

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  
(2024 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)

二〇二五年六月

## 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                       | 9  |
| 第三章  | 发行人 2024 年度经营和财务情况                | 15 |
| 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          | 18 |
| 第五章  | 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析             | 20 |
| 第六章  | 债券持有人会议召开情况                       | 27 |
| 第七章  | 本期债券本息偿付情况                        | 29 |
| 第八章  | 发行人偿债意愿和能力分析                      | 38 |
| 第九章  | 募集说明书中约定的其他义务                     | 40 |
| 第十章  | 重大事项                              | 41 |
| 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 | 42 |

# 第一章 受托管理的公司债券概况

截至 2024 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：HPR 旭辉 1、H20 旭辉 2、H20 旭辉 3、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              | 163539.SH                                     | 163540.SH                           | 175259.SH                             | 175762.SH                               | 185851.SH                             |
|-------------------|---|-------------------------------------|---------------------------------------|---|---------------------------------------|
| 债券简称              | HPR 旭辉 1                                      | H20 旭辉 2                            | H20 旭辉 3                              | 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） |
| 发行时债券期限（年）        | 3+2   | 5                                   | 3+2                                   | 3+2                                     | 2+2                                   |
| 发行规模（亿元）          | 21.2000                                       | 10.0000                             | 7.5000                                | 14.4800                                 | 5.0000                                |
| 债券余额（亿元）          | 18.8892                                       | 10.0000                             | 6.9075                                | 14.06008                                | 4.3164                                |
| 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%   | 3.30%                               | 4.23%                                 | 4.40%                                   | 5.50%                                 |
| 调整票面利率选择权的触发及执行情况 | 报告期内未触发，已于 2023 年 5 月 29 日调整票面利率，调整后利率为 4.00% | 不适用，通过持有人会议调整票面利率为 3.30%            | 报告期内未触发，已于 2023 年 10 月 26 日触发，未调整票面利率 | 2024 年 3 月 12 日触发，未调整票面利率               | 2024 年 6 月 27 日触发，未调整票面利率             |

| 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 | 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》及相关补充通知说明、《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》、《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》、《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)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公开发行2020年公司债券(第一期)(品种一)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“PR | 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)(品种二)2024年第一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公开发行2020年公司债券(第一期)(品种二)2024年第一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“20旭辉02”停牌、复牌及后续转让安排的公告》：1、本期债券的兑付日调整为2028年5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)。2、本期债券按如下安排分期偿还本额：分别于2025年8月29日、2025年11月29日 | 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的通知》及相关补充通知、《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》、《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)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公开发行2020年公司债券(第二期)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“PR | 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的通知》及相关补充通知、《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》、《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)2025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公开发行2021年公司债券(面向专业投资者)(第一期)2025年第一次债券持有人会议结果的公告》：1、本期债券的兑付日调 | 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的通知》及相关补充通知、《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》、《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)2025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2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)2025年第一次债券持有人会议结果的公告》：1、本期债券的兑付日调 |



|   |                      |   |  |  |
|---|----------------------|---|--|--|
| <p>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)；2024年12月6日，向本期债券全部持有人支付0.9%的本金(即19,080,000.00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。</p> | <p>兑付日60个工作日宽限期。</p> | <p>3%、3%、0.9%、2%、2%、2%、83.1%。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。4、本期债券给予本息兑付日11个自然月宽限期。</p> | <p>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。4、本期债券给予本息兑付日11个自然月宽限期。</p> | <p>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。4、本期债券给予本息兑付日60个工作日加9个自然月宽限期。</p> |
|---|----------------------|---|--|--|

|        |   |                 |  |   |   |
|--------|---|-----------------|--|---|---|
|        | 4、本期债券给予本息兑付日 10 个自然月宽限期。   |                 |  |   |   |
| 报告期付息日 | 2024 年 5 月 29 日   | 2024 年 5 月 29 日 | 2024 年 10 月 26 日   | 2024 年 3 月 12 日   | 2024 年 6 月 27 日   |
| 是否担保   | 本期债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过了《关于调整本期债券兑付安排、增加增信保障措施的议案》，根据议案约定增加增信措施，以“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、“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 | 无担保             | 本期债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过了《关于调整本期债券兑付安排、增加增信保障措施的议案》，根据议案约定增加增信措施，以“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 | 本期债券 2024 年第一次债券持有人会议审议通过了《关于调整本期债券兑付安排、增加增信保障措施的议案》，根据议案约定增加增信措施，以“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、“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、“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、“贵阳都会新雲项目”所属项目公司（或项目公司直接 | 本期债券 2024 年第一次债券持有人会议审议通过了《关于调整本期债券兑付安排、增加增信保障措施的议案》，根据议案约定增加增信措施，以“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、“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%的股权收益权提供增信 |

