

债券简称：H21 旭辉 2
债券简称：H21 旭辉 3

债券代码：188454.SH
债券代码：188745.SH

旭辉集团股份有限公司

公司债券受托管理事务报告 (2024 年)

受托管理人



国泰海通证券股份有限公司
GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD.

(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

二〇二五年六月



重要声明

国泰海通证券股份有限公司（以下简称国泰海通证券）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（以下简称发行人、公司或旭辉集团）对外公布的《旭辉集团股份有限公司公司债券年度报告（2024 年）》等相关公开信息披露文件、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。

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。



目录

第一章 受托管理的公司债券概况	4
第二章 发行人 2024 年度经营与财务状况	7
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况 ...	11
第四章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况 .	13
第五章 公司债券本息偿付情况	15
第六章 债券持有人会议召开情况	18
第七章 公司债券跟踪评级情况	20
第八章 发行人信息披露义务履行情况及募集说明书中约定的其他义务的 执行情况	21
第九章 受托管理人履行职责情况	25
第十章 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	29



第一章 受托管理的公司债券概况

一、发行主体名称

旭辉集团股份有限公司

CIFI Group Co., Ltd

二、公司债券概况

(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

(第二期)

债券代码	188454.SH
债券简称	H21 旭辉 2
债券期限(年)	5.00
发行规模(亿元)	30.00
债券余额(亿元)	29.73
发行时初始票面利率	4.20%
调整票面利率时间(如发行人行使票面利率调整权)	2024 年 07 月 22 日
调整后票面利率(如发行人行使票面利率调整权)	3.70%
起息日	2021 年 07 月 22 日
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 3 年(含)每年付息一次, 自 2024 年 10 月 22 日开始分期还本, 分期还本对应的利息随本金一起支付。
付息日	每年的 7 月 22 日, 如遇法定节假日, 则顺延至下一个交易日
担保方式	-
发行时主体评级 ¹	AAA 联合资信评估股份有限公司
发行时债项评级	AAA 联合资信评估股份有限公司

(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)

债券代码	188745.SH
------	-----------

¹ 截至本自查报告出具日, 联合资信已终止发行人主体评级及债券评级。



债券简称	H21 旭辉 3
债券期限（年）	3.83
发行规模（亿元）	18.75
债券余额（亿元）	16.71
发行时初始票面利率	3.90%
调整票面利率时间（如发行人行使票面利率调整权）	不适用
调整后票面利率（如发行人行使票面利率调整权）	不适用
起息日	2021 年 09 月 14 日
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。
付息日	每年的 9 月 14 日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	<p>本期债券无担保。</p> <p>根据发行人 2023 年 11 月 14 日关于持有人会议《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</p>



	<p>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。发行人于 2025 年 4 月 30 日披露了《旭辉集团股份有限公司关于出售 H21 旭辉 3 部分增信项目的公告》，发行人拟向重庆巴通酒店管理有限公司（以下简称“买方”）出售“重庆青林半项目”5-7 期项目，买方就出售事项支付人民币 35,800.00 万元，发行人清偿该项目第三方债务后，出售事项的余下所得款项净额预计约为人民币 225 万元，拟用于优先偿付 H21 旭辉 3 债券持有人。</p>
发行时主体评级	<p>AAA 联合资信评估股份有限公司</p>
发行时债项评级	<p>AAA 联合资信评估股份有限公司</p>



第二章 发行人 2024 年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

发行人名称	:	旭辉集团股份有限公司
法定代表人	:	傅珮
注册资本（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

二、发行人 2024 年度经营情况

发行人主要经营范围为：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）

2024 年度，发行人实现营业收入 4,028,242.64 万元，产生营业成本 3,429,082.40 万元。2024 年度，发行人实现营业利润-62,584.80 万元，实现净利润-221,640.33 万元，金额为负，主要原因包括：（1）房地产项目年内交付结转规模下降，营业总收入同比下降且毛利率下降；（2）结合 2024 年市场情况拟对部分项目计提减值准备；（3）财务费用支出增加；（4）投资性房地产公允价值下降。

