

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



瀋陽公用發展股份有限公司
Shenyang Public Utility Holdings Company Limited

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代碼：747)

- (I) 終止有關收購三河京郊78%股權之主要交易；及**
(II) 有關收購該等物業連向實體墊款之主要交易

(I) 終止有關收購三河京郊78%股權之主要交易

茲提述本公司日期為2019年10月28日之公告，內容有關根據買賣協議收購三河京郊78%股權，以及本公司日期分別為2019年11月18日、2019年12月20日、2019年12月31日、2020年2月6日、2020年3月11日、2020年4月15日、2020年5月15日、2020年6月15日、2020年7月15日及2020年8月14日的公告，內容有關延遲寄發通函。

於2020年8月24日(交易時段後)，賣方III、深圳深合創立、三河京郊及北京瀋商訂立終止協議II，據此(其中包括)(i)買賣協議各訂約方同意終止日期為2019年10月28日之買賣協議；(ii)上海萬邦須向深圳深合創立退還已付訂金人民幣110,000,000元(相當於約123,211,000港元)；及(iii)北京瀋商與三河京郊將透過訂立另一份協議恢復買賣該等物業。

自終止協議II日期起，賣方III與深圳深合創立有關買賣協議之所有權利及義務均已終止，且概無訂約方須就因終止買賣協議而導致之任何違反承擔責任。

由於買賣協議已經終止，本公司將不會刊發通函。

(II) 有關物業收購協議之第二份補充協議

收購事項

於2020年8月24日(交易時段後)，北京瀋商(本公司全資附屬公司，作為買方)、三河京郊(作為賣方)及其他關連方訂立有關物業收購協議之第二份補充協議，以恢復原來該等物業之買賣，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買該等物業，代價為人民幣110,000,000元(相當於約123,211,000港元)。

上市規則之涵義

主要交易

由於就第二份補充協議之收購事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%惟低於100%，第二份補充協議之收購事項構成本公司根據上市規則第14章之主要交易，並須遵守上市規則第14章之申報及公告規定以及上市規則第14章項下之股東批准規定。

向實體墊款

由於訂金金額超過上市規則第13.13條所界定之資產比率8%，訂金須遵守上市規則第13.15條之一般披露責任。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)第二份補充協議及據此擬進行之交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於收購事項中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准(其中包括)收購事項及第二份補充協議之決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)第二份補充協議及據此擬進行之交易；(ii)該等物業之估值報告；及(iii)召開股東特別大會通告之進一步詳情之通函，將根據上市規則於2020年9月14日或之前寄發予股東。

收購事項須待第二份補充協議所載之先決條件獲達成後方可作實，且其完成可能會或可能不會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

背景

該等物業收購協議

茲提述本公司日期為2018年2月9日的公告，北京瀋商(作為買方)與三河京郊(作為賣方)於2018年2月9日訂立物業收購協議(經日期為2018年8月17日之第一份補充協議補充)，據此，三河京郊有條件同意出售，而北京瀋商有條件同意收購該等物業，分期支付現金代價為人民幣110,000,000元(相當於約123,211,000港元)。於2018年8月17日簽訂第一份補充協議日期，人民幣76,736,000元(相當於約85,951,994港元)已支付予三河京郊作為代價之一部分。

補償協議

於2019年3月18日，北京瀋商(作為買方)與三河京郊(作為賣方)訂立補償協議，據此協定三河京郊須額外向北京瀋商交付一個停車位之使用權，作為延期辦理該等物業之房屋所有權證之補償。

終止協議I

茲提述本公司日期為2019年8月5日之公告，北京瀋商(作為買方)與三河京郊(作為賣方)於2019年8月5日訂立終止協議I，據此，訂約雙方互相協定即時終止該等物業收購協議及補償協議，而據此擬進行之交易將不會進行。於簽訂終止協議I日期，向三河京郊支付之代價人民幣110,000,000元(相當於約123,211,000港元)被視為訂金。

買賣協議

茲提述本公司日期為2019年10月28日之公告，深圳深合創立、北京瀋商、三河京郊及賣方III於2019年10月28日訂立買賣協議，據此，深圳深合創立有條件同意購買，而賣方III有條件同意出售三河京郊78%股權，代價為人民幣321,000,000元(相當於359,552,100港元)。

