

债券简称：H21 旭辉 3

债券代码：188745.SH

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）
受托管理事务报告
（2023 年度）

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）

2024 年 6 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”）等相关规定和公开信息披露文件及旭辉集团股份有限公司（以下简称“发行人”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。由本次公司债券受托管理人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

第一节 公司债券概况.....	4
第二节 债券受托管理人履行职责情况.....	7
第三节 发行人经营情况及财务状况.....	17
第四节 发行人债券募集资金使用和披露的核查情况.....	20
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	22
第六节 增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	24
第七节 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况及公司债券的本息偿付情况.....	26
第八节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	28
第九节 债券持有人会议召开情况.....	29
第十节 发行人偿债意愿和能力分析.....	32
第十一节 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...	35

第一节 公司债券概况

一、 发行人名称

中文名称：旭辉集团股份有限公司

英文名称：CIFI GROUP Co.LTD.

二、 获准文件和获准发行规模

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。

本次债券采取分期发行的方式，2021年9月13日至2021年9月14日，发行人成功发行18.75亿元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）（以下称“本期债券”）。

三、 本期债券的主要条款

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）

债券简称及代码：H21旭辉3，188745.SH。

发行总额：18.75亿元，截至本报告出具之日债券余额为17.4375亿元。

发行利率：3.90%。

发行期限：本期债券期限原为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。根据《关于召开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）2023年第二次债券持有人会议结果的公告》（以下简称“《结果公告》”）和《关于召开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）2023年第二次债券持有人会议的通知》（以下简称“《持有人会议通知》”），本期债券（含已登记回售且未撤销回售部分与未登记回售部分）的兑付日调整为2025年7月14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）。

起息日：2021年9月14日。

到期日：根据《结果公告》和《持有人会议通知》，本期债券（含已登记回

售且未撤销回售部分与未登记回售部分)的到期日调整为2025年7月14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)。

还本付息方式:本期债券采用单利按年计息,不计复利。本期债券存续期前2年(含)每年付息一次,自2023年11月20日开始分期还本,分期还本对应的利息随本金一起支付。

公司债券上市的交易场所:上海证券交易所。

信用级别及资信评级机构:发行人的主体评级机构为联合资信。截至本自查报告出具日,联合资信已终止本公司主体评级及本期债券评级。

兑付兑息情况:发行人原定需于2023年9月14日支付2023年度利息。因公司资金状况较为紧张,未能按时足额筹措利息偿付所需资金,公司在宽限期内继续筹措资金,最终于2023年9月21日支付对应利息。

发行人已分别于2023年11月20日、2024年1月14日按时支付2%、3%本金及对应利息。

发行人原定需于2024年4月14日支付3%本金及对应利息。因公司资金状况较为紧张,未能按时足额筹措本金及利息偿付所需资金,公司在宽限期内继续筹措资金,最终于2024年6月14日支付3%本金及对应利息。截至本报告出具日,本期债券剩余本金余额为17.4375亿元。

本期债券增信情况:根据发行人2023年11月14日关于H21旭辉32023年第二次持有人会议《结果公告》和《持有人会议通知》,发行人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)“重庆青林半项目”所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后100.00%的股权收益权提供增信;(2)“洛阳旭辉时代天际项目”所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后100.00%的股权收益权提供增信(以下统称“增信资产”);(3)“天津铂悦公望项目”所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后60.00%的股权收益权提供增信(以下统称“增信资产”);(4)“简阳云樾名邸项目”所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后60.00%的股权收益权提供增信(以下统称“增信资产”);(5)“重庆上城项目”所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后51.00%的股权收益权提供增信(以下统称“增信资产”);

(6)“湘潭樾府项目”所属项目公司(或项目公司直接或间接股东)穿透后 50.00%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开发经营发生的各项成本费用支出、偿还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等后,剩余可动用资金中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。

第二节 债券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》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。

一、发行后辅导与提示

报告期内，受托管理人已按要求对发行人开展发行后辅导，持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。

二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性。

1、定期提示

自本期债券发行成功后，为规范募集资金使用和信息披露行为，保护投资者权益，国泰君安证券每月以邮件形式向发行人发送提请做好债券存续期信息披露工作的相关函件，要求发行人对中国证监会等监管机构要求、公司债券募集说明书中约定的可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项进行排查。

2、定期及不定期风险排查

国泰君安证券于2022年5月、2022年11月、2023年3月、2023年5月、2023年7月、2023年8月、2023年11月、2024年1月、2024年5月遵照上海

证券交易所相关要求开展了本期债券存续期信用风险排查工作，并于 2022 年 10 月 12 日将本期债券分类为风险项目。同时于 2022 年 11 月、2023 年 1 月、2023 年 4 月、2023 年 5 月、2023 年 6 月、2023 年 7 月、2023 年 8 月、2023 年 9 月、2023 年 11 月、2023 年 12 月、2024 年 1 月、2024 年 3 月、2024 年 5 月对发行人通过线上线下访谈等形式，对发行人经营状况、财务状况、偿债资金准备情况等