|                |              |              |              |  |              |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--|--------------|
|                |              |              |              | 或间接股东)<br>穿透后<br>100.00%的股<br>权收益权提供<br>增信 |              |
| 发行时主体<br>评级    | AAA          | AAA          | AAA          | AAA  | AAA          |
| 发行时债项<br>评级    | AAA          | AAA          | AAA          | AAA  | AAA          |
| 跟踪评级情<br>况（主体） | 无（已终止评<br>级） | 无（已终止评<br>级） | 无（已终止评<br>级） | 无（已终止评<br>级）                               | 无（已终止评<br>级） |
| 跟踪评级情<br>况（债项） | 无（已终止评<br>级） | 无（已终止评<br>级） | 无（已终止评<br>级） | 无（已终止评<br>级）                               | 无（已终止评<br>级） |

注：“HPR 旭辉 1”、“H20 旭辉 2”、“H20 旭辉 3”、“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，发行人出现了重大事项。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，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 34 次。具体情况如下：

| 发行人重大事项公告   | 基本情况                    | 受托管理人信息披露情况  |
|---|-------------------------|--|
| 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的公告（2023-12-29）               | H20 旭辉 3 增信资产涉及项目新增办理抵押 | 就此事项，受托管理人已及时披露了《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）                |
| 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（2024-01-03）                  | 发行人及有关责任人收到上交所通报批评      | 就此事项，受托管理人已及时披露了《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）                   |
| 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（2024-01-12）                             | 发行人变更会计师事务所出现进展         | 就此事项，受托管理人已及时披露了《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）                              |
| 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（2024-01-19） | H21 旭辉 1 开始进行回售         | 就此事项，受托管理人已及时披露了《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） |
| 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                                  | H21 旭辉 1 票面利率不进行调整      | 就此事项，受托管理人已及时披露了《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   |

|  |                                |   |
|--|--------------------------------|---|
| 者)(第一期)2024 年票面利率不调整公告 (2024-01-23)  |                                | 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)  |
| 旭辉集团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 (2024-01-25)        | 发行人就 H20 旭辉 3 持有人会议审议通过的承诺进行履行 | 就此事项, 受托管理人已及时披露了《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)         |
| 旭辉集团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 年第一次持有人会议相关承诺履行进展公告 (2024-01-25) | 发行人就 HPR 旭辉 1 持有人会议审议通过的承诺进行履行 | 就此事项, 受托管理人已及时披露了《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)                 |
| 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 (2024-02-02)            | H21 旭辉 1 将召开持有人会议              | 就此事项, 受托管理人已及时披露了《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》 (2024-02-22)   |
| 旭辉集团股份有限公司关于“PR 旭辉 03”停牌的公告 (2024-02-23)   | H20 旭辉 3 停牌                    | 就此事项, 受托管理人已及时披露了《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)                                     |
| 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 (2024-02-26)                                 | H20 旭辉 3 将进行第二次分期偿付            | 就此事项, 受托管理人已及时披露了《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)                      |
| 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的补充通知 (2024-02-29)            | H21 旭辉 1 持有人会议发布补充通知           | 就此事项, 受托管理人已及时披露了《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) |
| 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                                     | H21 旭辉 1 持有人会议发布表决结果           | 就此事项, 受托管理人已及时披露了《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  |

|  |   |   |
|--|---|---|
| 一次债券持有人会议结果的公告<br>(2024-03-01)                                   |   | 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》<br>(2024-03-06)   |
| 旭辉集团股份有限公司关于公开发行 2021 年公司债券(面向专业投资者)(第一期)撤销回售安排的公告(2024-03-26)   | H21 旭辉 1 将开启一年期的撤销回售的窗口                     | 就此事项,受托管理人已及时披露了《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)  |
| 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的公告(2024-03-26)                 | H21 旭辉 1 展期方案通过,将进行转板及分期偿付                  | 就此事项,受托管理人已及时披露了《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)             |
| 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<br>(2024-03-28)    | 发行人间接控股股东发布 2023 年度业绩                       | 就此事项,受托管理人已及时披露了《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)     |
| 旭辉集团股份有限公司关于终止评级事宜的公告(2024-04-12)                                | 评级机构终止对旭辉存续境内债的跟踪评级                         | 就此事项,受托管理人已及时披露了《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》<br>(2024-04-19)                         |
| 旭辉集团股份有限公司关于子公司债务逾期的公告(2024-04-30)                               | 发行人子公司出现贷款逾期                                | 就此事项,受托管理人已及时披露了《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》<br>(2024-05-06)                        |
| 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(2024-05-21)          | 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 | 就此事项,受托管理人已及时披露了《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》<br>(2024-05-27)  |
| 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<br>(2024-05-21) | 由于发行人现金流情况,发行人计划将于宽限期内兑付 HPR 旭辉 1 第四次分期偿付款项 | 就此事项,受托管理人已及时披露了《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) |

