

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 2023 年度受托管理事务报告

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）

二〇二四年六月

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 2023 年度经营和财务情况.....	16
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.....	20
第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	22
第六章 债券持有人会议召开情况.....	29
第七章 本期债券本息偿付情况.....	31
第八章 发行人偿债意愿和能力分析.....	34
第九章 募集说明书中约定的其他义务.....	35
第十章 重大事项.....	36
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 ...	37

第一章 受托管理的公司债券概况

截至 2023 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、PR 旭辉 03、H21 旭辉 1、H22 旭辉 1（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

债券代码	163540.SH	163539.SH	175259.SH	175762.SH	185851.SH
债券简称	20 旭辉 02	PR 旭辉 01	PR 旭辉 03	H21 旭辉 1	H22 旭辉 1
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)(品种二)	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	5 年期	发行时债券期限为 3+2 年期	发行时债券期限为 3+2 年期	发行时债券期限为 3+2 年期	发行时债券期限为 2+2 年期
发行规模(亿元)	10.00	21.20	7.50	14.48	5.00
债券余额(亿元)	10.00	19.716	7.20	14.3352	5.00
发行时票面利率	4.50%	3.80%	4.23%	4.40%	5.50%
当期票面利率	4.50%	4.00%	4.23%	4.40%	5.50%
调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用	已于 2023 年 5 月 29 日调整票面利率,调整后利率为 4.00%	于 2023 年 10 月 26 日触发,未调整票面利率	报告期内未触发,2024 年 3 月 12 日触发,未调整票面利率	报告期内未触发,2024 年 6 月 27 日触发,未调整票面利率
起息日	2020 年 5 月 29	2020 年 5 月 29 日	2020 年 10 月 26	2021 年 3 月 12	2022 年 6 月 27 日

	日		日	日	
还本付息方式	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	<p>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结果的公告》（以下简称《结果公告》）等公告：</p> <p>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）。</p> <p>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，如本期债券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；如本期债券持有人未登记回售，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：分别于2023年5月29日、2023年9月29日、2023年12月29日、2024年5月29日、2024年9月29日、2025年5月29日分别兑付本金比例2%、2%、3%、3%、5%、85%。如持有人选择行使回售选择权，则剩余本金将于2024年12</p>	<p>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（第二期）2023年第一次债券持有人会议结果的公告》（以下简称《结果公告》）等公告：</p> <p>1、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10月26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）。</p> <p>2、本期债券按如下安排分期偿还本额：分别于2023年10月26日、2024年2月26日、2024年5月26日、2024年8月26日、2025年2月26日、2025年5月26日、2025年8月26日、2025年10月26日分别兑付本金比例2%、2%、3%、3%、2%、2%、</p>	<p>根据《关于召开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）2024年第一次债券持有人会议结果的公告》（以下简称《结果公告》）等公告：</p> <p>1、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2027年3月12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）。</p> <p>2、本期债券按如下安排分期偿还本额：分别于2024年3月12日、2024年8月12日、2025年2月12日、2025年9月12日、2026年2月12日、2026年9月12日、2027年3月12日分别兑付本金比例1%、1%、1%、1%、3%、3%、90%。</p> <p>3、兑付日调整</p>	<p>根据《关于召开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）2024年第一次债券持有人会议结果的公告》（以下简称《结果公告》）等公告：</p> <p>1、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2027年6月27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）。</p> <p>2、本期债券按如下安排分期偿还本额：分别于2024年6月27日、2024年11月27日、2025年5月27日、2025年12月27日、2026年5月27日、2026年12月27日、2027年6月27日分别兑付本金比例1%、1%、1%、1%、3%、3%、90%。</p> <p>3、兑付日调整期间本期债券票面利率为5.50%，兑付日调整期间的新增利息随每期本金偿付金额同</p>

		月 29 日支付。 3、兑付日调整期间本期债券票面利率为 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。	2%、84%。 3、兑付日调整期间本期债券票面利率为 4.23%，本期债券除每年付息一次外，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。	期间本期债券票面利率为 4.40%，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。	时支付。
报告期付息日	2023 年 5 月 29 日	2023 年 5 月 29 日、 2023 年 9 月 29 日、 2023 年 12 月 29 日	2023 年 10 月 26 日	2023 年 3 月 12 日	2023 年 6 月 27 日
是否担保	无担保	根据《结果公告》，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）“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	根据《结果公告》，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：“广州光屿南方项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 51%的股权收益权提供增信（以下简称“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	根据《结果公告》，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）“北京国祥雲著项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 16.45%的股权收益权提供增信；（2）“天津翰悦府项目”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；（3）“重庆江山雲出项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接	根据《结果公告》，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）“南宁江山樾项目”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）“重庆印江州项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 35.00%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