三、发行人 2024 年度财务状况

发行人 2024 年和 2023 年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：万元

主要会计数据及财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	本期比上年同期增减（%）	变动原因
总资产	23,128,848.96	27,619,000.39	-16.26	-
总负债	17,210,840.13	20,883,877.32	-17.59	-
净资产	5,918,008.83	6,735,123.07	-12.13	-
归属于母公司股东的净资产	3,029,367.02	3,350,078.44	-9.57	-
期末现金及现金等价物余额	657,723.62	1,001,630.70	-34.33	主要系公司债券类融资渠道发生不利变动，筹资活动产生的现金流量净额为负所致。



主要会计数据及财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
营业收入	4,028,242.64	6,523,899.97	-38.25	主要系公司竣工交付项目数量减少，整体结转规模下降所致
营业成本	3,429,082.40	5,504,749.72	-37.71	主要系公司竣工交付项目数量减少导致营业成本同比下降所致
利润总额	-65,067.50	-428,010.18	84.80	主要系营收规模下降导致亏损减少所致
净利润	-221,640.33	-616,902.48	64.07	主要系营收规模下降导致亏损减少所致
归属母公司股东的净利润	-228,328.64	-589,178.31	61.25	主要系营收规模下降导致亏损减少所致
经营活动产生的现金流净额	319,609.73	839,863.62	-61.95	主要系 2024 年销售房地产收到的经营活动现金大幅减少所致。
投资活动产生的现金流净额	82,130.66	272,417.73	-69.85	主要系 2024 年收到其他与投资活动有关的现金有所减少所致。
筹资活动产生的现金流净额	-745,647.47	-1,861,070.12	59.93	主要系融资归还净额较上期减少所致。
资产负债率 (%)	74.41	75.61	-1.59	-
流动比率 (倍)	1.14	1.14	0.29	-
速动比率 (倍)	0.57	0.50	13.78	-

注：上述财务指标计算方法如下：

1. 资产负债率=负债合计/资产总计*100%
2. 流动比率=流动资产/流动负债
3. 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

四、发行人偿债意愿和能力分析

(一) 发行人偿债意愿情况



发行人偿债能力主要依赖于项目经营回款，如发行人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。

报告期内，H21 旭辉 2 和 H21 旭辉 3 本息偿付情况如下：

1、H21 旭辉 2

H21 旭辉 2 应于 2024 年 7 月 22 日支付 2023 年 7 月 22 日至 2024 年 7 月 21 日期间的利息，金额合计 12,600.00 万元，发行人无法按时于 2024 年 7 月 22 日支付相关利息，已使用宽限期条款，宽限期至 2025 年 7 月 18 日。

H21 旭辉 2 应于 2024 年 10 月 22 日支付本期债券本金的 0.5%及自 2024 年 7 月 22 日至 2024 年 10 月 21 日期间对应利息合计 1,514.10 万元，发行人已使用宽限期条款，宽限期至 2025 年 10 月 15 日。

H21 旭辉 2 于 2024 年 11 月 1 日兑付本期债券发行金额 0.90%的本金（每张债券兑付 0.90 元）（即 27,000,000.00 元）及其 2023 年 7 月 22 日至 2024 年 10 月 31 日期间利息（即 1,413,000.00 元）。

2、H21 旭辉 3

H21 旭辉 3 应于 2024 年 9 月 14 日支付 2023 年 9 月 14 日至 2024 年 9 月 13 日期间的利息，金额合计 6,581.25 万元，发行人无法按时于 2024 年 9 月 14 日支付相关利息，已使用宽限期条款，宽限期至 2025 年 8 月 14 日。

H21 旭辉 3 于 2024 年 11 月 28 日支付本期债券发行规模的 0.90%的本金（每张债券兑付 0.90 元）（即 16,875,000.00 元）及其 2023 年 9 月 14 日至 2024 年 11 月 27 日期间利息（即 795,000.00 元）。

（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 1-12 月，受房地产整体环境持续低迷的不利影响，发行人间接控股股东旭辉控股实现合同销售金额约 336.8 亿元，同比下降 51.89%；合同销售面积约 278.18 万平方米，同比下降 45.92%。

根据旭辉集团 2024 年度财务报表，2024 年，旭辉集团经营性活动现金流入规模为 250.15 亿元，较去年同期降幅为 38.97%，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



