

债券代码：122486

债券简称：15 旭辉 01

债券代码：136037

债券简称：15 旭辉 02

中国国际金融股份有限公司 关于旭辉集团股份有限公司 2015 年公司债券重大事项受托管理事务临时报告

中国国际金融股份有限公司作为旭辉集团股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）（债券简称：15 旭辉 01，债券代码：122486）、旭辉集团股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）（债券简称：15 旭辉 02，债券代码：136037；15 旭辉 01、15 旭辉 02 合称“本次债券”）的债券受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及相关债券《受托管理协议》的约定，现就本次债券重大事项报告如下：

根据旭辉集团股份有限公司（以下简称“旭辉集团”、“发行人”或“公司”）的说明，2016 年 7 月 15 日，旭辉集团（作为卖方）与浦建（作为买方）订立股权转让协议。据此，旭辉集团向浦建（或其提名的其他方）出售公司持有的上海永升物业管理有限公司（下称“永升”）70%的股本权益，代价为人民币 91,000,000 元。买方将于相关转让工商登记手续前向卖方支付人民币 52,000,000 元，并于完成相关转让工商登记手续后支付余下人民币 39,000,000 元。

永升主要从事提供物业管理服务，交易前由发行人全资持有，本次交易完成后，发行人仍将持有永升 30%权益，同时永升不再为发行人附属子公司，因而其运营业绩及财务状况将不再合并入发行人的合并财务报表。永升将保留为发行人的联营公司。

浦建为旭辉集团公司董事长及控股股东林中先生、公司副董事长林伟先生及公司总裁林峰先生的关联方。建浦因而为发行人关联方。

具体情况如下：

一、股权转让协议情况

1、卖方：旭辉集团股份有限公司

2、买方：浦建（或其提名的其他方）。浦建为发行人董事长及控股股东林中先生、公司副董事长林伟先生及公司总裁林峰先生的关联方，林中先生、林伟先生及林峰先生为发行人的实际控制人。

3、转让的项目：永升 70%股本权益。截至 2016 年 7 月 15 日，永升由旭辉集团全资持有。

4、代价

代价为人民币 91,000,000。买方将于相关转让工商登记手续前向卖方支付人民币 52,000,000 元，并于完成相关转让工商登记手续后支付余下人民币 39,000,000 元。

代价乃由股权转让协议的订约各方根据一般商业条款经公平协商后确定，经参考独立估值师第一太平戴维斯使用市场法根据可比较市场交易对永升于二零一六年五月三十一日的 100%股本权益做出的估值人民币 122,000,000 元。

代价反映永升 100%股本权益的价值为人民币 130,000,000 元，相当于：

(1) 第一太平戴维斯对永升的独立估值有溢价约 6.6%；

(2) 永升截至二零一五年十二月三十一日止年度的综合净利润市盈率约 9.2 倍；

及

(3) 永升于二零一五年十二月三十一日的综合资产净值市盈率约 1.14 倍。

5、先决条件

交易完成须待中国有关部门根据适用法律批准股权转让协议及其项下拟进行的交易后，方可作实。

6、交易完成后永升的董事会架构

交易完成后，预期永升董事会将由六名董事组成，其中两名由发行人委任。

7、交易完成

交易完成须于根据股权转让协议的条款完成相关工商登记手续后落实。

交易完成后，永升仍将由发行人拥有 30%权益，并不再为发行人附属子公司，而其运营业绩及财务状况将不再并入发行人综合财务报表。永升将保留为发行人联营公司。

8、有关永升的资料

永升为于二零零二年五月三十一日在中国注册成立的有限公司。其主要从事提供物业管理服务。于二零一五年十二月三十一日，永升及其附属公司管理位于（其中包括）上海、苏州、杭州、南京、合肥、嘉兴、浙江、北京、天津、沈阳、廊坊、重庆、长沙及武汉的 76 个物业项目，所管理的总建筑面积约 8,500,000 平方米。