		<p>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。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》。</p>	<p>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。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》。</p>	<p>股东) 穿透后 33.40% 的股权收益权提供增信；(4) “贵阳都会新雲项目” 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”)。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。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》。</p>	<p>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。目前发行人正在履行增信所需手续。</p>
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）	无（已终止评级）	无（已终止评级）	无（已终止评级）	无（已终止评级）	无（已终止评级）
跟踪评级情况（债项）	无（已终止评级）	无（已终止评级）	无（已终止评级）	无（已终止评级）	无（已终止评级）

注：“PR 旭辉 01”、“PR 旭辉 03”、“H21 旭辉 1”、“H22 旭辉 1”均已召开持有人会议表决通过了展期方案。

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。

报告期内，发行人出现过重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 47 次。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）2024 年第一次债券持有人会议相关承诺履行进展公告的受托管理事务临时报告(2024-05-27)	发行人就 H21 旭辉 1 持有人会议审议通过的承诺进行履行	受托管理人经发行人告知，获悉发行人涉及相关事项，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认发行人相关事项情况及进展，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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2024-05-27/175762_20240527_ZXTK.pdf
中国国际金融股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）分期偿付（第三次）安排公告的受托管理事务临时报告(2024-05-27)	由于发行人现金流情况，发行人计划将于宽限期内兑付 PR 旭辉 03 第三次分期偿付款项	受托管理人经发行人告知，获悉发行人涉及相关事项，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认发行人相关事项情况及进展，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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2024-05-27/175259_20240527_3GWE.pdf
中国国际金融股份有限公司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）分期偿付（第四次）安排公告的受托管理事务临时报告(2024-05-27)	由于发行人现金流情况，发行人计划将于宽限期内兑付 PR 旭辉 01 第四次分期偿付款项	受托管理人经发行人告知，获悉发行人涉及相关事项，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认发行人相关事项情况及进展，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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2024-05-27/163539_20240527_6J1A.pdf

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子公司债务逾期公告的受托管理事务临时报告(2024-05-07)	发行人子公司出现贷款逾期	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2024-05-07/185851_20240507_T20X.pdf
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终止评级事宜公告的受托管理事务临时报告(2024-04-19)	评级机构终止对旭辉存续境内债的跟踪评级	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2024-04-19/163540_20240419_XE8N.pdf
中国国际金融股份有限公司关于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)撤销回售安排公告的受托管理事务临时报告(2024-04-02)	21 旭辉 01 将开启一年期的撤销回售的窗口	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2024-04-02/175762_20240402_5YYR.pdf
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“H21 旭辉 1”停牌、复牌及后续转让安排公告的受托管理事务临时报告(2024-04-02)	21 旭辉 01 展期方案通过,将进行转板及分期偿付	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2024-04-02/175762_20240402_4POF.pdf
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 年度业绩公告的受托管理事务临时报告(2024-04-02)	发行人间接控股股东发布 2023 年度业绩	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2024-04-02/163540_20240402_8JR4.pdf
中国国际金融股份有限公司关于召开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)2024 年第一次债券持有人会议的补充通知的受托管理事务临时报告(2024-03-06)	21 旭辉 01 持有人会议发布补充通知	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2024-03-06/175762_20240306_1G2E.pdf
中国国际金融股份有限公司关于召开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)2024 年第一次债券持有人会议结果的公告的受托管理事务临时报告(2024-03-06)	21 旭辉 01 持有人会议发布表决结果	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2024-03-06/175762_20240306_KFU6.pdf