从短期偿债能力来看，最近两年末，公司流动比率分别为 1.14 倍和 1.14 倍，速动比率分别为 0.50 倍和 0.57 倍。公司流动比率及速动比率整体水平较低，主要系近年来，随着行业不景气，新增融资较为困难，导致公司短期偿债压力增加所致。

从长期偿债能力来看，最近两年末，公司资产负债率分别为 75.61% 和 74.41%，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 2024 年末，发行人受限资产规模共计 8,784,564.40 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 8,461,275.03 万元，占发行人截至 2024 年末合并报表净资产的比例为 142.98%。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 2024 年净利润规模为-221,640.33 万元，其中归属于母公司股东净利润规模为-228,328.64 万元。公司 2024 年度亏损原因主要为：（1）房地产项目年内交付结转规模下降，营业总收入同比下降且毛利率下降；（2）结合 2024 年市场情况拟对部分项目计提减值准备；（3）财务费用支出增加；（4）投资性房地产公允价值下降。2022-2024 年，公司连续三年净利润及归属于母公司均为亏损。

2024 年末，公司净资产规模为 5,918,008.83 万元，较 2023 年末减少 817,114.24 万元，降幅为 12.13%。公司连续三年净资产规模减少。

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。2024 年，发行人筹资活动现金流入规模为 46.55 亿元，较上年同期减少 57.71 亿元，降幅为 55.35%；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。



第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、募集资金专项账户运作情况

H21 旭辉 2、H21 旭辉 3 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及募集资金专项账户运作情况。

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，H21 旭辉 2、H21 旭辉 3 募集资金专项账户运作规范，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。

二、募集资金使用情况

H21 旭辉 2、H21 旭辉 3 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及使用，H21 旭辉 2、H21 旭辉 3 募集资金前期使用情况如下：

1、H21 旭辉 2

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，拟用于偿还到期公司债券。

本期债券募集资金 30.00 亿元，发行人于 2021 年 7 月 23 日发布了《旭辉集团股份有限公司关于将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）闲置募集资金临时用于补充流动资金的公告》，将“21 旭辉 02”扣除承销费后的闲置募集资金不超过 30 亿元临时用于补充流动资金，此次临时补充流动资金时间到期日为 2021 年 9 月 13 日，到期将按时归还至募集资金监管账户，用于“16 旭辉 02”（该笔债券到期日为 2021 年 9 月 23 日）的兑付。经国泰海通证券核查，发行人合计使用 4.91 亿元“21 旭辉 02”募集资金用于临时补充流动资金，发行人已于 2021 年 9 月 3 日将临时补流资金归还至募集资金监管账户。

截至本报告出具之日，“21 旭辉 02”募集资金已按照《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）募集说明书》的约定使用，用于“16 旭辉 02”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。



2、H21 旭辉 3

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、发行人募集资金使用情况核查

H21 旭辉 2、H21 旭辉 3 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及使用。



第四章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况

一、公司债券增信措施有效性

1、H21 旭辉 2

本期债券为无担保债券。

2、H21 旭辉 3

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》。



二、偿债保障措施的有效性及执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为 H21 旭辉 3、H21 旭辉 2 的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，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。

发行人于 2025 年 4 月 30 日披露了《旭辉集团股份有限公司关于出售 H21 旭辉 3 部分增信项目的公告》，发行人拟向重庆巴通酒店管理有限公司（以下简称“买方”）出售“重庆青林半项目”5-7 期项目，买方就出售事项支付人民币 35,800.00 万元，发行人清偿该项目第三方债务后，出售事项的余下所得款项净额预计约为人民币 225 万元，拟用于优先偿付 H21 旭辉 3 债券持有人。



第五章 公司债券本息偿付情况

一、本息偿付情况

(一) H21 旭辉 2

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(第二期)2024 年第一次债券持有人会议的通知》及相关补充通知、《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(第二期)2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》、《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(第二期)2024 年第二次债券持有人会议的通知》及相关补充通知、《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(第二期)2024 年第二次债券持有人会议结果的公告》、《旭辉集团股份有限公司关于“H21 旭辉 2”复牌及兑付安排的公告》，本期债券偿付安排如下：