根據買賣協議，賣方III、深圳深合創立、北京瀋商及三河京郊同意並確認三河京郊向上海萬邦轉讓訂金。

(I) 終止有關收購三河京郊78%股權之主要交易

茲提述本公司日期為2019年10月28日之公告，內容有關根據買賣協議收購三河京郊78%股權，以及本公司日期分別為2019年11月18日、2019年12月20日、2019年12月31日、2020年2月6日、2020年3月11日、2020年4月15日、2020年5月15日、2020年6月15日、2020年7月15日及2020年8月14日之公告，內容有關延遲寄發通函。

於2020年8月24日(交易時段後)，賣方III、深圳深合創立、三河京郊及北京瀋商訂立終止協議II，據此(其中包括)(i)買賣協議各訂約方同意終止日期為2019年10月28日之買賣協議；(ii)上海萬邦須向深圳深合創立退還已付訂金人民幣110,000,000元(相當於約123,211,000港元)；及(iii)北京瀋商與三河京郊將透過訂立另一份協議恢復買賣該等物業。

自終止協議II日期起，賣方III與深圳深合創立有關買賣協議之所有權利及義務均已終止，且概無訂約方須就因終止買賣協議而導致之任何違反承擔責任。

由於買賣協議已經終止，本公司將不會刊發通函。

(II) 有關物業收購協議之第二份補充協議

收購事項

於2020年8月24日(交易時段後)，北京瀋商(本公司全資附屬公司，作為買方)、三河京郊(作為賣方)及其他關連方訂立有關物業收購協議之第二份補充協議，以恢復原來該等物業之買賣，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買該等物業，代價為人民幣110,000,000元(相當於約123,211,000港元)。

第二份補充協議

日期

2020年8月24日

訂約方

買方：北京瀋商投資諮詢有限公司，本公司全資附屬公司

賣方：三河京郊房地產開發有限公司

其他關連方：深圳市深合創立投資發展有限公司，本公司全資附屬公司

上海萬邦企業集團有限公司，於本公告日期持有三河京郊75%股權。

除上述所披露外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、上海萬邦及彼等之最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則第14A章)之第三方。

將予收購之該等物業

根據第二份補充協議，買方與賣方同意恢復收購該等物業。該等物業包括位於河北省三河市燕郊國家高新技術產業開發區天子莊園(「天子莊園」)五期的11個商舖單位(包括第5-1-101、5-1-102、5-1-103、5-1-104、5-5-111、5-5-112、5-5-222、5-5-223、5-5-324、5-5-425、5-5-426號舖)(「商舖單位」)，總建築面積約3,168平方米，連同60個停車位(第001-005、008-010、012-024、027-029、032-034、036-055、059-071號)(「停車位」)(統稱「該等物業」)。

於本公告日期，11個商舖單位已以買方名義登記，而買方與賣方之間毋須再辦理變更登記。賣方須於收到新代價人民幣110,000,000元(相當於約123,211,000港元)付款當日向買方交付停車位。該等物業為空置，於過去兩個財政年度並無錄得租金收入。

除代價、交付時間及其他條款已於第二份補充協議修訂外，買方及賣方將根據物業收購協議履行及承擔其他權利及義務。

新代價

收購該等物業之新代價為人民幣110,000,000元(相當於約123,211,000港元)。

新代價乃由買方與賣方經參考(其中包括)獨立估值師於2020年7月31日發出估值報告初稿，當中載有按匯率1港元兌人民幣0.9003元計算，該等物業之總市值約人民幣110,000,000元(相當於約122,200,000港元)，包括商舖單位之市值人民幣103,100,000元(相當於約114,500,000港元)及停車位之市值人民幣6,900,000元(相當於約7,700,000港元)後按一般商業條款公平磋商釐定。經考慮本公司改變收購架構及本公告「終止事項之理由及收購事項之裨益」一節所述之考慮因素，董事認為，新代價屬公平合理。

根據終止協議II，上海萬邦須向深圳深合創立退還已付按金人民幣110,000,000元(相當於約123,211,000港元)。根據第二份補充協議，買方須向賣方支付新代價人民幣110,000,000元(相當於約123,211,000港元)。現時深圳深合創立同意代表買方支付新代價，而上海萬邦須於第二份補充協議日期起計3日內向賣方支付人民幣110,000,000元(相當於約123,211,000港元)。深圳深合創立與買方之間的責任應相應抵銷。