以下载列系根据中国企业会计准则编制永升分别于截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的经审核财务资料

	截至二零一四年十二月三十一日止年度	截至二零一五年十二月三十一日止年度
	(约人民币千元)	(约人民币千元)
除税前综合净利润	15,564	18,835
股东权益应占综合净利润	10,091	14,093
	于二零一四年十二月三十一日	于二零一五年十二月三十一日
	(约人民币千元)	(约人民币千元)
综合资产净值	100,168	114,260

二、进行出售事项的理由及对发行人的影响

发行人主要在中国从事物业开发及物业投资业务，亦透过永升从事物业管理业务。现时，永升主要管理旭辉开发的项目，并主要从该等旭辉项目的业主及用户产生收入。

发行人的核心物业开发/投资业务属于资本密集型及资产庞大，而物业管理业务则属于轻资产型、劳动力密集和服务导向。两项业务具有不同性质，管理技巧、能力以

及发展战略都有差异。

与发行人的核心物业开发及投资业务不同，物业管理业务对公司利润的贡献不大。然而，近年来，中国物业管理行业作为服务行业，拥有巨大的行业整合和并购机遇，在行业改革中应用电子商贸及创新亦带来庞大的增长潜力。为促进物业管理业务的快速增长，永升了解其致力进一步增强其管理能力，采纳不同于旭辉的核心物业开发/投资业务的发展蓝图，并将其业务覆盖扩展至非旭辉的第三方项目的需要。

旭辉集团认为，出售事项为发行人让永升的物业管理业务得以脱离旭辉核心的物业开发/投资业务提供良机，使发行人通过出售事项变现为所得款项，并集中发展物业开发/投资业务，而永升（旭辉集团在其中仍保留 30%股本权益）则可采纳不同管理体系及进行其发展战略。出售事项所得款项预期将用作发行人营运资金。

经与发行人沟通，永升 2014 年度和 2015 年度净利润占发行人净利润的比重低于 10%，2014 年末和 2015 年末净资产占发行人净资产亦低于 10%；截至本报告出具日，发行人业务经营情况未发生重大不利变化。

三、释义

于本公告内，除文义另有规定外，下列词汇具有以下涵义：

联系人士	指具有上市规则第 14A 章赋予该词的不同涵义
董事会	指董事会
发行人，公司、旭辉集团	指旭辉集团股份有限公司
完成	指根据股权转让协议的条款完成出售事项
关联方	指具有上市规则赋予该词的不同涵义
代价	指买方根据股权转让协议就出售事项应付卖方的代价
董事	指公司董事
出售事项	指卖方根据股权转让协议向买方出售永升 70%股本权益
股权转让协议	指买方与卖方就出售事项订立日期为二零一六年七月十五日的股权转让协议

香港	指中国香港特别行政区
独立财务顾问	指兴业金融融资有限公司，根据证券及期货条例可进行第1类（证券交易）及第6类（就机构融资提供意见）受规管活动的持牌法团，为获委任就股权转让协议的条款向董事提供意见的独立财务顾问
上市规则	指联交所证券上市规则
百分比率	指具有上市规则赋予该词的不同涵义
中国	指中华人民共和国，就本公告而言，不包括香港、澳门特别行政区及台湾
买方或建浦	指上海建浦投资管理有限公司，于中国注册成立的有限公司
人民币	指中国法定货币人民币
第一太平戴维斯	指第一太平戴维斯估值及专业顾问有限公司
卖方	指旭辉集团股份有限公司，于中国成立的股份有限公司
股东	指公司股东
联交所	指香港联合交易所有限公司
永升集团	指永升及其附属公司
%	指百分比

中国国际金融股份有限公司作为本次债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条、第十七条要求出具本受托管理事务临时报告并就发行人出售公司全资附属公司70%股本权益的事项提醒投资者关注相关风险。

特此公告。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《中国国际金融股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司 2015 年公司债券重大事项受托管理事务临时报告》之盖章页）