|  |   |  |
|--|---|--|
| 旭辉集团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 (2024-05-23) | 发行人就 H21 旭辉 1 持有人会议审议通过的承诺进行履行              | 就此事项,受托管理人已及时披露了《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) |
| 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 年分期偿付 (第一次) 安排公告 (2024-06-25)                   | 由于发行人现金流情况,发行人计划将于宽限期内兑付 H22 旭辉 1 第一次分期偿付款项 | 就此事项,受托管理人已及时披露了《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 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)2024 年分期偿付 (第一次) 安排公告的受托管理事务临时报告》(2024-07-03)       |
| 旭辉集团股份有限公司关于子公司债务逾期的公告 (2024-08-30)  | 发行人子公司出现贷款逾期                                | 就此事项,受托管理人已及时披露了《中国国际金融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公告的受托管理事务临时报告》(2024-09-05)   |
| 旭辉集团股份有限公司关于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 年第一次持有人会议相关承诺履行进展公告 (2024-09-05)    | 发行人就 H22 旭辉 1 持有人会议审议通过的承诺进行履行              | 就此事项,受托管理人已及时披露了《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 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)2024 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》(2024-09-09)    |
| 旭辉集团股份有限公司关于子公司债务逾期的公告 (2024-11-08)  | 发行人子公司出现贷款逾期                                | 就此事项,受托管理人已及时披露了《中国国际金融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公告的受托管理事务临时报告》(2024-11-13)   |
| 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)2024 年第一次债券持有人会议的补充通知 (2024-11-08)                  | HPR 旭辉 1 持有人会议发布补充通知                        | 就此事项,受托管理人已及时披露了《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) 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》(2024-11-13)       |
| 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)2024 年第一次债券持有人会议的补充通知之二 (2024-11-12)                | HPR 旭辉 1 持有人会议发布补充通知                        | 就此事项,受托管理人已及时披露了《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) 2024 年第一次债券持有人会议的补充通知之二的受托管理事务临时报》(2024-11-13)      |

|  |  |   |
|--|--|---|
| 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）2024 年第一次债券持有人会议的补充通知之三（2024-11-15） | HPR 旭辉 1 持有人会议发布补充通知                         | 就此事项，受托管理人已及时披露了《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）2024 年第一次债券持有人会议的补充通知之三的受托管理事务临时报告》（2024-11-19） |
| 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）2024 年第一次债券持有人会议的补充通知之四（2024-11-22） | HPR 旭辉 1 持有人会议发布补充通知                         | 就此事项，受托管理人已及时披露了《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）2024 年第一次债券持有人会议的补充通知之四的受托管理事务临时报告》（2024-11-26） |
| 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 年分期偿付（第二次）安排公告（2024-11-22）     | 由于发行人现金流量情况，发行人计划将于宽限期内兑付 H22 旭辉 1 第二次分期偿付款项 | 就此事项，受托管理人已及时披露了《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 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2024 年分期偿付（第二次）安排公告的受托管理事务临时报告》（2024-11-26）   |
| 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）2024 年第一次债券持有人会议的补充通知之五（2024-11-27） | HPR 旭辉 1 持有人会议发布补充通知                         | 就此事项，受托管理人已及时披露了《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）2024 年第一次债券持有人会议的补充通知之五的受托管理事务临时报告》（2024-11-29） |
| 旭辉集团股份有限公司关于董事及监事变更的公告（2024-11-28）                                       | 发行人董事及监事发生变更                                 | 就此事项，受托管理人已及时披露了《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及监事变更的受托管理事务临时报告》（2024-12-05）  |
| 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）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告（2024-11-29） | HPR 旭辉 1 持有人会议发布结果公告                         | 就此事项，受托管理人已及时披露了《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）2024 年第一次债券持有人会议结果的受托管理事务临时报告》（2024-12-09）    |
| 旭辉集团股份有限公司关于近期重大事项的公告（2024-12-06）  | 发行人公告了境外重组进展及被列为失信被执行人的情况                    | 就此事项，受托管理人已及时披露了《中国国际金融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受托管理事务临时报告》（2024-12-11）   |
| 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  | 由于发行人现金流量情况，发行人计划将于                          | 就此事项，受托管理人已及时披露了《中国国际金融股份有限公司关于旭  |