等进行风险排查，并督促发行人做好信息披露及偿债资金准备工作。

三、对发行人信息披露的督导及受托管理机构自身信息披露工作的开展情况

（一）发行人信息披露督导

报告期内，受托管理人已持续督导发行人做好信息披露工作。

（二）年度受托报告

报告期内，受托管理人国泰君安证券严格按照相关法律法规及《债券受托管理协议》履行职责，并于 2023 年 6 月 30 日发布《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）受托管理事务报告（2022 年度）》和《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）受托管理事务报告（2022 年度）》。

（三）临时受托报告

报告期内，国泰君安证券对发行人进行持续跟踪并对发行人发生的重大事项及时披露临时受托管理事务报告。2023 年至本报告出具日，国泰君安已披露临时受托管理报告情况如下：

国泰君安证券于 2023 年 2 月 22 日就发行人“公司债券价格发生异常波动”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司公司债券近期价格发生异常波动的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 3 月 30 日就“发行人间接控股股东旭辉控股（集团）有限公司境外债务安排及相关事项进展”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司间接控股股东旭辉控股（集团）有限公司境外债务

安排及相关事项进展的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 4 月 28 日就发行人“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”事项披露了《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》。

国泰君安证券于 2023 年 5 月 4 日就发行人“20 旭辉 01 公司债券召开债券持有人会议”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司 20 旭辉 01 公司债券召开债券持有人会议相关事项的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 5 月 9 日就“发行人无法按时披露 2022 年年度报告”事项披露了《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无法按时披露 2022 年年度报告的风险提示性公告的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 5 月 9 日就发行人“2022 年度业绩快报”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司 2022 年度业绩快报公告的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 5 月 24 日就“发行人及其间接控股股东会计师事务所发生变更”事项披露了《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其间接控股股东会计师事务所发生变更的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 6 月 5 日就发行人“会计师事务所变更进展”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司会计师事务所变更进展的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 7 月 6 日就发行人“董事、监事、董事长以及总经理发生变动”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司董事、监事、董事长以及总经理发生变动的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 7 月 19 日就发行人“近期生产经营情况”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司近期生产经营情况的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 8 月 17 日就发行人“21 旭辉 03 回售结果及转售事项”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于“21 旭辉 03”回售结果及转售事项的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 8 月 25 日就发行人“召开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)2023 年第一次债券持有人会议”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司召开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)2023 年第一次债券持有人会议的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 8 月 31 日就发行人“21 旭辉 03 停牌”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于“21 旭辉 03”停牌的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 9 月 5 日就“发行人及旭辉控股 2023 年中期业绩发生亏损”事项披露了《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》。

国泰君安证券于 2023 年 9 月 5 日就发行人“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)2023 年第一次债券持有人会议参会登记及投票表决期间变更”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于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)2023 年第一次债券持有人会议参会登记及投票表决期间变更的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 9 月 13 日就发行人“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)2023 年第一次债券持有人会议补充通知”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于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)2023 年第一次债券持有人会议补充通知的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 9 月 13 日就发行人“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)2023 年第一次债券持有人会议补充通知之二”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于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)2023 年第一次债券持有人会

议补充通知之二的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 9 月 15 日就发行人“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)2023 年第一次债券持有人会议补充通知之三”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于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)2023 年第一次债券持有人会议补充通知之三的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 9 月 18 日就发行人“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)2023 年第一次债券持有人会议补充通知之四”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于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)2023 年第一次债券持有人会议补充通知之四的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 9 月 19 日就发行人“21 旭辉 03 后续转让安排”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于“21 旭辉 03”后续转让安排的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 9 月 19 日就发行人“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)2023 年第一次债券持有人会议结果”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于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)2023 年第一次债券持有人会议结果的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 9 月 20 日就发行人“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)2023 年付息事项”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于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)2023 年付息事项的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 9 月 22 日就发行人“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)2023 年付息事项”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于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)2023 年付息事项的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 10 月 11 日就发行人“H21 旭辉 3 复牌”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于“H21 旭辉 3”复牌的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 10 月 23 日就发行人“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)撤销回售安排”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于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)撤销回售安排的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 11 月 6 日就发行人“召开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)2023 年第二次债券持有人会议”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司召开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)2023 年第二次债券持有人会议的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 11 月 8 日就发行人“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)2023 年第二次债券持有人会议补充通知”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于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)2023 年第二次债券持有人会议补充通知的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 11 月 13 日就发行人“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)2023 年第二次债券持有人会议补充通知之二”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于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)2023 年第二次债券持有人会议补充通知之二的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 11 月 14 日就发行人“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)2023 年第二次债券持有人会议补充通知之三”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于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)2023 年第二次债券持有人会议补充通知之三的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 11 月 21 日就发行人“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)分期偿付(第一次)”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于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)分期偿付(第一次)事项的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 11 月 28 日就发行人“法定代表人,董事及总经理发生变动”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司法定代表人,董事及总经理发生变动的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 11 月 28 日就发行人“收到中国证券监督管理委员会上海监管局警示函”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司收到中国证券监督管理委员会上海监管局警示函的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2023 年 12 月 27 日就发行人“会计师事务所发生变更”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司会计师事务所发生变更的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2024 年 1 月 9 日就“发行人及有关责任人及有关责任人收到上海证券交易所通报批评”事项披露了《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有关责任人收到上海证券交易所通报批评的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2024 年 1 月 16 日就发行人“会计师事务所变更进展”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司会计师事务所变更进展的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2024 年 2 月 2 日就发行人“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)2023 年第二次持有人会议相关承诺履行进展”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于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)2023 年第二次持有人会议相关承诺履行进展的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2024 年 2 月 7 日就发行人“评级机构延迟出具定期跟踪评级报告”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于联合资信评估股份有限公司