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“PR 旭辉 03”停牌公告的受托管理事务临时报告(2024-02-28)	PR 旭辉 03 停牌	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2024-02-28/175259_20240228_4472.pdf
中国国际金融股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第二期)分期偿付(第二次)公告的受托管理事务临时报告(2024-02-28)	PR 旭辉 03 将进行第二次分期偿付	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2024-02-28/175259_20240228_1ZWT.pdf
中国国际金融股份有限公司关于召开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)2024 年第一次债券持有人会议的通知的受托管理事务临时报告(2024-02-26)	H21 旭辉 1 将召开持有人会议	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2024-02-26/175762_20240226_G7L6.pdf
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“PR 旭辉 01”2023 年第一次持有人会议相关承诺履行进展公告的受托管理事务临时报告(2024-01-30)	发行人就 PR 旭辉 01 持有人会议审议通过的承诺进行履行	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2024-01-30/163539_20240130_N0T3.pdf
中国国际金融股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第二期)2023 年第一次持有人会议相关承诺履行进展公告的受托管理事务临时报告(2024-01-30)	发行人就 PR 旭辉 03 持有人会议审议通过的承诺进行履行	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2024-01-30/175259_20240130_P9IW.pdf
中国国际金融股份有限公司关于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)2024 年债券回售实施公告的受托管理事务临时报告(2024-01-25)	H21 旭辉 1 开始进行回售	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2024-01-25/175762_20240125_FF05.pdf
中国国际金融股份有限公司关于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)2024 年票面利率不调整公告的受托管理事务临时报告(2024-01-25)	H21 旭辉 1 票面利率不进行调整	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2024-01-25/175762_20240125_PY9F.pdf

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会计师事务所变更进展公告的受托管理事务临时报告(2024-01-17)	发行人变更会计师事务所出现进展	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2024-01-17/175762_20240117_DP96.pdf
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公司及有关责任人收到上海证券交易所通报批评公告的受托管理事务临时报告(2024-01-09)	发行人及有关责任人收到上交所通报批评	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2024-01-09/175762_20240109_Y5Y0.pdf
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PR 旭辉 03 增信资产涉及项目新增办理抵押公告的受托管理事务临时报告(2024-01-05)	PR 旭辉 03 增信资产涉及项目新增办理抵押	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2024-01-05/175259_20240105_ATTZ.pdf
中国国际金融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公告的受托管理事务临时报告(2023-12-26)	发行人变更会计师事务所	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-12-26/175259_20231226_SHZW.pdf
中国国际金融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公告的受托管理事务临时报告(2023-12-01)	发行人收到证监会上海局警示函	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-12-01/175259_20231201_F1G9.pdf
中国国际金融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公告的受托管理事务临时报告(2023-11-22)	发行人法定代表人、董事及总经理发生变动	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-11-22/175259_20231122_4F4E.pdf
中国国际金融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公开发行 2020 年公司债券(第二期)2023 年第一次债券持有人会议的通知的受托管理事务临时报告(2023-10-17)	PR 旭辉 03 召开持有人会议	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-10-17/175259_20231017_LHGN.pdf

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“20旭辉03”停牌公告的受托管理事务临时报告(2023-10-17)	PR 旭辉 03 停牌	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-10-17/175259_20231017_OP4A.pdf
中国国际金融股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第二期) 2023 年债券回售实施结果公告的受托管理事务临时报告(2023-10-11)	PR 旭辉 03 回售实施结果	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-10-11/175259_20231011_SL4S.pdf
中国国际金融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公告的受托管理事务临时报告(2023-09-07)	发行人及间接控股股东 2023 年中期业绩发生亏损	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-09-07/175259_20230907_USQ0.pdf
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近期生产经营情况的披露公告的受托管理事务临时报告(2023-07-19)	发行人近期生产经营情况发生变动	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-07-19/185851_20230719_ZPGP.pdf
中国国际金融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公告的受托管理事务临时报告(2023-07-10)	发行人董事、监事、董事长以及总经理发生变动	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-07-10/163539_20230710_TN9K.pdf
中国国际金融股份有限公司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的受托管理事务临时报告(2023-06-15)	PR 旭辉 01 持有人会议完成表决,公告结果	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-06-15/163539_20230615_LCAR.pdf
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会计师事务所变更进展的公告的受托管理事务临时报告(2023-06-15)	发行人变更会计师事务所出现新进展	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-06-15/163539_20230615_0R28.pdf

