选择权、增加增信保障措施的议案》经债券持有人会议表决通过，相关事项如下：

发行人同意以其或其指定主体直接或间接持有的以下资产为 PR 旭辉 01 提供偿付保障措施：（1）“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%的股权收益权提供增信；（2）“无锡铂云溪院项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 80%的股权收益权提供增信（以下统称“增信资产”）。即在发行人到期无法履行还本付息义务的情况下，上述增信资产在扣除所有对应项目的因正常开发经营发生的各项成本费用支出、偿还项目融资贷款本息及相关费用，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后，剩余可动用资金归属发行人对应权益的部分，将用于保障本期债券本金和利息偿付。

上述增信资产对应的所属项目及项目公司基本情况如下：

沈阳铂辰时代项目：项目由沈阳卓盛置业有限公司开发建设，为发行人全资子公司，发行人持股比例 100%。项目位于沈阳皇姑区。

无锡铂云溪院项目：项目由无锡兴卓置业有限公司开发建设，无锡和泾商务咨询有限公司和远辉投资有限公司各持股 80%、20%，发行人持股比例 80%。项目位于无锡市滨湖区。

发行人承诺，在存续期内，发行人处置上述增信资产前（包括但不限于整售

项目公司资产、转让所属项目相关股权或股权收益权、为增信资产设置抵质押等担保、项目公司为第三方提供保证担保等权利负担等前，不含目前开发类项目日常的销售行为），应提前告知本期债券持有人并经持有人会议表决同意后执行；特别的，（1）若发行人承诺处置增信资产所得归属发行人对应权益的部分将优先用于偿付本期债券的，无须召开持有人会议，视同本期债券持有人同意相关处置事项；（2）若为了促进增信资产对应项目开复工、经营建设及“保交楼”等正常经营活动而为增信资产设置抵质押等担保、项目公司或其股东为第三方提供保证担保的，无需召开持有人会议，视同本期债券持有人同意相关处置事项。如发生上述特别事项，公司将提前 2 个工作日告知债券受托管理人，并在事件发生后 2 个工作日内及时做好信息披露相关工作。

发行人承诺协调和保证相关主体于议案获表决通过之日起 50 个工作日内履行增信所需手续，包括相关主体履行完毕内部必要的决策程序，以及就上述增信事项出具《承诺函》。

## 二、偿债保障措施及变动情况

### （一）偿债保障措施

发行人设立专门的偿付工作小组、切实做到专款专用、充分发挥债券受托管理人的作用、制定《债券持有人会议规则》、严格履行信息披露义务等。

### （二）偿债保障措施变动情况

报告期内，20 旭辉 02、20 旭辉 03、21 旭辉 01、22 旭辉 01 偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

为稳妥推进 PR 旭辉 01 的付息工作，保护 PR 旭辉 01 全部债券持有人（含已登记回售和未登记回售的所有债券持有人）的权利，发行人已通过召开债券持有人会议方式完成对 PR 旭辉 01 的回售、付息兑付安排、新增回售选择权以及增信措施调整方案的表决，具体内容详见发行人于 2023 年 5 月 25 日发布的《关于召开旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》。

### 三、偿债保障措施执行情况及有效性分析

报告期内，发行人已制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付小组、切实做到专款专用、严格履行信息披露义务。公司因间接控股股东境外债务违约，短期内到期或回售债券规模较大，因此在报告期末至本报告出具日期间，发行人召开持有人会议，并对“PR 旭辉 01”回售偿付安排进行了调整。

## 第六章 债券持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未召开债券持有人会议，不存在应召开未召开债券持有人会议的情况。

2022 年末至本报告出具之日，发行人召开债券持有人会议情况如下：

（一）债券代码：163539.SH

（二）债券简称：PR 旭辉 01

（三）会议名称：旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）2023 年第一次债券持有人会议

（四）召开时间：2023 年 5 月 17 日下午 16:00

（五）召开地点：本次会议不设现场会议地点

（六）审议议案与表决情况：

### 议案 1：关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案

根据《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定，以及《旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）与《旭辉集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券之债券持有人会议规则》（以下简称“《持有人会议规则》”），本期债券关于持有人会议召集的通知期限、补充通知期限、监票人、会议记录等事项约定如下：