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 7 月 22 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 10 月 22 日、2024 年 11 月 1 日、2025 年 1 月 22 日、2025 年 6 月 22 日、2026 年 1 月 22 日、2026 年 6 月 22 日、2027 年 1 月 22 日、2027 年 4 月 22 日、2027 年 7 月 22 日分别兑付本金比例 0.5%、0.9%、0.5%、1%、1%、1%、2%、2%、91.1%。同时新增 2025 年 7 月 22 日、2026 年 7 月 22 日为年度付息日。除年度利息外，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）。

3、本期债券在存续期内前 3 年（2021 年 7 月 22 日至 2024 年 7 月 21 日）票面年利率为 4.20%。在本期债券存续期的第 3 年末，发行人选择下调票面利率，即本期债券票面利率调整为 3.70%，并在存续期的后 3 年（2024 年 7 月 22 日至 2027 年 7 月 21 日）固定不变。

4、本期债券给予本息兑付日 60 个工作日及 9 个自然月宽限期。

报告期内，H21 旭辉 2 本息偿付情况如下：



H21 旭辉 2 应于 2024 年 7 月 22 日支付 2023 年 7 月 22 日至 2024 年 7 月 21 日期间的利息，金额合计 12,600.00 万元，发行人无法按时于 2024 年 7 月 22 日支付相关利息，已使用宽限期条款，宽限期至 2025 年 7 月 18 日。

H21 旭辉 2 应于 2024 年 10 月 22 日支付本期债券本金的 0.5%及自 2024 年 7 月 22 日至 2024 年 10 月 21 日期间对应利息合计 1,514.10 万元，发行人已使用宽限期条款，宽限期至 2025 年 10 月 15 日。

H21 旭辉 2 于 2024 年 11 月 1 日兑付本期债券发行金额 0.90%的本金（每张债券兑付 0.90 元）（即 27,000,000.00 元）及其 2023 年 7 月 22 日至 2024 年 10 月 31 日期间利息（即 1,413,000.00 元）。

（二）H21 旭辉 3

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》及相关补充通知、《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》、《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）2024 年第一次债券持有人会议的通知》及相关补充通知、《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）2024 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关于“H21 旭辉 3”兑付安排的公告》，本期债券偿付安排如下：

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 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）。

2、本期债券按如下安排分期偿还本额：分别于 2023 年 11 月 20 日、2024 年 1 月 14 日、2024 年 4 月 14 日、2024 年 7 月 14 日、2024 年 11 月 28 日、2025 年 1 月 14 日、2025 年 4 月 14 日、2025 年 6 月 14 日、2025 年 7 月 14 日分别兑付本金比例 2%、2%、3%、3%、0.9%、2%、2%、2%、83.1%。同时新增 2024 年 9 月 14 日为年度付息日。

3、兑付日调整期间本期债券票面利率为 3.90%，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。

4、本期债券给予本息兑付日 11 个自然月宽限期。



报告期内，H21 旭辉 3 本息偿付情况如下：

H21 旭辉 3 应于 2024 年 9 月 14 日支付 2023 年 9 月 14 日至 2024 年 9 月 13 日期间的利息，金额合计 6,581.25 万元，发行人无法按时于 2024 年 9 月 14 日支付相关利息，已使用宽限期条款，宽限期末至 2025 年 8 月 14 日。

H21 旭辉 3 于 2024 年 11 月 28 日支付本期债券发行规模的 0.90% 的本金（每张债券兑付 0.90 元）（即 16,875,000.00 元）及其 2023 年 9 月 14 日至 2024 年 11 月 27 日期间利息（即 795,000.00 元）。

国泰海通将对发行人进行风险排查并持续跟进 H21 旭辉 2 和 H21 旭辉 3 资金准备情况。



第六章 债券持有人会议召开情况

报告期内，H21 旭辉 2 召开 2 次债券持有人会议，H21 旭辉 3 召开 1 次债券持有人会议，相关会议情况如下：

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（第二期）2024 年第一次债券持有人会议

债券代码	188454.SH
债券简称	H21 旭辉 2
会议名称	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（第二期）2024 年第一次债券持有人会议
召开时间	2024 年 6 月 25 日-2024 年 7 月 18 日
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的议案 议案 3：关于同意延长宽限期的议案
会议表决情况及会议决议	议案 1：同意 67.02%，反对 12.13%，弃权 0.00%，该议案获得通过。 议案 2：同意 66.81%，反对 12.32%，弃权 0.02%，该议案获得通过。 议案 3：同意 66.83%，反对 12.32%，弃权 0.00%，该议案获得通过。