延迟出具旭辉集团股份有限公司及相关债券定期跟踪评级报告的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2024 年 4 月 9 日就“发行人间接控股股东旭辉控股(集团)有限公司披露 2023 年度业绩公告”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司间接控股股东旭辉控股(集团)有限公司披露 2023 年度业绩公告的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2024 年 4 月 10 日就“发行人及相关债券定期跟踪评级报告”事项披露了《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相关债券定期跟踪评级报告的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2024 年 5 月 10 日就发行人“子公司债务逾期”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司子公司债务逾期的临时受托管理事务报告》。

国泰君安证券于 2024 年 6 月 17 日就发行人“召开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)2024 年第一次债券持有人会议”事项披露了《国泰君安证券股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司召开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)2024 年第一次债券持有人会议的临时受托管理事务报告》。

四、募集资金使用督导手段及结果

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照注册用途合法合规使用募集资金。发行人本期债券募集资金实际用途与募集说明书约定用途一致。

五、偿债资金落实情况督导

报告期内，受托管理人已督促发行人按期足额付息，受托管理人将持续跟进本期债券还本付息事项的资金安排，督促发行人按时履约。

六、对发行人的回访或现场排查

报告期内，受托管理人已根据受托管理协议约定，定期对发行人开展回访排查。

七、存在兑付风险债券的专项履职工作

（一）实地走访部分增信项目

国泰君安于 2024 年 3 月 27-28 日前往成都和重庆，实地走访 H21 旭辉 3 增信项目中的重庆青林半项目、重庆上城项目和简阳云樾名邸项目，于 2024 年 5 月 31 日前往湘潭，实地走访 H21 旭辉 3 增信项目中的湘潭樾府项目，了解项目当前建设、销售情况及后续建设、销售计划。国泰君安后续将继续走访天津和洛阳，持续跟进 H21 旭辉 3 增信项目建设进展情况以及后续收益分配情况。根据实地走访情况，目前重庆青林半项目处于正常施工建设及销售状态，重庆上城项目和简阳云樾名邸项目已建设完成处于销售状态，湘潭樾府项目部分楼盘已完成建设并售罄，其余楼盘处于停工状态。上述已走访项目情况如下：

1、重庆青林半项目

该项目位于重庆市巴南区，项目共分 7 期开发，其中第 1-4 期已交房剩余少量楼盘待售，第 5 期处于正常施工建设中，第 6-7 期待开发，第 5-7 期暂未开始销售。

2、重庆上城项目

该项目位于重庆市巴南区，共 4 栋住宅楼，已建设完成处于销售状态。

3、简阳云樾名邸项目

该项目位于简阳市河东新区，共 9 栋住宅楼和 2 栋商业楼，其中 7 栋住宅楼和 2 栋商业楼已售罄，剩余 2 栋住宅楼（5 号楼和 7 号楼）在售。

4、湘潭樾府项目

该项目位于湘潭市岳塘区，共 13 栋住宅楼和 3 栋商业楼，其中 8 栋住宅楼和 2 栋商业楼已售罄，剩余 5 栋住宅楼（1、2、7、12、13 号楼）已停工，1 栋

商业楼（15 号楼）暂未开工建设。

截至本报告出具日，发行人暂未提供增信项目相关资料，国泰君安对增信项目剩余价值情况无法判断。

（二）持续跟进 H21 旭辉 3 偿付资金准备情况

H21 旭辉 3 通过展期方案以来，国泰君安作为本期债券受托管理人，于 2023 年 9 月至今多次通过与发行人进行线上线下访谈等形式，对发行人经营状况、财务状况、偿债资金准备情况等风险排查，并督促发行人做好信息披露及偿债资金准备工作。截至本报告出具日，发行人已分别于 2023 年 9 月 21 日支付 H21 旭辉 3 2023 年度应付利息，分别于 2023 年 11 月 20 日、2024 年 1 月 14 日、2024 年 6 月 14 日支付 2%、3%、3% 本金及对应利息。截至本报告出具日，本期债券剩余本金余额为 17.4375 亿元。

根据展期兑付方案，H21 旭辉 3 将于 2024 年 7 月 14 日支付第四笔 3% 分期偿付本金及对应利息，金额合计 5,807.71 万元。

国泰君安就 H21 旭辉 3 第四笔分期偿付本息偿债资金准备情况与旭辉集团进行了解。发行人反馈集团在每月月初根据当月资金需求情况进行资金排布。H21 旭辉 3 偿债资金仍不确定。若发行人未能按时足额筹措本期债券第四次还本付息所需资金，将继续使用宽限期，在 2 个自然月宽限期内继续筹措资金。

国泰君安将在 7 月对发行人进行风险排查并持续跟进 H21 旭辉 3 资金准备情况。

第三节 发行人经营情况及财务状况

一、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：CIFIGROUP Co.LTD.