（1）“召集人应当至少于债券持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开债券持有人会议通知的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。”

（2）“召集人可以就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 个交易日前发出，并且不得因此而变更债券持有人会议的债权登记日。”

（3）“发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期

或取消，一旦出现延期或取消的情形，召集人应当在原定召开日期的前至少五个交易日公告并说明原因。”

（4）“每次债券持有人会议之监票人为二人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或代理人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。”

（5）“持有人会议应当有书面会议记录。会议记录包括……。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。”

为保障债券持有人利益，优化本次债券持有人会议召开流程，并结合旭辉集团实际情况，召集人认为需要紧急召集持有人会议有利于持有人权益保护，本次债券持有人会议将于 2023 年 5 月 5 日下午 14:00 召开，特提请本次债券持有人会议决议：

（1）豁免本次债券持有人会议通知及公告期限的约定及相关法律责任，同意召集人可于会议召开前至少 2 个交易日向债券持有人发出会议通知及本次债券持有人会议召集、召开的相关日期安排；

（2）豁免本次债券持有人会议补充通知公告期限的约定及相关法律责任，可以就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但应在不迟于债券持有人会议表决结束之日（含当日），向债券持有人发出补充通知；

（3）豁免本次债券持有人会议延期或者取消发布通知公告期限的约定及相关法律责任，同意召集人可以不迟于表决截止前，向债券持有人发布通知；

（4）豁免本次债券持有人会议监票人的约定及相关法律责任，同意由本期债券发行人律师负责本次会议之计票、监票，见证律师负责见证表决过程。

（5）豁免本次债券持有人会议应当有书面会议记录的约定及相关法律责任，同意本次债券持有人会议无需进行书面会议记录。

本议案如经本次会议审议通过，即视为前述事项被有效豁免，本次会议形成的决议均为有效决议，对本期债券全体债券持有人均具有法律约束力。

**表决情况：同意 56.77%，反对 35.10%，弃权 8.13%**

**表决结果：通过**

**议案 2：关于调整本期债券回售及付息安排、新增回售选择权、增加增信保障措施的议案**

根据《募集说明书》和《旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）2023 年债券回售实施公告》（以下简称《回售实施公告》），本期债券附第 3 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权，回售登记期为 2023 年 4 月 13 日至 2023 年 4 月 19 日，回售资金兑付日及 2023 年度付息日为 2023 年 5 月 29 日。根据《募集说明书》约定，本期债券无担保。

为稳妥推进本期债券的付息工作，保护本期债券全部债券持有人（含已登记回售和未登记回售的所有债券持有人）的权利，特提请本次债券持有人会议同意将本期债券的回售、付息兑付安排、新增回售选择权以及增信措施按照如下方式调整：

1、本期债券登记回售且未撤销回售部分的兑付日调整为 2024 年 12 月 29 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）。发行人将在本议案表决通过后的 30 个自然日内申请为已选择在 2023 年 5 月 29 日回售本期债券的持有人新设回售撤销期，持有人可在此期间选择撤销回售登记，撤销后方可进行债券交易。

2、2022 年 5 月 29 日（含）至 2023 年 5 月 29 日（不含）期间利息，将于 2023 年 5 月 29 日按 3.80%票面利率按期足额兑付。

3、本议案如经本次会议表决通过，发行人将分别于 2023 年 5 月 29 日和 2024 年 5 月 29 日向本期债券全部持有人兑付本期债券本金的 2%（即 42,400,000.00 元）和 3%（即 63,600,000.00 元）。届时发行人将兑付资金划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户，并由登记托管机构对本期债券全部持有人进行分配（本次分配时间以登记托管机构为准）。自 2023 年 5 月 29 日起，票面利率调整