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“20旭辉01”后续转让安排的公告的受托管理事务临时报告(2023-06-15)	PR 旭辉 01 后续将转板交易	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-06-15/163539_20230615_N0JE.pdf
中国国际金融股份有限公司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)分期偿付(第一次)公告的受托管理事务临时报告(2023-06-15)	PR 旭辉 01 公告第一次分期偿付公告	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-06-15/163539_20230615_N2SI.pdf
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“PR 旭辉 01”复牌的公告的受托管理事务临时报告(2023-06-15)	PR 旭辉 01 复牌	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-06-15/163539_20230615_EXMY.pdf
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的受托管理事务临时报告(2023-06-15)	PR 旭辉 01 撤销回售安排	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-06-15/163539_20230615_0Z07.pdf
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公司及间接控股股东会计师事务所发生变更的受托管理事务临时报告(2023-05-29)	发行人及间接控股股东会计师事务所发生变更	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-05-29/163539_20230529_4FXD.pdf
中国国际金融股份有限公司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投票表决期间变更的受托管理事务临时报告(2023-05-29)	PR 旭辉 01 持有人会议表决延期	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-05-29/163539_20230529_UND6.pdf
中国国际金融股份有限公司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的受托管理事务临时报告(2023-05-29)	PR 旭辉 01 持有人会议公告补充说明	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-05-29/163539_20230529_8XKU.pdf

中国国际金融股份有限公司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的受托管理事务临时报告(2023-05-19)	PR 旭辉 01 持有人会议公告补充说明	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-05-19/163539_20230519_AYQ9.pdf
中国国际金融股份有限公司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召开时间及投票表决期间变更的受托管理事务临时报告(2023-05-09)	PR 旭辉 01 持有人会议召开及表决延期	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-05-09/163539_20230509_J6KE.pdf
中国国际金融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受托管理事务临时报告(2023-05-09)	发行人披露 2022 年业绩快报	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-05-09/163539_20230509_7BOB.pdf
中国国际金融股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司无法按时披露 2022 年年度报告的受托管理事务临时报告(2023-05-09)	发行人无法按时披露 2022 年年报	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-05-09/163539_20230509_ESGW.pdf
中国国际金融股份有限公司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的受托管理事务临时报告(2023-05-04)	PR 旭辉 01 计划召开持有人会议	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-05-04/163539_20230504_EPX8.pdf
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受托管理事务临时报告(2023-05-04)	发行人控股股东将延迟披露 2022 年年度业绩	受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,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	https://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-05-04/163539_20230504_2G1K.pdf

<p>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“20旭辉01”停牌的公告的受托管理事务临时报告(2023-04-18)</p>	<p>PR 旭辉 01 停牌</p>	<p>受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露</p>	<p>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</p>	<p>https://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-04-18/163539_20230418_4JWE.pdf</p>
<p>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进展的公告的受托管理事务临时报告(2023-03-31)</p>	<p>发行人控股股东境外债务安排出现进展</p>	<p>受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露</p>	<p>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</p>	<p>https://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-03-31/163539_20230331_62ZR.pdf</p>
<p>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公司债券近期价格发生异常波动公告的受托管理事务临时报告(2023-02-21)</p>	<p>发行人公司债券价格发生异常波动</p>	<p>受托管理人经发行人告知,获悉发行人涉及相关事项,通过询问发行人,获得解释说明和相关证据,确认发行人相关事项情况及进展,督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露</p>	<p>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</p>	<p>https://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-02-21/163539_20230221_K038.pdf</p>

第三章 发行人 2023 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	傅珮
成立日期	2000-08-15
注册资本（万元）	350,000.00
实缴资本（万元）	350,000.00
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	201106
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	http://www.cifi.com.cn/
组织机构代码	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

（一）公司业务情况

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)

2023 年度，公司实现营业收入 6,523,899.97 万元，归属于母公司股东的净利润为-589,178.31 万元，金额为负，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。

(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	640.72	544.63	15.00	98.21	399.11	348.46	12.69	97.98
物业出租	11.67	5.84	49.95	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

(2) 各主要产品、服务收入成本情况

不适用，公司业务为物业销售及相服务，以及物业出租，不适用于主要产品和服务成本情况。

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	27,619,000.39	35,961,162.74	-23.20	-
总负债	20,883,877.32	27,375,292.77	-23.71	-
净资产	6,735,123.07	8,585,869.97	-21.56	-
归属母公司股东的净资产	3,350,078.44	3,965,467.90	-15.52	-
资产负债率 (%)	75.61	76.12	-0.67	-
流动比率	1.14	1.26	-9.86	-
速动比率	0.50	0.49	1.55	-
期末现金及现金等价物余额	1,001,630.70	1,750,419.47	-42.78	发行人本期销售房地产收到的经营活动现金大幅减少