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（第二期）2024 年第二次债券持有人会议

债券代码	188454.SH
债券简称	H21 旭辉 2
会议名称	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（第二期）2024 年第二次债券持有人会议
召开时间	2024 年 10 月 18 日-2024 年 10 月 25 日
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：关于同意延长宽限期的议案
会议表决情况及会议决议	议案 1：同意 68.15%，反对 13.27%，弃权 0.00%，该议案获得通过。 议案 2：同意 67.95%，反对 13.47%，弃权 0.00%，该议案获得通过。



三、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）2024 年第一次债券持有人会议

债券代码	188745.SH
债券简称	H21 旭辉 3
会议名称	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）2024 年第一次债券持有人会议
召开时间	2024 年 11 月 7 日-2024 年 11 月 21 日
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：关于同意延长宽限期的议案
会议表决情况 及会议决议	议案 1：同意 66.84%，反对 8.03%，弃权 0%，该议案获得通过。 议案 2：同意 66.84%，反对 8.03%，弃权 0%，该议案获得通过。



第七章 公司债券跟踪评级情况

一、定期跟踪评级情况

联合资信作为“H21 旭辉 2”、“H21 旭辉 3”评级机构，已及时向市场公布首次评级报告和 2022 年跟踪评级报告。然而自 2023 年以来，联合资信作已多次披露延迟出具旭辉集团及相关债券定期跟踪评级报告的公告并于 2024 年 4 月 8 日披露终止出具旭辉集团及相关债券定期跟踪评级报告的公告，具体披露时间及原因汇总如下：

披露时间	延迟/终止披露原因
2023 年 6 月 20 日	旭辉集团延迟披露 2022 年度报告，联合资信无法按期开展相关定期跟踪评级工作
2023 年 7 月 26 日	旭辉集团于 2023 年 6 月 30 日披露 2022 年度报告，但尚未完整提供跟踪评级所需材料，联合资信无法于 2023 年 7 月底前完成相关定期跟踪评级工作
2023 年 9 月 1 日	由于旭辉集团尚未完整提供跟踪评级所需关键资料，且公司尚有重大事项正在进行中，对公司信用水平或产生重大影响。
2023 年 9 月 26 日	由于旭辉集团尚未完整提供跟踪评级所需关键资料，且公司尚有重大事项正在进行中，对公司信用水平或产生重大影响。
2023 年 11 月 30 日	由于旭辉集团尚未完整提供跟踪评级所需关键资料，且公司尚有重大事项正在进行中，对公司信用水平或产生重大影响。
2024 年 1 月 31 日	旭辉集团尚未完整提供跟踪评级所需关键资料，且旭辉集团尚有重大事项正在进行中，对公司信用水平或产生重大影响。
2024 年 4 月 1 日	旭辉集团尚未完整提供跟踪评级所需关键资料，且旭辉集团尚有重大事项正在进行中，对公司信用水平或产生重大影响。
2024 年 4 月 8 日	由于目前掌握的信息无法支撑联合资信评级工作正常开展，根据有关法规、监管规定、自律规则及联合资信《终止评级制度》，联合资信终止对公司主体相关债项的信用评级，并将不再更新公司主体及相关债项的评级结果。



第八章 发行人信息披露义务履行情况及募集说明书中约定的其他义务的执行情况

一、发行人信息披露义务履行情况

报告期内，针对我司受托的公司债券，发行人按照主管机关的相关要求披露了以下公告：

1. 《旭辉集团股份有限公司关于近期重大事项的公告》
2. 《旭辉集团股份有限公司关于董事及监事变更的公告》
3. 《旭辉集团股份有限公司关于"H21 旭辉 3"兑付安排的公告》
4. 《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）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》
5. 《旭辉集团股份有限公司关于子公司债务逾期的公告》
6. 《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）2024 年第一次债券持有人会议的通知》及相关补充通知
7. 《旭辉集团股份有限公司关于"H21 旭辉 2"复牌及兑付安排的公告》
8. 《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（第二期）2024 年第二次债券持有人会议结果的公告》
9. 《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（第二期）2024 年第二次债券持有人会议的通知》及相关补充通知
10. 《旭辉集团股份有限公司关于"H21 旭辉 2"停牌的公告》
11. 《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）2024 年付息公告》
12. 《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（第四次）公告》
13. 《旭辉集团股份有限公司关于子公司债务逾期的公告》
14. 《旭辉集团股份有限公司 2024 年半年度财务报告及附注》
15. 《旭辉集团股份有限公司公司债券中期报告（2024 年）》
16. 《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（第四次）安排公告》