法定代表人：傅珮

设立日期：2000年8月15日

注册资本：350,000万元

实缴资本：350,000万元

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

邮编：201715

电话：021-60701001

传真号码：021-60701666

信息披露事务负责人名称、职位及联系方式：杨欣，董事、副总裁、财务管理中心总经理，021-60701001

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）

统一社会信用代码：913100001321468885

二、发行人经营情况

最近两年，发行人营业收入构成情况如下：

单位：亿元，%

项目	2023 年度				2022 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
物业销售及相关服务	640.72	544.63	15.00	98.21	399.11	348.46	12.69	97.98
物业出租	11.67	5.84	49.98	1.79	8.23	3.35	59.30	2.02
合计	652.39	550.47	15.62	100.00	407.34	351.81	13.63	100.00

2023 年度，发行人物业销售及相关服务板块营业收入为 640.72 亿元，较上年同期增加 60.54%，主要系报告期内，发行人竣工交付项目数量增加，整体结

转规模上升所致；营业成本为 544.63 亿元，较上年同期增加 56.30%，主要系报告期内，发行人竣工交付项目数量增加影响所致，并非经营改善所致。

2023 年度，发行人物业出租板块营业收入为 11.67 亿元，较上年同期增加 41.84%，主要来自已完工新开业项目带来的租金收入；营业成本为 5.84 亿元，较上年同期增加 74.42%，主要系已完工出租物业项目增加，项目维护成本等提升所致。

三、发行人财务状况

发行人最近两年主要财务数据如下：

表：合并资产负债表主要数据

单位：万元，%

项目	2023 年末	2022 年末	变动幅度
资产合计	27,619,000.39	35,961,162.74	-23.20
负债合计	20,883,877.32	27,375,292.77	-23.71
所有者权益合计	6,735,123.07	8,585,869.97	-21.56
归属于母公司所有者权益合计	3,350,078.44	3,965,467.90	-15.52

2023 年末，发行人资产总额 27,619,000.39 万元，较 2022 年末降幅为 23.20%，负债为 20,883,877.32 万元，较 2022 年末降幅为 23.71%，所有者权益为 6,735,123.07 万元，较 2022 年末降幅为 21.56%，总体变动趋势与资产总额变动趋势相匹配。

表：合并利润表主要数据

单位：万元，%

项目	2023 年度	2022 年度	变动幅度
营业收入	6,523,899.97	4,073,382.87	60.16
营业成本	5,504,749.72	3,518,116.83	56.47
营业利润	-428,446.04	-967,773.48	-55.73
利润总额	-428,010.18	-976,957.18	-56.19
净利润	-616,902.48	-973,882.71	-36.66
归属于母公司股东的净利润	-589,178.31	-900,303.25	-34.56

2023 年，发行人营业收入为 6,523,899.97 万元，较上年同期增幅 60.16%，主要系物业销售及相关服务板块营业收入增加所致；2023 年，发行人净利润为

负，主要原因包括：（1）2023 年行业周期下行环境下整体经营情况不佳，对物业项目计提的减值准备增加；（2）利息费用支出；（3）投资性房地产公允价值下降。

表：合并现金流量表主要数据

单位：万元，%

项目	2023 年	2022 年	变动幅度
经营活动产生的现金流量净额	839,863.62	1,326,138.64	-36.67
投资活动产生的现金流量净额	272,417.73	-15,599.23	-
筹资活动产生的现金流量净额	-1,861,070.12	-2,977,144.00	-37.49

2023 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为 839,863.62 万元，较上年同期减少 36.67%，主要系 2023 年受市场环境的影响，发行人销售房地产收到的经营活动现金大幅减少所致。

2023 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为 272,417.73 万元，净流出由负转正，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及取得子公司及其他营业单位支付的现金净额有所减少所致。

2023 年底，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-1,861,070.12 万元，净流出规模较上年同期有所减少，主要系发行人融资归还净额较上期减少所致。但发行人外部融资仍存在较大困难，筹资活动现金流继续表现为大幅净流出。

第四节 发行人债券募集资金使用和披露的核查情况

一、公司债券募集资金情况

发行人已在监管银行即上海银行股份有限公司漕河泾支行、招商银行股份有限公司上海陆家嘴支行、中国建设银行股份有限公司上海普陀支行、兴业银行股份有限公司上海静安支行开设募集资金使用专项账户，并进行专项管理。

发行人、国泰君安证券、上海银行股份有限公司漕河泾支行、招商银行股份有限公司上海陆家嘴支行、中国建设银行股份有限公司上海普陀支行、兴业银行股份有限公司上海静安支行也已按照相关规定签署了本期债券资金账户监管协议。