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	6,523,899.97	4,073,382.87	60.16	报告期内,公司竣工交付项目数量增加,整体结转规模上升所致
营业成本	5,504,749.72	3,518,116.83	56.47	报告期内,公司竣工交付项目数量增加影响所致
利润总额	-428,010.18	-976,957.18	-56.19	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;利息费用支出;投资性房地产公允价值下降
净利润	-616,902.48	-973,882.71	-36.66	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;利息费用支出;投资性房地产公允价值下降
归属母公司股东的净利润	-589,178.31	-900,303.25	-34.56	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;利息费用支出;投资性房地产公允价值下降
经营活动产生的现金流净额	839,863.62	1,326,138.64	-36.67	发行人本期销售房地产收到的经营活动现金大幅减少
投资活动产生的现金流净额	272,417.73	-15,599.23	不适用	发行人本期支付其他与投资活动有关的现金减少

筹资活动产生的现金流净额	-1,861,070.12	-2,977,144.00	不适用	发行人本期支付其他与筹资活动有关的现金减少
--------------	---------------	---------------	-----	-----------------------

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：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（亿元）	10.00
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	与约定用途一致

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（亿元）	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	与约定用途一致

表：PR 旭辉 03 募集资金使用情况

债券代码	175259.SH
债券简称	PR 旭辉 03
发行总额（亿元）	7.50
募集资金约定用途	本期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	与约定用途一致

表：H21 旭辉 1 募集资金使用情况

债券代码	175762.SH
债券简称	H21 旭辉 1
发行总额（亿元）	14.48
募集资金约定用途	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
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：H22 旭辉 1 募集资金使用情况

债券代码	185851.SH
债券简称	H22 旭辉 1
发行总额（亿元）	5.00
募集资金约定用途	本期债券的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	与约定用途一致

二、募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。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。截至报告期末，发行人募集资金专项账户运行正常。

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

20 旭辉 02 未设置增信机制。

PR 旭辉 01 通过持有人会议表决补充增信机制，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）“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。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》。

PR 旭辉 03 通过持有人会议表决补充增信机制，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：“广州光屿南方项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 51%的股权收益权提供增信（以下简称“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。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》。

H21 旭辉 1 通过持有人会议表决补充增信机制，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）“北京国祥雲著项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 16.45%的股权收益权提供增信；（2）“天津翰悦府项目”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；（3）“重庆江山雲出项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 33.40%的股权收益权提供增信；（4）“贵阳都会新雲项目”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”）。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。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》。

H22 旭辉 1 通过持有人会议表决补充增信机制，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）“南宁江山樾项目”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）“重庆印江州项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 35.00%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。目前发行人正在履行增信所需手续。

二、偿债保障措施及变动情况

（一）偿债保障措施

1、PR 旭辉 01 通过召开持有人会议表决修改偿债计划及其他偿债保障措施：

增信机制：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。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》。

偿债计划：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、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，如本期债券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；如本期债券持有人未登记回售，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，向本期债券全部持有人支付 2% 的本金（即 42,400,000.00 元）；2023 年 9 月 29 日，向本期债券全部持有人支付 2% 的本金（即 42,400,000.00 元）；2023 年 12 月 29 日，向本期债券全部持有人支付 3% 的本金（即 63,600,000.00 元）；2024 年 5 月 29 日，向本期债券全部持有人支付 3% 的本金（即 63,600,000.00 元）；2024 年 9 月 29 日，向本期债券全部持有人支付 5% 的本金（即 106,000,000.00 元）；本期债券剩余本金将于 2025 年 5 月 29 日支付，如本期债券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 个交易日划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户。3、兑付日调整期间本期债券票面利率为 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。

其他偿债保障措施：为维护本次债券持有人的合法权益，发行人为本次债券采取了如下的偿债保障措施：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、严格的信息披露和公司承诺等。