|                                    |                          |  |
|------------------------------------|--------------------------|--|
| 一)2024 年债券回售实施结果公告<br>(2024-12-30) | 宽限期内兑付 HPR 旭<br>辉 1 回售款项 | 辉集团股份有限公司公开发行 2020 年<br>公司债券(第一期)(品种一)2024 年<br>债券回售实施结果的受托管理事务临<br>时报告》(2025-01-08) |
|------------------------------------|--------------------------|--|

## 第三章 发行人 2024 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 年 8 月 15 日   |
| 注册资本（万元）  | 350,000.00 万元   |
| 实缴资本（万元）  | 350,000.00 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      | 201106  |
| 信息披露事务负责人 | 杨欣  |
| 电话号码      | 86-21-60701001, 86-21-60701556  |
| 传真号码      | 86-21-60701666, 86-21-33321066  |
| 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  |
| 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）

#### （二）经营情况分析

##### 1、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 |      |         |          |
|------|------|------|---------|----------|------|------|---------|----------|
|      | 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 | 388.77 | 338.19 | 13.01 | 96.51  | 640.72 | 544.63 | 15.00 | 98.21  |
| 物业出租      | 14.06  | 4.72   | 66.45 | 3.49   | 11.67  | 5.84   | 49.95 | 1.79   |
| 合计        | 402.82 | 342.91 | 14.87 | 100.00 | 652.39 | 550.47 | 15.62 | 100.00 |

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

## 2、各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：公司业务为物业销售及相关服务，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：亿元 币种：人民币

| 项目           | 2024 年度/末    | 2023 年度/末    | 变动情况    | 重大变动原因  |
|--------------|--------------|--------------|---------|---|
| 总资产          | 2,312.88     | 2,761.90     | -16.26% | -   |
| 总负债          | 1,721.08     | 2,088.39     | -17.59% | -   |
| 净资产          | 591.80       | 673.51       | -12.13% | -   |
| 归属母公司股东的净资产  | -22.83       | -58.92       | -61.25% | 主要系联合营项目的减值损失较上期减少所致                              |
| 资产负债率(%)     | 74.41        | 75.61        | -1.59%  | -   |
| 流动比率         | 1.14         | 1.14         | 0.29%   | -   |
| 速动比率         | 0.57         | 0.50         | 13.78%  | -   |
| 期末现金及现金等价物余额 | 657,723.62   | 1,001,630.70 | -34.33% | 主要系 2024 年销售房地产收到的经营活动现金大幅减少、收到其他与投资活动有关的现金有所减少所致 |
| 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，整体结转规模下降所致     |
| 利润总额         | -65,067.50   | -428,010.18   | 84.80%  | 主要系联合营项目的减值损失较上期减少所致           |
| 净利润          | -221,640.33  | -616,902.48   | 64.07%  | 主要系联合营项目的减值损失较上期减少所致           |
| 归属母公司股东的净利润  | -228,328.64  | -589,178.31   | 61.25%  | 主要系联合营项目的减值损失较上期减少所致           |
| 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               |

# 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：HPR 旭辉 1 募集资金使用情况

|          |   |
|----------|---|
| 债券代码     | 163539.SH   |
| 债券简称     | HPR 旭辉 1  |
| 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：H20 旭辉 2 募集资金使用情况

|          |   |
|----------|---|
| 债券代码     | 163540.SH   |
| 债券简称     | H20 旭辉 2  |
| 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：H20 旭辉 3 募集资金使用情况

|          |   |
|----------|---|
| 债券代码     | 175259.SH   |
| 债券简称     | H20 旭辉 3  |
| 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。

## 四、固定资产投资项目

各期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目。

## 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

HPR 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）“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》。

H20 旭辉 2 未设置增信机制。

H20 旭辉 3 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、HPR 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）“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、H20 旭辉 2