本期债券合计发行人民币 18.75 亿元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已汇入发行人本期债券募集资金专户。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券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。

本期债券募集资金 18.75 亿元，发行人已使用 18.75 亿元用于偿还回售或到期公司债券，其中 8.75 亿元用于“18 旭辉 05”的回售兑付，5 亿元用于“16 旭辉 02”的部分兑付，5 亿元用于“16 旭辉 03”的兑付。本期债券募集资金使用严格履行了公司内部程序，由相关部门发起，分级审批审核，符合本期债券募集说明书的约定。

三、公司债券募集资金专项账户运行情况

发行人已制定募集资金管理制度，就各期债券建立了切实有效的募集资金监管机制，确保募集资金用于披露的用途，本期债券募集资金专项账户运作规范。截至报告期末，本期债券募集资金均已使用完毕，与募集说明书约定一致，发行人按照募集说明书约定履行了相应的募集资金使用程序。

四、发行人公司债券募集资金使用的披露情况

发行人已按照要求在定期报告中披露募集资金的使用情况，报告期内发行人不涉及募集资金用途变更，不涉及披露用途变更公告。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、定期信息披露

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，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。旭辉控股因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，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，发行人未能在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日在上交所网站（www.sse.com.cn）及业务专区披露《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》和《旭辉集团股份有限公司2022年度业绩快报公告》。发行人已于2023年6月30日在上交所网站（www.sse.com.cn）及业务专区披露《旭辉集团股份有限公司公司债券年度报告（2022年）》及《旭辉集团股份有限公司公司债券2022年年度财务报告及附注》。

发行人已于2023年8月31日在上交所网站（www.sse.com.cn）及业务专区披露《旭辉集团股份有限公司2023年公司债券中期报告》及《旭辉集团股份有限公司2023年半年度财务报告及附注》。

发行人已于2024年4月30日在上交所网站（www.sse.com.cn）及业务专区披露《旭辉集团股份有限公司公司债券年度报告(2023年)》及《旭辉集团股份有限公司2023年年度财务报告及附注》。

二、临时信息披露

2023年至今，发行人披露的临时公告事项情况如下：

发布时间	公告标题
------	------

2023年2月15日	旭辉集团股份有限公司关于公司债券近期价格发生异常波动的公告
2023年2月16日	【以此版本为准】旭辉集团股份有限公司关于公司债券近期价格发生异常波动的公告
2023年3月25日	关于旭辉集团股份有限公司间接控股股东旭辉控股（集团）有限公司境外债务安排及相关事项进展的公告
2023年4月24日	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
2023年4月28日	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
2023年4月28日	旭辉集团股份有限公司2022年度业绩快报公告
2023年5月19日	旭辉集团股份有限公司关于公司及间接控股股东会计师事务所发生变更的公告
2023年5月30日	旭辉集团股份有限公司关于会计师事务所变更进展的公告
2023年6月30日	旭辉集团股份有限公司董事、监事、董事长以及总经理发生变动的公告
2023年7月14日	旭辉集团股份有限公司关于近期生产经营情况的披露公告
2023年9月1日	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
2023年11月20日	旭辉集团股份有限公司法定代表人、董事及总经理发生变动的公告
2023年12月22日	旭辉集团股份有限公司关于会计师事务所发生变更的公告
2024年1月3日	旭辉集团股份有限公司关于公司及有关责任人收到上海证券交易所通报批评的公告
2024年1月12日	旭辉集团股份有限公司关于会计师事务所变更进展的公告
2024年3月29日	旭辉集团股份有限公司关于间接控股股东旭辉控股(集团)有限公司披露2023年度业绩的公告
2024年4月12日	旭辉集团股份有限公司关于终止评级事宜的公告
2024年4月30日	旭辉集团股份有限公司关于子公司债务逾期的公告

作为本期债券的主承销商和受托管理人，国泰君安证券已督促发行人对照相关规章制度及业务指引规定，对应披露的信息及时予以披露，并出具了临时受托管理事务报告，特此提醒投资者关注本期债券的相关风险，并对相关事项做出独立投资判断。

第六节 增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、增信机制及变动情况

本期债券发行时无增信措施，根据《关于召开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）2023 年第二次债券持有人会议的通知》《关于召开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）2023 年第二次债券持有人会议结果的公告》，本期债券增信机制变更如下：

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本期债券提供偿付保障措施：（1）“重庆青林半项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100.00%的股权收益权提供增信；（2）“洛阳旭辉时代天际项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100.00%的股权收益权提供增信（以下统称“增信资产”）；（3）“天津铂悦公望项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 60.00%的股权收益权提供增信（以下统称“增信资产”）；（4）“简阳云樾名邸项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 60.00%的股权收益权提供增信（以下统称“增信资产”）；（5）“重庆上城项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 51.00%的股权收益权提供增信（以下统称“增信资产”）；（6）“湘潭樾府项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 50.00%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开发经营发生的各项成本费用支出、偿还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等后，剩余可动资金中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。增信资产所属项目公司股东已就上述增信事项出具《承诺函》。