2、20 旭辉 02

增信机制：本次债券无增信机制。

偿债计划：本次债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理。（一）利息的支付 1、本次债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的品种一付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 5 月 29 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 2021 年至 2023 年每年的 5 月 29 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。本期债券的品种二付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 5 月 29 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。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。2、根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。（二）本金的偿付本次债券到期一次还本。本期债券的品种一兑付日期为 2025 年 5 月 29 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 5 月 29 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；顺延期间兑付款项不另计利息。本期债券的品种二兑付日期为 2025 年 5 月 29 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；顺延期间兑付款项不另计利息。兑付登记日为兑付日之前的第 1 个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得所持本次债券的本金。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。

其他偿债保障措施：为维护本次债券持有人的合法权益，发行人为本次债券采取了如下的偿债保障措施：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、严格的信息披露和公司承诺等。

3、PR 旭辉 03 通过召开持有人会议表决修改偿债计划及其他偿债保障措施：

增信机制：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：“广州光屿南方项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 51%的股权收益权提供增信（以下简称“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。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》。

偿债计划：（1）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 10 月 26 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）。

（2）本期债券按如下安排分期偿还本额：分别于 2023 年 10 月 26 日、2024 年 2 月 26 日、2024 年 5 月 26 日、2024 年 8 月 26 日、2025 年 2 月 26 日、2025 年 5 月 26 日、2025 年 8 月 26 日、2025 年 10 月 26 日分别兑付本金比例 2%、2%、3%、3%、2%、2%、2%、84%。

（3）兑付日调整期间本期债券票面利率为 4.23%，本期债券除每年付息一次外，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。

其他偿债保障措施：为维护本次债券持有人的合法权益，发行人为本次债券采取了如下的偿债保障措施：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、严格的信息披露和公司承诺等。

4、H21 旭辉 1 通过召开持有人会议表决修改偿债计划及其他偿债保障措施：

增信机制：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）“北京国祥雲著项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 16.45%的股权收益权提供增信；（2）“天津翰悦府项目”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；（3）“重庆江山雲出项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 33.40%的股权收益权提供增信；（4）“贵阳都会新雲项目”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”）。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。目前公司正在履行增信所需手续。

偿债计划：（1）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 2027 年 3 月 12 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）。

(2) 本期债券按如下安排分期偿还本额：分别于 2024 年 3 月 12 日、2024 年 8 月 12 日、2025 年 2 月 12 日、2025 年 9 月 12 日、2026 年 2 月 12 日、2026 年 9 月 12 日、2027 年 3 月 12 日分别兑付本金比例 1%、1%、1%、1%、3%、3%、90%。

(3) 兑付日调整期间本期债券票面利率为 4.40%，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。

其他偿债保障措施：为维护本次债券持有人的合法权益，发行人为本次债券采取了如下的偿债保障措施：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、严格的信息披露和公司承诺等。

5、H22 旭辉 1 通过召开持有人会议表决修改偿债计划及其他偿债保障措施：

增信机制：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）“南宁江山樾项目”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）“重庆印江州项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 35.00%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。目前发行人正在履行增信所需手续。

偿债计划：（1）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 2027 年 6 月 27 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）。

(2) 本期债券按如下安排分期偿还本额：分别于 2024 年 6 月 27 日、2024 年 11 月 27 日、2025 年 5 月 27 日、2025 年 12 月 27 日、2026 年 5 月 27 日、2026 年 12 月 27 日、2027 年 6 月 27 日分别兑付本金比例 1%、1%、1%、1%、3%、3%、90%。

(3) 兑付日调整期间本期债券票面利率为 5.50%，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。

其他偿债保障措施：为维护本次债券持有人的合法权益，发行人为本次债券采取了如下的偿债保障措施：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、严格的信息披露和公司承诺等。

（二）偿债保障措施变动情况

报告期内，20 旭辉 02 偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化，未触发投资者权益保护条款约定的承诺事项。PR 旭辉 01、PR 旭辉 03、H21 旭辉 1、H22 旭辉 1 偿债计划及偿债保障措施经持有人会议表决审议发生变动，具体变动情况如上文所示。

三、偿债保障措施执行情况及有效性分析

为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为 PR 旭辉 01、20 旭辉 02、PR 旭辉 03、H21 旭辉 1、H22 旭辉 1 制定了一系列工作计划，努力形成一套偿债保障措施，包括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、严格的信息披露和公司承诺等。

报告期内，由于发行人偿债能力出现重大不利变动，发行人公司债券偿付面临不确定性，因此发行人召集持有人会议，与债券持有人协商债券展期事宜，就 PR 旭辉 01、PR 旭辉 03、H21 旭辉 1、H22 旭辉 1 的展期方案达成一致，并遵照展期方案执行。