**增信机制：**本次债券无增信机制。

**偿债计划：**1、兑付日调整事项：本期债券的兑付日调整为 2028 年 5 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）。2、付息日调整事项：本期债券的计息期限调整为 2020 年 5 月 29 日至 2028 年 5 月 29 日，即新增 2026 年 5 月 29 日、2027 年 5 月 29 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）。未偿本金对应的利息按票面利率 3.30% 计算（含 2025 年年度付息日利息）。3、本息偿还安排：发行人将按如

下安排还本付息：本期债券全部债券持有人的本金兑付时间为自 2025 年 5 月 29 日起的 36 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，相应本金兑付安排设置如下：2025 年 8 月 29 日，向本期债券全部持有人支付 0.5% 的本金（即 500.00 万元）；2025 年 11 月 29 日，向本期债券全部持有人支付 0.5% 的本金（即 500.00 万元）；2026 年 4 月 29 日，向本期债券全部持有人支付 1% 的本金（即 1,000.00 万元）；2026 年 9 月 29 日，向本期债券全部持有人支付 1% 的本金（即 1,000.00 万元）；2026 年 12 月 29 日，向本期债券全部持有人支付 1% 的本金（即 1,000.00 万元）；2027 年 4 月 29 日，向本期债券全部持有人支付 2% 的本金（即 2,000.00 万元）；2027 年 8 月 29 日，向本期债券全部持有人支付 2% 的本金（即 2,000.00 万元）；本期债券剩余本金将于 2028 年 5 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）。

**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、H20 旭辉 3 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%、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

HPR 旭辉 1、H20 旭辉 2、H20 旭辉 3、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 HPR 旭辉 1、H20 旭辉 2、H20 旭辉 3、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 HPR 旭辉 1、H20 旭辉 2、H20 旭辉 3、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

2024 年度，发行人召开债券持有人会议情况如下：

表：HPR 旭辉 1 持有人会议召开情况

|             |   |
|-------------|---|
| 债券代码        | 163539.SH   |
| 债券简称        | HPR 旭辉 1  |
| 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）2024 年第一次债券持有人会议   |
| 召开时间        | 2024 年 11 月 7 日至 2024 年 11 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<br>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 | 本期持有人会议有效召开，议案 1（同意 58.66%，反对 26.27%，弃权 15.07%）和议案 2（同意 54.84%，反对 30.09%，弃权 15.07%）均获得表决通过。 |

表：H20 旭辉 2 持有人会议召开情况

|             |   |
|-------------|---|
| 债券代码        | 163540.SH   |
| 债券简称        | H20 旭辉 2  |
| 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）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议   |
| 召开时间        | 2024 年 8 月 15 日至 2024 年 8 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<br>议案 2：关于调整本期债券兑付安排的议案<br>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，议案 1（同意 92.65%，反对 7.35%，弃权 0.00%）、议案 2（同意 56.64%，反对 43.36%，弃权 0.00%）及议案 3（同意 56.64%，反对 43.36%，弃权 0.00%）均获得表决通过。 |

表：H20 旭辉 3 持有人会议召开情况

|      |  |
|------|--|
| 债券代码 | 175259.SH                                      |
| 债券简称 | H20 旭辉 3                                       |
| 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）2024 年第一次债券持有人会议 |
| 召开时间 | 2024 年 10 月 21 日至 2024 年 10 月 25 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: 关于同意延长宽限期的议案  |
| 会议表决情况及会议决议 | 本期持有人会议有效召开,议案 1(同意 60.71%, 反对 39.29%, 弃权 0%) 及议案 2(同意 60.71%, 反对 39.29%, 弃权 0%) 均获得表决通过。 |

表: H21 旭辉 1 持有人会议召开情况

|             |   |
|-------------|---|
| 债券代码        | 175762.SH   |
| 债券简称        | H21 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<br>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<br>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,议案 1(同意 66.28%, 反对 33.72%, 弃权 0.00%)、议案 2(同意 52.96%, 反对 34.30%, 弃权 12.74%) 及议案 3(同意 59.97%, 反对 34.28%, 弃权 5.74%) 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<br>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<br>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,议案 1(同意 78.09%, 反对 4.52%, 弃权 0.00%)、议案 2(同意 78.09%, 反对 4.52%, 弃权 0.00%) 及议案 3(同意 68.09%, 反对 14.52%, 弃权 0.00%) 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           | 发行时<br>债券期限<br>(年) | 到期日                        |
|-----------|----------------|---|---------------|--------------------|----------------------------|
| 163539.SH | HPR<br>旭辉<br>1 | 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》及相关补充通知说明、《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》、《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》、《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）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公开发行2020年公司债券（第一期）（品种一）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“PR 旭辉 01”兑付安排公告》：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）。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 | 5月<br>29<br>日 | 3+2                | 2025<br>年5<br>月<br>29<br>日 |