国泰君安于 2024 年 3 月 27-28 日前往成都和重庆，实地走访 H21 旭辉 3 增信项目中的重庆青林半项目、重庆上城项目和简阳云樾名邸项目，于 2024 年 5 月 31 日前往湘潭，实地走访 H21 旭辉 3 增信项目中的湘潭樾府项目，了解项目当前建设、销售情况及后续建设、销售计划。国泰君安后续将继续走访天津和洛

阳，持续跟进 H21 旭辉 3 增信项目建设进展情况以及后续收益分配情况。根据实地走访情况，目前重庆青林半项目处于正常施工建设及销售状态，重庆上城项目和简阳云樾名邸项目已建设完成处于销售状态，湘潭樾府项目部分楼盘已完成建设并售罄，其余楼盘处于停工状态，而且发行人暂未提供增信项目相关资料，国泰君安对增信项目剩余价值情况无法判断。

二、偿债保障措施变动情况、执行情况及有效性分析

本期债券偿债保障措施包括：1、设立专门的偿付工作小组；2、切实做到专款专用；3、充分发挥债券受托管理人的作用；4、制定债券持有人会议规则；5、严格的信息披露；6、公司承诺。

2023 年内发行人本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

第七节 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况

情况及公司债券的本息偿付情况

一、发行人投资者权益保护措施的执行情况

根据H21旭辉3募集说明书约定，本期债券投资者保护条款如下：

加速清偿条款：如果发生本期债券项下发行人的违约事件，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含50%）的债券持有人和/或其代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付。

2023年11月3日-2023年11月13日，发行人召开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）2023年第二次债券持有人会议，表决通过了“关于调整本期债券兑付安排、增加增信保障措施的议案”，表决豁免了上述投资者保护条款。

因此截至本报告出具日，本期债券未设置投资者保护条款。

二、公司债券的本息偿付情况

本期债券的计息期限为2021年9月14日至2025年9月13日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2021年9月14日至2023年9月13日。本期债券的付息日期为2022年至2025年每年的9月14日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2023年每年的9月14日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款项不另计利息。

根据《关于召开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）2023年第二次债券持有人会议结果的公告》（以下简称“《第二次结果公告》”）和《关于召开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）2023年第二次债券持有人会议的通知》（以下简称“《第二次持有人会议通知》”），本期债券的计息期限调整为2021年9月14

日至 2025 年 7 月 13 日，即新增 2024 年 9 月 14 日为年度付息日，其余利息利随本清，在本金分期兑付日进行支付（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）。未偿本金对应的利息仍按票面利率 3.90% 计算。本期债券本金分期兑付安排如下：

兑付日	本金对付比例	偿还金额
2023/11/20	2%	本金 3,750 万元及其对应利息
2024/1/14	2%	本金 3,750 万元及其对应利息
2024/4/14	3%	本金 5625 万元及其对应利息
2024/7/14	3%	本金 5625 万元及其对应利息
2024/9/14	-	未偿本金年度利息（2023/9/14-2024/9/13）
2025/1/14	2%	本金 3,750 万元及其对应利息
2025/4/14	2%	本金 3,750 万元及其对应利息
2025/6/14	2%	本金 3,750 万元及其对应利息
2025/7/14	84%	本金 157,500 万元及其对应利息

发行人原定需于 2023 年 9 月 14 日支付本期债券 2023 年度利息。因公司资金状况较为紧张，未能按时足额筹措利息偿付所需资金，公司在宽限期内继续筹措资金，最终于 2023 年 9 月 21 日支付对应利息。

发行人已分别于 2023 年 11 月 20 日、2024 年 1 月 14 日按时支付 2%、3% 本金及对应利息。

发行人原定需于 2024 年 4 月 14 日支付 3% 本金及对应利息。因公司资金状况较为紧张，未能按时足额筹措本金及利息偿付所需资金，公司在宽限期内继续筹措资金，最终于 2024 年 6 月 14 日支付 3% 本金及对应利息。截至本报告出具日，本期债券剩余本金余额为 17.4375 亿元。

第八节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据发行人董事会于 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的关于本次债券发行的相关决议，公司承诺在出现预计不能按期偿付本次债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，根据相关法律法规要求采取相应偿还保证措施，包括但不限于：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

若公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼（仲裁）或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

第九节 债券持有人会议召开情况

本期债券 2023 年共召开两次持有人会议情况，具体情况如下。

(一)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) 2023 年第一次债券持有人会议

2023 年 8 月 30 日-2023 年 9 月 14 日,发行人召开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) 2023 年第一次债券持有人会议,审议“关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案”、“关于调整本期债券兑付安排、增加增信保障措施的议案”和“关于同意增加宽限期的议案”。

出席本次持有人会议的人员所代表的本期未偿还的有表决权债券共计 16,246,080 张,占代表本期债券未偿还的享有表决权份额比例 86.65%。根据《债券持有人会议规则》相关规定,本次债券持有人会议所表决议案需经过持有超过本期未偿还债券总额且有表决权的三分之二以上的债券持有人同意方可通过。