17. 《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（第二期）撤销回售安排的公告》
18. 《旭辉集团股份有限公司关于"21 旭辉 02"复牌及后续转让安排的公告》
19. 《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 年付息公告》
20. 《旭辉集团股份有限公司关于"21 旭辉 02"停牌的公告》
21. 《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（第二期）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》
22. 《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 年债券回售实施结果公告》
23. 《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 年债券回售实施的第三次提示性公告》
24. 《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（第二期）2024 年第一次债券持有人会议的通知》及相关补充通知
25. 《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 年债券回售实施的第二次提示性公告》
26. 《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 年票面利率调整公告》
27. 《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 年债券回售实施的第一次提示性公告》
28. 《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）回售实施公告》
29. 《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（第三次）公告》
30. 《旭辉集团股份有限公司关于子公司债务逾期的公告》
31. 《旭辉集团股份有限公司公司债券年度报告(2023 年)》
32. 《旭辉集团股份有限公司 2023 年年度财务报告及附注》
33. 《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（第三次）安排公告》
34. 《旭辉集团股份有限公司关于终止评级事宜的公告》



35. 《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》

36. 《旭辉集团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公告》

37. 《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》

38. 《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(第二次)公告》

39. 《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》

二、募集说明书中约定的其他义务的执行情况

(一) 投保条款触发情况

1. H21 旭辉 2

根据 H21 旭辉 2 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。

2024 年 6 月 25 日-2024 年 7 月 18 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(第二期)2024 年第一次债券持有人会议, 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, H21 旭辉 2 无投资者保护条款。

2、H21 旭辉 3

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，H21 旭辉 3 无投资者保护条款。



第九章 受托管理人履行职责情况

国泰海通证券作为 H21 旭辉 2、H21 旭辉 3 的受托管理人，积极履行受托管理工作职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内国泰海通证券遵照监管机构相关要求对发行人开展了存续期信用风险排查工作，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等有关规定和《受托管理协议》等约定，通过舆情监测、业务提示及现场回访等方式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、受托管理协议中约定的义务。

一、信息披露

报告期内，国泰海通证券针对 H21 旭辉 2、H21 旭辉 3 披露了以下报告：

1. 《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重大事项的临时受托管理事务报告》
2. 《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及监事变更的临时受托管理事务报告》
3. 《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)2024 年第一次债券持有人会议结果的临时受托管理事务报告》
4. 《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)2024 年第一次债券持有人会议的临时受托管理事务报告》及相关补充通知
5. 《国泰君安证券股份有限公司关于"H21 旭辉 2"复牌及兑付安排的临时受托管理事务报告》
6. 《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(第二期)2024 年第二次债券持有人会议结果的临时受托管理事务报告》
7. 《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 年第二次债券持有人会议的临时受托管理事务报告》及相关补充通知



8. 《国泰君安证券股份有限公司关于"21 旭辉 02"停牌的临时受托管理事务报告》

9. 《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)2024 年付息事项的临时受托管理事务报告》

10. 《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(第四次)事项的临时受托管理事务报告》

11. 《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》

12. 《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(第二期)撤销回售安排的临时受托管理事务报告》

13. 《国泰君安证券股份有限公司关于"21 旭辉 02"复牌及后续转让安排的临时受托管理事务报告》

14. 《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(第二期)2024 年付息事项的临时受托管理事务报告》

15. 《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(第二期)2024 年第一次债券持有人会议结果的临时受托管理事务报告》