至 4.00%，利息将于存续期内各付息日（含回售兑付日）进行支付。

4、本议案如经本次会议表决通过，发行人将在 2024 年 12 月 29 日前 30 个交易日内为本期债券持有人设置第二次投资者回售选择权：本期债券持有人有权选择在第二次回售登记期内申报回售，并于 2024 年 12 月 29 日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则支付本期债券中选择在 2024 年 12 月 29 日回售部分的债券本金和全部本期债券对应的当期利息（该部分利息的计息期间为 2024 年 5 月 29 日至 2024 年 12 月 28 日）。发行人将于 2025 年 5 月 29 日兑付本期债券中未选择回售部分的债券本金及当期利息（计息期间为 2024 年 12 月 29 日至 2025 年 5 月 28 日）。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。持有本期债券的持有人可在届时公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券。发行人届时将根据债券持有人回售登记金额进行资金兑付，并于相应的兑付日前 2 个交易日内划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户。

5、为保障本期债券全部债券持有人权益、稳妥推进本期债券本息兑付工作，基于发行人经营现状，提请本期债券持有人同意发行人就本期债券偿付提供如下增信保障措施：

本议案如经本次债券持有人会议表决通过，发行人同意以其或其指定主体直接或间接持有的以下资产为本期债券提供偿付保障措施：（1）“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%的股权收益权提供增信；（2）“无锡铂云溪院项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 80%的股权收益权提供增信（以下统称“增信资产”）。即在发行人到期无法履行还本付息义务的情况下，上述增信资产在扣除所有对应项目的因正常开发经营发生的各项成本费用支出、偿还项目融资贷款本息及相关费用，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后，剩余可动用资金归属发行人对应权益的部分，将用于保障本期债券本金和利息偿付。

上述增信资产对应的所属项目及项目公司基本情况如下：

沈阳铂辰时代项目：项目由沈阳卓盛置业有限公司开发建设，为发行人全资

子公司，发行人持股比例 100%。项目位于沈阳皇姑区。

无锡铂云溪院项目：项目由无锡兴卓置业有限公司开发建设，无锡和泾商务咨询有限公司和远辉投资有限公司各持股 80%、20%，发行人持股比例 80%。项目位于无锡市滨湖区。

发行人承诺，在存续期内，发行人处置上述增信资产前（包括但不限于整售项目公司资产、转让所属项目相关股权或股权收益权、为增信资产设置抵质押等担保、项目公司为第三方提供保证担保等权利负担等前，不含目前开发类项目日常的销售行为），应提前告知本期债券持有人并经持有人会议表决同意后执行；特别的，（1）若发行人承诺处置增信资产所得归属发行人对应权益的部分将优先用于偿付本期债券的，无须召开持有人会议，视同本期债券持有人同意相关处置事项；（2）若为了促进增信资产对应项目开复工、经营建设及“保交楼”等正常经营活动而为增信资产设置抵质押等担保、项目公司或其股东为第三方提供保证担保的，无需召开持有人会议，视同本期债券持有人同意相关处置事项。如发生上述特别事项，公司将提前 2 个工作日告知债券受托管理人，并在事件发生后 2 个工作日内及时做好信息披露相关工作。

发行人承诺协调和保证相关主体于本议案获表决通过之日起 50 个工作日内履行增信所需手续，包括相关主体履行完毕内部必要的决策程序，以及就上述增信事项出具《承诺函》。

发行人承诺发行人未来到期/行权债券的偿付方案将在本期债券本议案所述偿付方案框架内，在公平对待所有投资人的前提下，根据公司实际经营情况做出务实调整。本次议案通过后，《募集说明书》及《回售实施公告》约定的回售登记及兑付相关日期及条款不再适用，视为债券持有人同意接受本议案约定的本息兑付、新增债券回售选择权及增信安排；上述兑付安排的调整不触发本期债券《受托管理协议》项下违约责任条款及《募集说明书》项下违约责任条款。