|           |                |   |                    |     |                             |
|-----------|----------------|---|--------------------|-----|-----------------------------|
|           |                | 债券全部持有人支付 5%的本金（即 106,000,000.00 元）；2024 年 12 月 6 日，向本期债券全部持有人支付 0.9%的本金（即 19,080,000.00 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。4、本期债券给予本息兑付日 10 个自然月宽限期。  |                    |     |                             |
| 163540.SH | H20<br>旭辉<br>2 | 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）（品种二）2024 年第一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公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一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“20 旭辉 02”停牌、复牌及后续转让安排的公告》：1、本期债券的兑付日调整为 2028 年 5 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）。2、本期债券按如下安排分期偿还本额：分别于 2025 年 8 月 29 日、2025 年 11 月 29 日、2026 年 4 月 29 日、2026 年 9 月 29 日、2026 年 12 月 29 日、2027 年 4 月 29 日、2027 年 8 月 29 日、2028 年 5 月 29 日分别兑付本金比例 0.5%、0.5%、1%、1%、2%、2%、92%。同时新增 2026 年 5 月 29 日、2027 年 5 月 29 日、2028 年 5 月 29 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、未偿本金对应的利息按票面利率 3.30%计算，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 60 个工作日宽限期。 | 5<br>月<br>29<br>日  | 5   | 2028<br>年 5<br>月<br>29<br>日 |
| 175259.SH | 20 旭<br>辉 03   | 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的通知》及相关补充通知、《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  | 10<br>月<br>26<br>日 | 3+2 | 2025<br>年<br>10<br>月        |

|           |                |   |             |     |                             |
|-----------|----------------|---|-------------|-----|-----------------------------|
|           |                | 结果的公告》、《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（第一次）公告》、《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）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公开发行 2020 年公司债券（第二期）2024 年第一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“PR 旭辉 03”复牌及兑付安排的公告（以此为准）》：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、2024 年 11 月 1 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%、0.9%、2%、2%、2%、83.1%。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。4、本期债券给予本息兑付日 11 个自然月宽限期。 |             |     | 26 日                        |
| 175762.SH | H21<br>旭辉<br>1 | 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的通知》及相关补充通知、《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》、《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）2025 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公开发行 2021 年公司债券（面向专业投资者）（第一期）2025 年第一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 1”2025 年度付息及兑付安排公告》：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、   | 3 月<br>12 日 | 3+2 | 2027<br>年 3<br>月<br>12<br>日 |

|           |                |  |               |     |                            |
|-----------|----------------|--|---------------|-----|----------------------------|
|           |                | 2025年2月12日、2025年4月2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%、0.9%、1%、3%、3%、89.1%。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。4、本期债券给予本息兑付日11个自然月宽限期。   |               |     |                            |
| 185851.SH | H22<br>旭辉<br>1 | 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的通知》及相关补充通知、《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》、《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）2025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2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2025年第一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“H22旭辉1”兑付安排公告》：1、本期债券的兑付日调整为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3月5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%、0.9%、1%、1%、3%、3%、89.1%。同时新增2025年6月27日、2026年6月27日、2027年6月27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、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。4、本期债券给予本息兑付日60个工作日加9个自然月宽限期。 | 6月<br>27<br>日 | 2+2 | 2027<br>年6<br>月<br>27<br>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 | HPR 旭辉1 | <p>1、已于 2024 年 7 月 29 日（使用宽限期）兑付本期债券发行总额 3%的本金（每张债券兑付 3.00 元）（即 63,600,000.00 元），同时将支付全部剩余本金自 2023 年 5 月 29 日（含）至 2024 年 7 月 29 日（不含）期间的利息（即 79,290,120 元）；</p> <p>2、应于 2024 年 9 月 30 日（因 2024 年 9 月 29 日为非交易日，故顺延至其后的第一个交易日）支付债券发行总额的 5%本金及 2024 年 5 月 29 日至 2024 年 9 月 28 日期间的利息，因公司使用宽限期条款，故债券付息日变更为 2024 年 11 月 29 日。截至 2024 年 11 月 29 日，发行人已与投资者就本期债券兑付安排调整达成一致。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）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》（以下简称“《2024 年结果公告》”），在原有 2 个自然月宽限期基础上，额外给予本期债券存续期内的本息兑付日 8 个自然月宽限期，其中未来首个宽限期截止日设置为 2025 年 7 月 22 日；</p> <p>3、已于 2024 年 12 月 6 日（《2024 年结果公告》披</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“《决议公告》”），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 30 日（因 2024 年 12 月 29 日遇休息日，故顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）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 30 日（因 2024 年 12 月 29 日遇休息日，故顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）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 | 不适用              |