先決條件

交易須待下列先決條件獲得滿足或獲豁免(視情況而定)後方告完成：

- i. 本公司須召開股東特別大會並通過普通決議案，批准第二份補充協議及據此擬進行的交易；
- ii. 買方已取得與第二份補充協議及據此擬進行的交易所必須獲得的許可、同意及批准(包括但不限於董事會的批准)；
- iii. 賣方已取得與第二份補充協議及據此擬進行的交易所必須獲得的許可、同意及批准(包括但不限於董事會的批准)；
- iv. 獲得有關政府或監管機構或第三方就第二份補充協議及據此擬進行的交易所給予的豁免、同意、批准、許可、授權及命令(如有需要)；
- v. 買方已支付與第二份補充協議及據此擬進行交易所有的款項；
- vi. 60個停車位全部交付予買方。

第二份補充協議及據此擬進行之交易將於2021年2月28日或之前(或買方與賣方可能協定之較後日期)完成。否則，第二份補充協議及收購事項即告終止，而賣方須於第二份補充協議終止日期起計三個營業日內向買方退還已付的全部代價。

有關買方、賣方及其他關連方之資料

有關買方、深圳深合創立及本集團之資料

買方北京瀋商為本公司之全資附屬公司，其主要業務為投資控股。北京瀋商為於2019年8月5日終止之該等物業收購協議之買方。彼與賣方、賣方III及彼等之最終實益擁有人並無任何關係。

深圳深合創立為根據中國法律成立之有限公司及本公司之全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

本公司為於中國註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司為投資控股公司，而本集團主要於中國從事基礎設施建設業務。

有關賣方、上海萬邦及其關連方之資料

賣方主要從事物業投資及開發及銷售物業。於本公告日期，賣方由上海萬邦、深圳萬邦及深圳兆萬達分別擁有75%、20%及5%。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)上海萬邦、深圳萬邦及深圳兆萬達均為根據中國法律成立之有限公司；(ii)上海萬邦主要從事物業投資；其最終實益擁有人為何偉文及肖繼紅；(iii)深圳萬邦主要從事房地產管理及開發、房地產經紀諮詢、投資諮詢；其最終實益擁有人為何偉文及肖繼紅；及(iv)深圳兆萬達主要從事投資控股；其最終實益擁有人為何偉文。

終止事項之理由及收購事項之裨益

本集團主要從事基礎設施建設業務。誠如本公司截至2019年12月31日止年度之年報所述，作為其業務策略的一部分，本集團自2019年起專注於在全國一線城市及周邊地區開發物業投資業務。

三河市為位於北京及天津邊界的縣級市，地理位置優越。然而，由於房地產市場的發展於過去數十年過度集中，出現了包括交通及社區發展等人口過多的問題。

國家發展和改革委員會已於2020年3月17日頒佈《北京市通州區與河北省三河、大廠、香河三縣市協同發展規劃》(「該規劃」)，規劃將包括三河在內的城市重點由開發房地產項目轉移至包括公共交通、公共服務與基礎設施等。

該規劃概述了北京與城市之間的合作發展，有助於改善公共服務及基礎設施等發展，並舒緩北京人口過度集中帶來的問題。

該規劃的詳情包括(i)發展配套運輸設施，配備新建跨城橋樑及重建鐵路網絡；及(ii)擴展公共服務，尤其是教育、醫療及娛樂文化。透過上文所述，預期城市之間的人口流動將增加，並為三河市帶來人才及技能。

基於上述政府政策的變動，經考慮(i)該規劃帶來三河市的可持續及潛在社區發展；及(ii)三河市的城市發展重點可能由房地產轉移至商業及基礎設施，董事會認為，直接投資該等物業而非於三河京郊的股權是更審慎的決定。

經考慮上文所述，董事會認為，終止買賣協議及訂立第二份補充協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

主要交易

由於就第二份補充協議之收購事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%惟低於100%，第二份補充協議之收購事項構成本公司根據上市規則第14章之主要交易，並須遵守上市規則第14章之申報及公告規定以及上市規則第14章項下之股東批准規定。

向實體墊款

由於訂金金額超過上市規則第13.13條所界定之資產比率8%，訂金須遵守上市規則第13.15條之一般披露責任。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)第二份補充協議及據此擬進行之交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於收購事項中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准(其中包括)收購事項及第二份補充協議之決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)第二份補充協議及據此擬進行之交易；(ii)該等物業之估值報告；及(iii)召開股東特別大會通告之進一步詳情之通函，將根據上市規則於2020年9月14日或之前寄發予股東。