本次议案通过后，《募集说明书》“第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施”之“五、违约责任及解决措施”之“（一）构成债券违约的情形”项下条款及《受托管理协议》项下违约责任相关条款不再适用，不触发本期债券相关违约责任；“（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式”项下关于加速清

偿及措施的条款不再适用、关于支付逾期利息的条款不再适用；本次会议形成的决议均为有效决议，对全体债券持有人具有法律约束力。

全体债券持有人同意本议案对受让方仍然适用。本期债券转让后，由受让方承继本议案项下权利与义务，发行人无需向原债券持有人履行本议案项下的各项义务。

本议案如经本次会议审议通过，即视为前述事项被有效豁免，本次会议形成的决议均为有效决议，对全体债券持有人均具有法律约束力。

**表决情况：同意 55.07%，反对 36.80%，弃权 8.13%**

**表决结果：通过**

### **议案 3：关于同意增加宽限期的议案**

鉴于地产行业整体形势和发行人目前的经营情况，为稳妥推进本期债券的利息兑付工作，特提请本次债券持有人会议同意按以下方式设置兑付日的宽限期：给予本期债券存续期内的本息兑付日 2 个月宽限期。

如果发行人在存续期内本息兑付日起 2 个月内（以下简称“宽限期”）对本期债券付息日、兑付日应付利息或本金进行了足额偿付、消除违约事件或通过债券持有人会议予以豁免的，则不构成发行人对本期债券的违约，即《募集说明书》“第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施”之“五、违约责任及解决措施”之“（一）构成债券违约的情形”项下条款及《受托管理协议》项下违约责任相关条款，不触发本期债券相关违约责任；“（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式”项下关于加速清偿及措施的条款不再适用、关于支付逾期利息的条款不再适用。为避免疑义，该宽限期截止前不视为发行人违约，宽限期内不设罚息，不另行设置或产生违约金、逾期利息和罚息等，按照本期债券票面利率继续支付利息。

**表决情况：同意 55.07%，反对 36.80%，弃权 8.13%**

**表决结果：通过**

## 第七章 本期债券本息偿付情况

### 一、本息偿付安排

表：本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
163539.SH	PR 旭辉 01	详见“第一章 受托管理的公司债券概况”	5月29日	3+2年期	2025年5月29日
163540.SH	20 旭辉 02	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	5月29日	5年期	2025年5月29日
175259.SH	20 旭辉 03		10月26日	3+2年期	2025年10月26日
175762.SH	21 旭辉 01		3月12日	3+2年期	2026年3月12日
185851.SH	22 旭辉 01		6月27日	2+2年期	2026年6月27日

### 二、报告期内本息偿付情况

表：报告期内本息偿付情况

债券代码	债券简称	报告期内付息兑付情况	投资者回售选择权的触发及执行情况	发行人赎回选择权的触发及执行情况
163539.SH	PR 旭辉 01	发行人已于2022年5月30日（因2022年5月29日为非交易日，故顺延至下一个交易日）支付自2021年5月29日至2022年5月28日期间的利息	详见“第一章 受托管理的公司债券概况”之“二、公司债券其他情况的说明”	不适用
163540.SH	20 旭辉 02		不适用	不适用
175259.SH	20 旭辉 03	发行人已于2022年10月26日支付自2021年10月26日至2022年10月25日期间的利息	未触发	不适用
175762.SH	21 旭辉 01	发行人已于2022年3月14日（因2022年3月12日为非交易日，故顺延至下一个交易日）支付自2021年3月12日至2022年3月11日期间的利息	未触发	不适用
185851.SH	22 旭辉 01	报告期内未到付息兑付期，无付息兑付情况	未触发	不适用

