

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，請諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下瀋陽公用發展股份有限公司(「本公司」)之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函全部或任何部分內容而產生或因依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)

主要交易  
有關收購該等物業連向實體墊款  
及  
股東特別大會通告

---

董事會函件載於本通函第5至第19頁。

本公司謹訂於2021年3月16日上午11時正假座中國深圳市福田區金田路3037號金中環商務大廈主樓2606A舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。不論閣下能否出席大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥表格，並儘快送交本公司之H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)(就H股持有人而言)或本公司之辦事處(地址為中國深圳市福田區金田路3037號金中環商務大廈主樓2606A)(就內資股持有人而言)，惟在任何情況下最遲須於大會或任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間24小時前交回。

填妥並交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席大會或任何續會，並於會上投票。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 該等物業估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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，一間於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「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

---

## 釋 義

---

「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其項下擬進行的交易
「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
「四路」	指	計劃在JN06-13地塊上興建的南側支路新興路(長約1,530米)；計劃在JN06-09地塊上興建的北側支路潮商路；位於JN02-17及JN02-22地塊之間計劃興建的支路新旺路；及火炬路M綫延線
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	2021年2月23日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「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
「一坡」	指	徑南園區與下溪交界的斜坡
「中國」	指	中華人民共和國

---

## 釋 義

---

「該等物業」	指	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)，總建築面積約3,168平方米，連同地庫60個停車位(第001-005、008-010、012-024、027-029、032-034、036-055、059-071號)
「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

---

## 釋 義

---

「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日就終止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
「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
「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
「%」	指	百分比

於本通函內，除非另有規定，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。並不表示任何人民幣金額已或可按上述匯率或任何其他匯率換算。



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)

執行董事：

張敬明先生(主席)

周霆欣先生

冷小榮先生

註冊辦事處：

中國

瀋陽經濟技術開發區

中央大街20甲1-4號

非執行董事：

尹宗臣先生

葉智鏢先生

中國主要營業地點：

中國

瀋陽市沈河區

文藝路19號

地王俱樂部公寓B座2-12-5室

獨立非執行董事：

羅卓強先生

郭魯晉先生

高紅紅女士

香港主要營業地點：

香港

上環

皇后大道西23號

天威中心8樓

敬啟者：

主要交易  
有關收購該等物業連向實體墊款  
及  
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2020年8月24日、2020年9月14日、2020年10月9日、2020年10月23日、2020年11月30日、2020年12月30日及2021年1月25日有關收購事項之公告。

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，而買方有條件同意收購該等物業，代價為人民幣110,000,000元(相當於約123,211,000港元)。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)第二份補充協議及其項下擬進行之交易；(ii)該等物業之估值報告；(iii)召開股東特別大會通告；及(iv)上市規則項下所規定之其他資料之進一步詳情。

### 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，而其項下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(相當於約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。

### 終止協議II

茲提述(i)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；(ii)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；及(iii)本公司日期為2020年8月24日之終止公告。

於2020年8月24日，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。

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，於最後實際可行日期持有三河京郊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，於最後實際可行日期，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，連同地庫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」)。

於最後實際可行日期，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11月30日發出估值報告(詳見本通函附錄二)，當中載有按匯率1港元兌人民幣0.8487元計算，該等物業之總市值約人民幣110,800,000元(相當於約130,550,000港元)，包括商舖單位之市值人民幣103,900,000元(相當於約122,400,000港元)及停車位之市值人民幣6,900,000元(相當於約8,100,000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通函「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負債應相應抵銷。於最後實際可行日期，新代價已悉數結付。

茲提述本公司日期為2018年2月9日之公告，北京瀋商(作為買方)於2018年2月9日與三河京郊(作為賣方)訂立物業收購協議，以現金代價人民幣110,000,000元(相當於約123,200,000港元)收購該等物業。

就地區而言，三河市屬於河北省，位於北京與天津的交匯處。由於北京及天津為三河市最接近的城市，本公司已就該等城市的物業市場變化進行研究。董事相信三河市將受周邊城市的發展影響，而三河市日後將有龐大的發展潛力。