|           |          |  |  |     |
|-----------|----------|--|--|-----|
|           |          | <p>露日起 5 个工作日内) 兑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 19,080,000.00 元) 及其 2024 年 5 月 29 日至 2024 年 12 月 5 日期间利息(即 398,560.00 元)。</p> | <p>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。根据《决议公告》, 本期债券已于 2023 年 5 月 29 日登记回售且截至 2024 年 12 月 29 日未撤销回售部分的兑付日调整为 2024 年 12 月 30 日 (因 2024 年 12 月 29 日遇休息日, 故顺延至其后的第 1 个交易日; 顺延期间兑付款项不另计利息)。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计, “HPR 旭辉 1” (债券代码: 163539) 回售有效期登记数量为 1,033,738 手, 回售金额为 930,364,200.00 元。截至 2024 年 12 月 27 日, “PR 旭辉 01” (债券代码: 163539) 处于回售状态的债券数量为 1,282,725 手, 金额为 1,142,907,975.00 元。</p> |     |
| 163540.SH | H20 旭辉 2 | 按约定付息, 无违约情形   | 不适用  | 不适用 |

|  |  |  |     |     |
|--|--|--|-----|-----|
|  |  | <p>1、已于 2024 年 2 月 26 日兑付债券余额 2%的本金（每张债券兑付 2.00 元）（即 15,000,000.00 元），同时已于 2024 年 2 月 26 日支付该部分本金自 2023 年 10 月 26 日（含）至 2024 年 2 月 26 日（不含）期间的利息（即 213,750.00 元）。</p> <p>2、已于 2024 年 7 月 26 日（使用宽限期）兑付本期债券余额 3%的本金（每张债券兑付 3.00 元）（即 22,500,000.00 元），同时支付该部分本金自 2023 年 10 月 26 日（含）至 2024 年 7 月 26 日（不含）期间的利息（即 714,750 元）；</p> <p>3、应于 2024 年 8 月 26 日支付的第四次分期偿付本金及利息，因公司使用宽限期条款，故债券兑付日变更为 2024 年 10 月 26 日。截至 2024 年 10 月 25 日旭辉集团已与投资者就本期债券兑付安排调整达成一致。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）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》（以下简称“《第二次结果公告》”），“PR 旭辉 03”将于 2024 年 11 月 1 日兑付本期债券余额 0.9% 的本金（每张债券兑付 0.90 元）（即 675 万元），同时支付该部分本金自 2023 年 10 月 26 日（含）至 2024 年 11 月 1</p> | 不适用 | 不适用 |
|--|--|--|-----|-----|

|           |             |   |   |     |
|-----------|-------------|---|---|-----|
|           |             | 日（不含）期间的利息<br>(即 29.025 万元)。  |   |     |
| 175762.SH | H21 旭辉<br>1 | <p>1、已于 2024 年 3 月 12 日兑付本期债券余额 1% 的本金（每张债券兑付 1.00 元）（即 14,480,000.00 元），同时支付本期债券全部余额 2023 年 3 月 12 日至 2024 年 3 月 11 日期间利息（即 63,712,000.00 元）；</p> <p>2、已于 2024 年 10 月 14 日兑付本期债券余额 1% 的本金（每张债券兑付 1.00 元）（即 1,448 万元），同时支付该部分本金自 2024 年 3 月 12 日（含）至 2024 年 10 月 12 日（不含）期间的利息（即 37.3584 万元）。</p> | <p>“H21 旭辉 1”债券持有人于回售登记期（2024 年 1 月 24 日至 2024 年 1 月 30 日）内对其所持有的全部或部分“21 旭辉 01”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“21 旭辉 01”（债券代码：175762）回售有效期登记数量为 687,060 手，回售金额为 687,060,000 元。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》， “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”已表决通过，即回售登记及兑付相关日期及条款不再适用。</p> | 不适用 |
| 185851.SH | H22 旭辉<br>1 | <p>1、已于 2024 年 9 月 19 日兑付本期债券余额 1% 的本金（每张债券兑付 1.00 元）（即 440 万元），同时支付该部分本金自 2023 年 6 月 27 日（含）至 2024 年 9 月 19 日（不含）期间的利息（即 2,425.5880 万元）；</p>   | <p>“H22 旭辉 1”债券持有人于回售登记期（2024 年 5 月 16 日至 2024 年 5 月 22 日）内对其所持有的全部或部分“H22 旭辉 1”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海</p>  | 不适用 |