## 第八章 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人偿债意愿情况

发行人已于 2022 年 5 月 30 日（因 2022 年 5 月 29 日为非交易日，故顺延至下一个交易日）支付 PR 旭辉 01 和 20 旭辉 02 自 2021 年 5 月 29 日至 2022 年 5 月 28 日期间的利息；已于 2022 年 10 月 26 日支付 20 旭辉 03 自 2021 年 10 月 26 日至 2022 年 10 月 25 日期间的利息；已于 2022 年 3 月 14 日（因 2022 年 3 月 12 日为非交易日，故顺延至下一个交易日）支付 21 旭辉 01 自 2021 年 3 月 12 日至 2022 年 3 月 11 日期间的利息。

为稳妥推进 PR 旭辉 01 的付息工作，保护 PR 旭辉 01 全部债券持有人（含已登记回售和未登记回售的所有债券持有人）的权利，发行人已通过召开债券持有人会议方式完成对 PR 旭辉 01 的回售、付息兑付安排、新增回售选择权以及增信措施调整方案的表决，详见发行人于 2023 年 5 月 25 日发布的《关于召开旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》。

2023 年，发行人仍有大量境内债券利息到期及回售的安排，中金公司将提前督导发行人做好偿债资金安排，切实保护投资人权益。发行人偿债能力主要依赖于项目经营回款，如果发行人销售及回款情况持续未得改善，以及资产处置不及预期，则发行人将存在较大的偿债风险。

### 二、发行人偿债能力分析

1、受市场环境等不利影响，2022 年度发行人合约销售同比下降较多，现金流持续创造能力趋弱

2022 年度，旭辉集团实现合约销售金额 1,189.9 亿元，同比下降 50.98%。2022 年度，发行人经营活动现金流入小计规模为 634.46 亿元，较 2021 年度减少 511.64 亿元，同比下降 44.64%，现金流持续创造能力趋弱。

2、公司各项偿债能力指标出现下滑

指标（合并口径）	2022 年末/2022 年度	2021 年末/2021 年度
----------	-----------------	-----------------

指标（合并口径）	2022 年末/2022 年度	2021 年末/2021 年度
资产负债率（%）	76.12	73.50
流动比率	1.26	1.44
速动比率	0.49	0.63
货币资金/短期有息负债	0.61	2.99

从短期偿债能力来看，截至 2021 年末和 2022 年末，发行人流动比率分别为 1.44 倍和 1.26 倍，速动比率分别为 0.63 倍和 0.49 倍，流动比率与速动比率均有所下降且速动比率较低。截至 2022 年末，发行人货币资金对短期有息负债覆盖比率由 2021 年末 2.99 倍下降至 2022 年末 0.61 倍。发行人货币资金对短期有息负债覆盖比率同比下滑相对较为明显，流动性压力显著增加。

从长期偿债能力来看，截至 2021 年末和 2022 年末，发行人资产负债率分别为 73.50%和 76.12%，资产负债率较高。

### 3、发行人受限资金占总现金余额的比例加高

根据发行人相关公告，发行人销售项目所产生的资金，由发行人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，发行人各类受限资金占总现金余额的比例仍相对较高。

### 4、发行人已调整“PR 旭辉 01”兑付方案

根据《关于召开旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）2023 年第一次债券持有人会议的通知》《关于旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）2023 年第一次债券持有人会议的补充通知》《关于旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）2023 年第一次债券持有人会议的补充说明》《关于召开旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》以及《旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）分期偿付（第一次）公告》，“PR 旭辉 01”已调整本息兑付安排。

## 第九章 募集说明书中约定的其他义务

无。

## 第十章 重大事项

报告期内，发行人存在重大事项，中金公司相应及时出具受托管理事务临时报告，详见本报告“第二章、公司债券受托管理人履职情况”。

除此以外，报告期末至本报告出具日，发行人还发生了延迟披露 2022 年年度报告、会计师事务所变更、“PR 旭辉 01”兑付方案调整等重大事项，具体情况如下：

### 1、延迟披露 2022 年年度报告

根据相关法律法规和发行人存续公司债券募集说明书的约定，发行人需在 2023 年 4 月 30 日前完成披露 2022 年年度报告。因发行人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”）核数师收到一封匿名信函，对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。