16. 《国泰君安证券股份有限公司关于"H21 旭辉 2"停牌的临时受托管理事务报告》

17. 《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(2023 年度)》

18. 《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)》

19. 《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》及相关补充通知



20. 《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(第三次)事项的临时受托管理事务报告》

21. 《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》

22. 《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》

23. 《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》

24. 《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》

25. 《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》

26. 《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》

27. 《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(第二次)事项的临时受托管理事务报告》

28. 《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》

二、实地走访 H21 旭辉 3 增信项目

国泰海通于 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,于 2025 年 2 月 27-28 日前往洛阳和天津,实地走访 H21 旭辉 3 增信项目中的洛阳天际项目和铂悦公望项目,了解项目当前建设、销售情况及后续建设、销售计划。根据实地走访情况,目前重庆青林半项目处于部分施工建设完成及销售状态,



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，洛阳天际项目处于部分施工建设完成及销售状态，铂悦公望项目已建设完成处于销售状态。

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



第十章 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

一、对外担保情况

截至 2024 年末，对外担保余额 928,482.93 万元。2023-2024 年末，发行人对外担保变动情况如下：

单位：亿元、%

项目	2024 年末	2023 年末	本年比上年增减
对外担保	92.85	97.31	-4.58

截至 2024 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，截至 2025 年 6 月 25 日，旭辉集团本部涉及未结案诉讼事项共 323 项，其中 28 项已公开涉案金额，合计涉案金额为 46.12 亿元，剩余 295 项未公开涉案金额。

三、发行人不设董事会和监事会

2024 年 9 月，根据《公司法》第一百二十八条、第一百三十三条规定及《旭辉集团股份有限公司 2024 年临时股东会决议》，发行人不设董事会，设董事一人；发行人不设监事会，设监事一人。除上述变动外，公司高层管理人员无其他变动，公司实际控制人未发生变动。

四、旭辉集团子公司发生债务逾期情况

截至 2025 年 6 月 4 日，发行人子公司发生债务逾期规模合计 101,413.4 万元，涉及主体分别为六安卓锦房地产开发有限公司、杭州昌展置业有限公司、苏州兴格置业有限公司、合肥和煜房地产开发有限公司、重庆颐天展驰置业有限公司、巩义市金耀百世置业有限公司、北京盛创置业有限公司、惠州兴能置业有限公司和重庆昌赫房地产开发有限公司，逾期债务均为银行项目贷款。

五、发行人被列为失信被执行人

失信被执行人名称	旭辉集团股份有限公司
----------	------------



执行法院	天津市东丽区人民法院
执行依据文号	(2024)津 0110 民初 9449 号
立案时间	2025 年 4 月 29 日
案号	(2025)津 0110 执 2274 号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务的
发布时间	2025 年 6 月 16 日
执行标的 (万元)	4.22

2024 年 7 月，企杭建筑工程有限公司（以下简称“企杭公司”）起诉上海新置建筑工程有限公司（以下简称“新置公司”）建设工程合同纠纷一案，经审理后，一审法院判决新置公司于判决发生法律效力之日起十日内支付原告企杭公司工程款 38711.25 元及逾期付款利息，发行人对新置公司的上述债务承担连带给付责任，判决生效后，工程款及逾期付款利息尚未支付，执行标的 4.22 万元。目前新置公司正与企杭公司积极协商和解方案。

鉴于发行人偿债能力较弱，上述失信事项对发行人生产经营和偿债能力产生的影响具有不确定性，国泰海通已在《国泰海通证券股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司涉及被列为失信被执行人的临时受托管理事务报告》中提示投资人关注发行人偿债风险等相关风险。

六、旭辉集团境内债券重组方案进展情况

鉴于发行人经营现状，为维护持有人权益，发行人于 2025 年 6 月 13 日披露了存续公司债券持有人会议的通知，拟调整未偿公司债券的本息偿付安排和增信措施，并提供重组方案其他选项，重组方案其他选项包括债券购回选项、旭辉控股（集团）有限公司（股票代码为 0884.HK）股票经济收益权选项、以资抵债选项、一般债权选项。其中债券重组议案中本息偿付安排和增信措施、以资抵债选项和一般债权选项中项目信息披露尚不全面，国泰海通已提示发行人在条件完备情况下更为详细完整披露相关情况并在公告中提示风险，并在相关临时受托管理事务报告中提示投资人关注相关风险。

七、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。

国泰海通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公司债券受托管理事务报告（2024年）》之盖章页）

国泰海通证券股份有限公司

2025年06月30日