本次持有人会议表决结果如下:

1、关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案:同意 12,751,750 张,占比 68.01%;反对 3,494,330 张,占比 18.64%;弃权 0 张,占比 0.00%。该议案获得通过。

2、关于调整本期债券兑付安排、增加增信保障措施的议案:同意 5,565,000 票,占比 29.68%;反对 9,639,080 张,占比 51.41%;弃权 1,042,000 张,占比 5.56%。该议案未获通过。

3、关于同意增加宽限期的议案:同意 12,856,780 张,占比 68.57%;反对 3,389,300 张,占比 18.08%;弃权 0 张,占比 0.00%。该议案获得通过。

根据广东润平(上海)律师事务所针对本次债券持有人会议出具的法律意见书,结论性意见为旭辉集团本次债券持有人会议的召集和召开程序符合相关法律、

法规、规范性文件及本期债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》的规定；本次会议的召集人和出席人员的资格符合相关法律、法规、规范性文件以及《募集说明书》、《债券持有人会议规则》的规定；本次会议的表决程序和表决结果符合相关法律、法规、规范性文件以及《募集说明书》、《债券持有人会议规则》的规定，合法、有效。

(二)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) 2023 年第二次债券持有人会议

2023 年 11 月 3 日-2023 年 11 月 13 日，发行人召开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）2023 年第二次债券持有人会议，审议“关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案”、“关于调整本期债券兑付安排、增加增信保障措施的议案”、“关于同意增加宽限期的议案”。

出席本次持有人会议的人员所代表的本期未偿还的有表决权债券共计 14,010,680 张，占代表本期债券未偿还的享有表决权份额比例 74.72%。根据《债券持有人会议规则》相关规定，本次债券持有人会议所表决议案需经过持有超过本期未偿还债券总额且有表决权的三分之二以上的债券持有人同意方可通过。

本次持有人会议表决结果如下：

1、关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案：同意 13,372,750 张，占比 71.32%；反对 637,930 张，占比 3.40%；弃权 0 张，占比 0.00%。该议案获得通过。

2、关于调整本期债券兑付安排、增加增信保障措施的议案：同意 13,265,780 票，占比 70.75%；反对 744,900 张，占比 3.97%；弃权 0 张，占比 0.00%。该议案获得通过。

3、关于同意增加宽限期的议案：同意 13,091,780 张，占比 69.82%；反对 918,900 张，占比 4.90%；弃权 0 张，占比 0.00%。该议案获得通过。

根据广东润平（上海）律师事务所针对本次债券持有人会议出具的法律意见书，结论性意见为旭辉集团本次债券持有人会议的召集和召开程序符合相关法律、法规、规范性文件及本期债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》的规定；本次会议的召集人和出席人员的资格符合相关法律、法规、规范性文件以及《募集说明书》、《债券持有人会议规则》的规定；本次会议的表决程序和表决结果符合相关法律、法规、规范性文件以及《募集说明书》、《债券持有人会议规则》的规定，合法、有效。

第十节 发行人偿债意愿和能力分析

一、 发行人偿债意愿情况

发行人原定需于 2023 年 9 月 14 日支付 2023 年度利息。因公司资金状况较为紧张，未能按时足额筹措利息偿付所需资金，公司在宽限期内继续筹措资金，最终于 2023 年 9 月 21 日支付对应利息。

发行人已分别于 2023 年 11 月 20 日、2024 年 1 月 14 日按时支付 2%、3% 本金及对应利息。

发行人原定需于 2024 年 4 月 14 日支付 3% 本金及对应利息。因公司资金状况较为紧张，未能按时足额筹措本金及利息偿付所需资金，公司在宽限期内继续筹措资金，最终于 2024 年 6 月 14 日支付 3% 本金及对应利息。截至本报告出具日，本期债券剩余本金余额为 17.4375 亿元。

2024 年 7 月 14 日，本期债券将面临第四次分期还本付息。公司偿债能力主要依赖于项目经营回款，如公司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，将对发行人偿债能力产生不利影响。若发行人未能按时足额筹措本期债券第四次还本付息所需资金，将继续使用宽限期，在 2 个自然月宽限期内继续筹措资金。

二、 发行人偿债能力分析

1、受市场环境等不利影响，公司合约销售较去年同期下滑较多，现金流持续创造能力趋弱

根据旭辉控股公告数据，2024 年 1-5 月，受房地产整体环境持续低迷的不利影响，旭辉控股实现合同销售金额约 174.6 亿元，同比下降 52.07%；合同销售面积约 143.25 万平方米，同比下降 42.25%。

根据旭辉集团 2023 年度财务报表，2023 年，旭辉集团经营性活动现金流入规模为 83.99 亿元，较去年同期降幅为 36.66%，现金流持续创造能力趋弱。

2、公司短期偿债能力指标出现下滑

表：近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2023 年末 /2022 年度	2022 年末 /2022 年度
资产负债率（%）	75.61	76.12
流动比率	1.14	1.26
速动比率	0.50	0.49
货币资金/短期有息负债	0.46	0.60