截至 2023 年 4 月 30 日，旭辉控股仍在采取额外程序以核查和确认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，暂未完成刊发 2022 年年度业绩，从而影响了发行人部分财务数据的审计工作及经营数据的核对工作进展。受此不利影响，发行人未能于 2023 年 4 月 30 日前披露 2022 年度审计报告及 2022 年公司债券年度报告。发行人已于 2023 年 4 月 28 日披露《旭辉集团股份有限公司关于无法按时披露 2022 年年度报告的风险提示性公告》进行说明。

发行人正积极推进审计工作，并将在切实可行的情况下全力做好 2022 年度审计报告及 2022 年年度报告编制工作，并争取及时完成披露。

### 2、会计师事务所变更事宜

发行人会计师事务所由德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“德勤华永”）变更为利安达会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“利安达”），变更日期为 2023 年 5 月 30 日。德勤于 2023 年 5 月 15 日辞任发行人间

接控股股东旭辉控股的核数师，德勤华永亦不再担任发行人审计机构。基于旭辉控股审计工作的统一安排，为保证发行人及其股东、债券持有者及债权人的最佳利益，在经过发行人内部审批程序通过后，发行人聘任了利安达会计师事务所(特殊普通合伙)（以下简称“利安达”）担任发行人 2022 年年度财务报告审计机构。

### 3、“PR 旭辉 01”兑付方案调整

根据《关于召开旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）2023 年第一次债券持有人会议的通知》《关于旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）2023 年第一次债券持有人会议的补充通知》《关于旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）2023 年第一次债券持有人会议的补充说明》《关于召开旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》以及《旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）分期偿付（第一次）公告》

（1）“PR 旭辉 01”登记回售且未撤销回售部分的兑付日调整为 2024 年 12 月 29 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）。发行人将在本议案表决通过后的 30 个自然日内申请为已选择在 2023 年 5 月 29 日回售“PR 旭辉 01”的持有人新设回售撤销期，持有人可在此期间选择撤销回售登记，撤销后方可进行债券交易。

（2）自 2023 年 5 月 29 日起的 24 个月内（以下简称“兑付日调整期间”），即：在兑付日调整期间，定期兑付一定的本金，如“PR 旭辉 01”持有人登记回售且未撤销，债券本金将于第 19 个月累计付清；如“PR 旭辉 01”持有人未登记回售，债券本金将于第 24 个月累计付清，相应本金兑付安排设置如下：2023 年 5 月 29 日，向“PR 旭辉 01”全部持有人支付 2%的本金（即 42,400,000.00 元）；2023 年 9 月 29 日，向“PR 旭辉 01”全部持有人支付 2%的本金（即 42,400,000.00 元）；2023 年 12 月 29 日，向“PR 旭辉 01”全部持有人支付 3%的本金（即 63,600,000.00 元）；2024 年 5 月 29 日，向“PR 旭辉 01”全部持有人支付 3%的本金（即 63,600,000.00 元）；2024 年 9 月 29 日，向“PR 旭辉 01”

全部持有人支付 5%的本金（即 106,000,000.00 元）；“PR 旭辉 01” 剩余本金将于 2025 年 5 月 29 日支付，如“PR 旭辉 01” 持有人选择行使回售选择权，则回售部分债券的剩余本金将于 2024 年 12 月 29 日支付。（上述兑付日期如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。）上述款项应在相应的兑付日前 2 个交易日划付至“PR 旭辉 01” 登记托管机构指定的银行账户。

（3）兑付日调整期间“PR 旭辉 01” 票面利率为 4%，兑付日调整期间的新增利息随每期本金偿付金额同时支付。

## 第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

(此页无正文,为《旭辉集团股份有限公司公司债券 2022 年度受托管理事务报告》  
之盖章页)