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  | <p>2、将于 2024 年 11 月 27 日进行第二次分期偿付。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》，给予本期债券存续期内的本息兑付日 60 个工作日宽限期。如果公司在存续期内本次兑付日起 60 个工作日内对本期债券付息日、兑付日应付利息或本金进行了足额偿付，则不构成公司对本期债券的违约。宽限期截止至 2025 年 2 月 26 日。</p> | <p>分公司对本期债券回售情况的统计，“H22 旭辉 1”(债券代码：185851)回售有效期登记数量为 255,344 手，回售金额为 255,344,000 元。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)，即《募集说明书》约定的回售登记及兑付相关日期及条款不再适用。发行人拟对“H22 旭辉 1”启动撤销回售业务。已在 2024 年 5 月 16 日至 2024 年 5 月 22 日期间(限交易日)对“H22 旭辉 1”申报回售且未在回售撤销期间(2024 年 5 月 16 日至 2024 年 5 月 22 日(限交易日))撤销回售申报的债券，持有人可在 2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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。</p> |  |
|--|--|--|--|--|

## 第八章 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人生产经营情况

主要来源于物业出售及相关服务，以及物业出租。2022年、2023年、2024年，旭辉集团分别实现物业出售及相关服务收入399.11亿元、640.72亿元、388.77亿元，实现物业出租收入8.23亿元、11.67亿元、14.06亿元。

截至2024年末，发行人资产总额23,128,848.96万元，较年初下降16%，负债为17,210,840.13万元，较年初下降18%，所有者权益为5,918,008.83万元，较年初下降12%。2024年度，发行人营业收入4,028,242.64万元，较上年下降38%；营业利润为-62,584.80万元，较上年亏损减少85%；净利润为-221,640.33万元，较上年亏损减少64%。2024年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为319,609.73万元，较上年同期下降62%；发行人投资活动产生的现金流量净额为82,130.66万元，较上年同期下降70%；发行人筹资活动产生的现金流量净额为-745,647.47万元，较上年同期亏损减少60%。截至2024年末，发行人有息负债中银行借款占比59.48%，债券融资占比5.96%。

截至2024年末，旭辉集团货币资金规模75.50亿元，其中受限部分9.73亿元，存放于资金监管专用账户的预售楼款45.08亿元。发行人当前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，目前发行人各类受限资金占总现金余额的比例仍处于极高的水平，可自由使用的现金面临较为严重的困难和挑战。

### 二、发行人偿债能力分析

2024年度，旭辉集团经营活动产生的现金流量净额为31.96亿元；投资活动现金流量净额为8.21亿元；筹资活动现金流量净额为-74.56亿元。发行人实际受限资金规模相对较大，经营活动回款较多处于监管账户中，不能自由使用。

截至2024年12月末，旭辉集团总资产2,312.88亿元，其中以流动资产为主，发行人流动资产规模为1,668.61亿元。其中，货币资金、应收账款及票据、存货余额分别为75.50亿元、17.78亿元、839.74亿元。具备一定资产变现能力，发行人资产结构符合一般房地产行业特点。

此外，旭辉集团部分优质投资性房地产及固定资产存在变现能力，包括发行人

自持的部分物业及商业，但受当前市场情况影响，资产变现折扣相对较大，因此截至目前发行人暂未完成自持物业及商业资产的出售。

综合来看，发行人当前偿债能力已较难覆盖正常兑付存续公司债券本息。发行人通过召集持有人会议表决通过了债券展期方案及宽限期议案，在无法全额筹集公司债券兑付兑息款项时，将使用宽限期条款，并在宽限期内寻求解决方案。

## 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，发行人出现重大事项，均已按相关要求发布相应临时公告。详情请见本报告“二、受托管理人履行职责情况”。

## 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受托管理事务报告（2024 年度）》之盖章页)