发行人已设立专门部门负责债券偿付工作，设立专项账户并严格执行资金管理计划，制定债券持有人会议规则并严格履行信息披露义务，同时中金公司作为本期债券受托管理人已按照相关约定充分发挥债券受托管理人的作用。报告期内，发行人已按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第六章 债券持有人会议召开情况

2023 年度至本报告披露日，发行人召开债券持有人会议情况如下：

表：PR 旭辉 01 持有人会议召开情况

债券代码	163539.SH
债券简称	PR 旭辉 01
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
召开时间	2023 年 5 月 17 日下午 16:00
召开地点	本次会议不设现场会议地点
审议议案	议案 1: 关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案； 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； 议案 3: 关于同意增加宽限期的议案
会议表决情况及会议决议	本期持有人会议有效召开，三项持有人会议均获得表决通过。

表：PR 旭辉 03 持有人会议召开情况

债券代码	175259.SH
债券简称	PR 旭辉 03
会议名称	旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）2023 年第一次债券持有人会议
召开时间	2023 年 10 月 13 日至 2023 年 10 月 16 日
召开地点	本次会议不设现场会议地点
审议议案	议案 1: 关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案； 议案 2: 关于调整本期债券兑付安排、增加增信保障措施的议案； 议案 3: 关于同意增加宽限期的议案
会议表决情况及会议决议	本期持有人会议有效召开，三项持有人会议均获得表决通过。

表：H 21 旭辉 1 持有人会议召开情况

债券代码	175762.SH
债券简称	H 21 旭辉 1

会议名称	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）2024年第一次债券持有人会议
召开时间	2024年2月28日至2024年2月29日
召开地点	本次会议不设现场会议地点
审议议案	议案1：关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案； 议案2：关于调整本期债券兑付安排、增加增信保障措施的议案； 议案3：关于同意增加宽限期的议案
会议表决情况及会议决议	本期持有人会议有效召开，三项持有人会议均获得表决通过。

表：H22 旭辉1 持有人会议召开情况

债券代码	185851.SH
债券简称	H22 旭辉1
会议名称	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）2024年第一次债券持有人会议
召开时间	2024年5月23日至2024年6月18日
召开地点	本次会议不设现场会议地点
审议议案	议案1：关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案； 议案2：关于调整本期债券兑付安排、增加增信保障措施的议案； 议案3：关于同意增加宽限期的议案
会议表决情况及会议决议	本期持有人会议有效召开，三项持有人会议均获得表决通过。

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 (年)	到期日
163540.SH	20 旭辉 02	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	2023 年 5 月 29 日	5	2025 年 5 月 29 日
163539.SH	PR 旭辉 01	<p>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结果的公告》（以下简称《结果公告》）等公告：</p> <p>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）。</p> <p>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，如本期债券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；如本期债券持有人未登记回售，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：分别于 2023 年 5 月 29 日、2023 年 9 月 29 日、2023 年 12 月 29 日、2024 年 5 月 29 日、2024 年 9 月 29 日、2025 年 5 月 29 日分别兑付本金比例 2%、2%、3%、3%、5%、85%。如持有人选择行使回售选择权，则剩余本金将于 2024 年 12 月 29 日支付。</p> <p>3、兑付日调整期间本期债券票面利率为 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。</p>	2023 年 5 月 29 日、 2023 年 9 月 29 日、 2023 年 12 月 29 日	发行时债券期限为 3+2 年期	2025 年 5 月 29 日
175259.SH	PR 旭辉 03	<p>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（第二期）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》（以下简称《结果公告》）等公告：</p> <p>1、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 10 月 26 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交</p>	2023 年 10 月 26 日	发行时债券期限为 3+2 年期	2025 年 10 月 26 日