注：短期有息负债包括短期借款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债

从短期偿债能力来看，截至2022年末和2023年末，公司流动比率分别为1.26倍和1.14倍，流动比率有所下降，速动比率分别为0.49倍和0.50倍，速动比率较低。截至2023年末，发行人货币资金对短期有息负债（短期借款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债）覆盖比率由2022年末0.60倍下降至2023年末0.46倍。发行人货币资金对短期有息负债覆盖比率较去年有所下滑，流动性压力显著增加。

从长期偿债能力来看，截至2022年末和2023年末，公司资产负债率分别为76.12%和75.61%，资产负债率较高。

3、发行人受限资金占净资产的比例较高

截至2023年末，发行人受限资产规模共计12,131,290.58万元，受限资产规模相对较大。其中，发行人的抵押资产账面价值为12,005,873.13万元，占发行人截至2023年末合并报表净资产的比例为178.26%。对于发行人本部层面，资金受限较为严重，较多货币资金仅能用于项目层面项目建设的用途，而不能自有将资金上调至总部，因此对公司偿债能力造成重大不利影响。

4、公司持续亏损，净资产减少

公司2023年净利润规模为-616,902.48万元，其中归属于母公司股东净利润规模为-617,961.20万元。公司2023年度亏损原因主要系包括2023年行业周期下行环境下整体经营情况不佳，公司对物业项目计提的减值准备增加；利息费用支出；以及公司投资性房地产公允价值下降。2022-2023年，公司连续两年净利润及归属于母公司均为亏损。

2023年末，公司净资产规模为6,735,123.07万元，较2022年末减少1,850,746.90万元，降幅为21.56%。公司连续两年净资产规模减少。

5、外部融资渠道受限

近年来房地产市场低迷，民营房企陆续出险导致融资难度加大，目前市场资金方对于投入房地产企业较为谨慎，发行人融资难度加大。2022年10月以来，发行人未能在公开市场发行债券，公司债券类融资渠道发生重大不利变动。2023

年，发行人筹资活动现金流入规模为104.26亿元，较上年同期减少212.23亿元，降幅为67.06%；筹资活动产生的现金流量净额为负，持续处于净流出状态，进一步加剧发行人现金流的压力。

综上所述，上述事项将对发行人偿债能力产生不利影响，发行人对于后续到期债券兑付存在不确定性。

第十一节 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

一、对外担保情况

截至 2023 年末，对外担保余额 973,067.14 万元。2022-2023 年末，发行人对外担保变动情况如下：

单位：亿元、%

项目	2023 年末	2022 年末	本年比上年增减
对外担保	97.31	106.74	-8.83

截至 2023 年末，发行人尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额未超过当期末净资产 10%。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

根据公开市场查询结果，2021 年初至 2024 年 6 月 7 日，旭辉集团本部作为被告、被执行人、被申请人涉及的未决诉讼案件共 189 起，其中已公开涉案金额案件共 17 起，已公开涉案金额合计 28.18 亿元，剩余涉案金额未公开。

三、旭辉集团子公司北京盛创置业有限公司发生债务逾期情况

根据旭辉集团 2023 年 11 月 9 日征信报告显示，旭辉集团本部未结清信贷共 3 笔，余额为 12,300 万元。旭辉集团为其他借款人提供担保信贷共 363 笔，其中五级分类为可疑、次级、损失的共 11 笔，为并表子公司提供担保的余额为 12,000.00 万元，旭辉集团已于 2024 年 4 月 30 日披露《旭辉集团股份有限公司关于子公司债务逾期的公告》，并在 2023 年年度报告中披露相关事项。

四、本期债券增信项目涉及的未决诉讼及股权质押情况

根据公开市场查询结果，截至 2024 年 6 月 27 日，本期债券 6 个增信项目所对应的 6 家项目公司以及 7 家承诺函出具主体涉及的未决诉讼案件共 169 起，其中已公开涉案金额案件共 22 起，已公开涉案金额合计 5.31 亿元，剩余涉案金额未公开。截至 2024 年 6 月 27 日，本期债券 6 个增信项目所对应的 6 家项目公司

涉及的股权质押共 2 家，涉及金额合计 10.5 亿元，具体情况如下：

序号	公告日期	项目公司	出质人	质权人	出质股权数（万元）
1	2023 年 7 月 7 日	河南昌卓房地产开发有限公司	郑州兴煌企业管理咨询有限公司	华夏银行股份有限公司洛阳分行	2,550.00
2			长沙卓锋房地产开发有限公司	华夏银行股份有限公司洛阳分行	2,450.00
3	2023 年 9 月 27 日	天津卓达房地产开发有限公司	天津和诺房地产信息咨询有限公司	招商银行股份有限公司天津分行	100,000.00
合计					105,000.00

五、 相关当事人

报告期内，本期公司债券的受托管理人未发生变动。

国泰君安将持续关注发行人相关情况，督促发行人按时完成披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

（本页无正文，为《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）受托管理事务报告（2023 年度）》签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