收購事項須待第二份補充協議所載之先決條件獲達成後方可作實，且其完成可能會或可能不會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下各自涵義。

| | | |
|--------|---|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 「收購事項」 | 指 | 收購該等物業 |
| 「北京瀋商」 | 指 | 北京瀋商投資諮詢有限公司，本公司全資附屬公司 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 中國銀行一般開門進行結算業務之日(不包括星期六、日及公眾假期) |
| 「本公司」 | 指 | 瀋陽公用發展股份有限公司，一間於中國成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市 |
| 「補償協議」 | 指 | 賣方與買方於2019年3月18日訂立之補償協議 |
| 「完成」 | 指 | 完成收購事項 |
| 「關連人士」 | 指 | 具上市規則賦予該詞之相同涵義 |
| 「訂金」 | 指 | 物業收購協議的代價人民幣110,000,000元(相當於約123,211,000港元)，已由北京瀋商支付予三河京郊，被視為深圳深合創立支付予上海萬邦的買賣協議代價的一部分 |
| 「董事」 | 指 | 本公司之董事 |
| 「內資股」 | 指 | 本公司股本中每股面值人民幣1元之內資股，以人民幣認購 |

| | | |
|------------|---|---------------------------------------------------------------|
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司擬召開及舉行之股東特別大會，以便股東考慮並酌情批准第二份補充協議及據此擬進行的交易 |
| 「第一份補充協議」 | 指 | 賣方與買方於2018年8月17日簽訂之補充協議，將物業收購協議之最後完成期限由2018年8月9日延至2018年12月31日 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「H股」 | 指 | 本公司股本中每股面值人民幣1元之海外上市外資普通股，全部在聯交所主板上市及以港元認購及買賣 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「新代價」 | 指 | 人民幣110,000,000元(相當於約123,211,000港元)，根據第二份補充協議收購該等物業之代價 |
| 「物業收購協議」 | 指 | 買方與賣方於2018年2月9日就收購事項訂立之有條件買賣協議 |
| 「該等物業收購協議」 | 指 | 物業收購協議及第一份補充協議 |
| 「買方」 | 指 | 北京瀋商 |
| 「買賣協議」 | 指 | 深圳深合創立、北京瀋商、三河京郊及賣方III於2019年10月28日就收購三河京郊78%股權訂立之買賣協議 |
| 「三河京郊」 | 指 | 三河京郊房地產開發有限公司 |

| | | |
|-----------|---|-----------------------------------------------------------------|
| 「第二份補充協議」 | 指 | 買方、賣方及其他關連方於2020年8月24日就恢復原來該等物業之買賣而訂立之第二份補充協議 |
| 「上海萬邦」 | 指 | 上海萬邦企業集團有限公司 |
| 「股份」 | 指 | H股及內資股 |
| 「股東」 | 指 | 股份之持有人 |
| 「深圳深合創立」 | 指 | 深圳市深合創立投資發展有限公司，本公司全資附屬公司 |
| 「深圳萬邦」 | 指 | 深圳市萬邦置業有限公司 |
| 「深圳兆萬達」 | 指 | 深圳市兆萬達投資有限公司 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「終止協議I」 | 指 | 買方與賣方於2019年8月5日就該等物業收購協議及補償協議簽訂之終止協議 |
| 「終止協議II」 | 指 | 賣方III、深圳深合創立、三河京郊及北京瀋商於2020年8月24日就終止於2019年10月28日訂立之買賣協議而訂立之終止協議 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港之法定貨幣 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國之法定貨幣 |

| | | |
|---------|---|-----------------|
| 「賣方」 | 指 | 三河京郊 |
| 「賣方III」 | 指 | 上海萬邦、深圳萬邦及深圳兆萬達 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

除非另有規定，於本公告內，人民幣兌換港元乃根據於2020年8月21日所報人民幣1元兌換1.1201港元之匯率換算，僅供說明之用。

承董事會命
 瀋陽公用發展股份有限公司
 主席
 張敬明

中國瀋陽，2020年8月24日

在本公告發出日，執行董事為張敬明先生、冷小榮先生及周靈欣先生；非執行董事為尹宗臣先生及葉智鏢先生；及獨立非執行董事為陳銘燊先生、郭魯晉先生及高紅紅女士。