		<p>易日，顺延期间付息款项不另计利息）。</p> <p>2、本期债券按如下安排分期偿还本额：分别于2023年10月26日、2024年2月26日、2024年5月26日、2024年8月26日、2025年2月26日、2025年5月26日、2025年8月26日、2025年10月26日分别兑付本金比例2%、2%、3%、3%、2%、2%、2%、84%。</p> <p>3、兑付日调整期间本期债券票面利率为4.23%，本期债券除每年付息一次外，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。</p>			
175762.SH	H21 旭辉 1	<p>根据《关于召开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）2024年第一次债券持有人会议结果的公告》（以下简称《结果公告》）等公告：</p> <p>1、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2027年3月12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）。</p> <p>2、本期债券按如下安排分期偿还本额：分别于2024年3月12日、2024年8月12日、2025年2月12日、2025年9月12日、2026年2月12日、2026年9月12日、2027年3月12日分别兑付本金比例1%、1%、1%、1%、3%、3%、90%。</p> <p>3、兑付日调整期间本期债券票面利率为4.40%，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。</p>	2023年3月12日	发行时债券期限为3+2年期	2027年3月12日
185851.SH	H22 旭辉 1	<p>根据《关于召开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）2024年第一次债券持有人会议结果的公告》（以下简称《结果公告》）等公告：</p> <p>1、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2027年6月27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）。</p> <p>2、本期债券按如下安排分期偿还本额：分别于2024年6月27日、2024年11月27日、2025年5月27日、2025年12月27日、2026年5月27日、2026年12月27日、2027年6月27日分别兑付本金比例1%、1%、1%、1%、3%、3%、90%。</p> <p>3、兑付日调整期间本期债券票面利率为5.50%，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。</p>	2023年6月27日	发行时债券期限为2+2年期	2027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
163540.SH	20 旭辉 02	发行人已于 2023 年 5 月 29 日按时完成上年度付息兑付工作	不涉及	不涉及
163539.SH	PR 旭辉 01	发行人已于 2023 年 5 月 29 日、2023 年 9 月 29 日、2023 年 12 月 29 日按时完成分期偿付兑付兑息工作	2023 年 4 月 13 日至 2023 年 4 月 19 日,投资者在回售登记期内登记回售金额 20.04266 亿元。发行人已通过召开持有人会议表决通过展期方案,并按照方案进行分期偿付	不涉及
175259.SH	PR 旭辉 03	发行人已于 2023 年 10 月 26 日按时完成分期偿付兑付兑息工作	2023 年 9 月 7 日至 2023 年 9 月 13 日,投资者在回售登记期内登记回售金额 3.993 亿元。发行人已通过召开持有人会议表决通过展期方案,并按照方案进行分期偿付	不涉及
175762.SH	H21 旭辉 1	发行人已于 2023 年 3 月 12 日按时完成上年度付息兑付工作	2023 年度不涉及	不涉及
185851.SH	H22 旭辉 1	发行人已于 2023 年 6 月 27 日按时完成上年度付息兑付工作	2023 年度不涉及	不涉及

第八章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人营业收入分别为 9,750,852.66 万元、4,073,382.87 万元和 6,523,899.97 万元，净利润分别为 1,074,703.62 万元、-973,882.71 万元和 -616,902.48 万元。2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 206,206.31 万元、1,326,138.64 万元和 839,863.62 万元。

2023 年末，发行人货币资金余额 109.78 亿元，其中 9.62 亿元系受限资金，此外还有 98.47 亿元为存放于资金监管专用账户的预收售楼款。

二、发行人的资信状况和间接融资能力

截至报告期末，发行人融资环境有所变动，由于整体融资信用受损，传统涉房融资渠道收紧。报告期末，发行人有息债务余额 427.97 亿元，相较 2022 年末同比下降 27.17%。

第九章 募集说明书中约定的其他义务

无。

第十章 重大事项

2023 年度至本报告披露日，发行人出现债券价格发生异常波动，间接控股股东境外债务展期，债券停牌，延迟披露年报，召开持有人会议表决展期方案，披露业绩快报，会计师事务所发生变更，公司董事、监事、董事长以及总经理发生变动，生产经营情况发生变动，业绩发生亏损，收到证监局上海局警示函，收到上交所通报批评，债券增信资产设计项目新增办理抵押，持有人会议审议通过的承诺推进履行，评级机构终止对旭辉存续境内债跟踪评级，发行人子公司贷款出现逾期等重大事项。

中金公司作为 PR 旭辉 01、20 旭辉 02、PR 旭辉 03、H21 旭辉 1、H22 旭辉 1 债券受托管理人，督促并协助发行人针对相关重大事项作出相应的信息披露。

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 2023 年度受托管理事务报告》
之盖章页）