根據國家統計局關於北京和天津商品住宅物業銷售價格變動的報告，2019年8月北京和天津商品住宅物業銷售價格指數比2018年8月分別上漲4.8%和1.8%，

---

## 董事會函件

---

2020年8月比2019年8月分別上漲3.4%和0.9%。因此，於2019年8月，北京及天津的商品住宅物業銷售價格指數平均增加3.3%，而於2020年8月每年為2.2%，反映商品住宅物業的銷售價格於期內僅錄得輕微增長。

此外，該等物業於2020年11月30日的總市值估值約為人民幣110,800,000元(相當於約130,550,000港元)，與該等物業於2018年2月7日之估值人民幣112,000,000元(相當於約125,500,000港元)相當接近。

基於上文所述，自物業收購協議及第二份補充協議訂立日期起期間，北京及天津商品住宅物業市場的銷售價格指數並無重大變動。鑒於(i)北京及天津的商品住宅物業銷售價格穩定；及(ii)該等物業於2018年及2020年的估值報告中的類似估值，董事認為新代價與物業收購協議項下的代價相同屬可理解。

於完成後，本公司預期該等物業將成為本集團的投資物業。除一般維修及保養成本外，該等物業並無資本需求。於最後實際可行日期，概無就該等物業與任何人士訂立租賃協議。

在中國，新型冠狀病毒疫情已穩定下來。無法預見其將對該等物業造成重大影響。董事將密切關注中國經濟狀況的變化，並對該等物業採取適當的計劃。

經考慮(i)中國物業市場狀況可望回穩；及(ii)於完成後，該等物業將成為本集團的投資物業，董事認為新代價屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

### 停車位

董事會已考慮中國法律意見，賣方有權根據中國法律佔用及租用停車位。中國法律意見亦指出，停車位屬於規劃範圍內的汽車停泊位，並已通過竣工驗收作為天子莊園五期的一部分。停車位並非人防工程的建築物。賣方進一步確認，停車位於基準日期(2020年7月31日)仍由彼等擁有，且並無轉讓或附帶作為獎勵。此外，於2020年8月27日，賣方與買方已簽署停車位的交付確認書(「**確認書**」)，以

確認賣方已將停車位的使用權轉讓予買方，且買方已收到並能夠控制停車位。賣方亦已確認，停車位並無任何產權負擔及任何權利限制。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，一般而言，在中國多個城市，停車位的價值透過長期土地使用權出讓而非業權轉讓所反映。停車位的不動產權證書的申請受政府政策所規限。賣方亦已承諾在政府政策允許時協助買方以買方名義申請停車位的不動產權證書，並不會向買方收取任何額外費用。

### 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其項下擬進行的交易；
- ii. 買方已取得與第二份補充協議及其項下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其項下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. 已取得有關政府或監管機構或第三方就第二份補充協議及其項下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其項下擬進行交易所有的款項；
- vi. 60個停車位全部交付予買方。

第二份補充協議及其項下擬進行之交易將於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H股於聯交所主板上市。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。

## 本集團的業務更新

### 基礎設施建設及物業發展

#### 潮州工業園項目

誠如本公司截至2019年12月31日止年度的年報所披露，基礎設施建設業務依然是本集團的主要業務。本集團一直致力於發展並努力推進項目進展，逐步完成潮州徑南工業園一個基礎設施建設項目(「潮州工業園項目」)的驗收交付及結算程序。

該土地為潮州工業園項目的主體部分，當中，本公司目前進行的工程項目分為兩部分，即主體工程及其附屬工程。附屬工程指正在該工業園園區內興建之四路一坡。

潮州工業園項目主體工程之建設已完成，而四路的新興路附屬工程於最後實際可行日期仍在興建中。於建設完成後，潮州工業園項目的主體工程(其附屬工程除外)已進入結算程序。

---

## 董事會函件

---

潮州工業園項目之結算程序涉及不同訂約方，並涵蓋不同階段。中房潮州投資開發有限公司(「中房潮州」)須向一間獨立工程監督公司提交結算資料以供審閱，有關資料須由潮州市金山投資開發有限公司(「潮州金山」)、鳳泉湖高新區管委會(「管委會」)及第三方機構審閱。潮州工業園項目主體工程之結算程序正由潮州金山審閱。預期潮州工業園項目主體工程之結算程序將於2021年完成。

由於爆發新型冠狀病毒疫情，潮州金山與中房潮州就潮州工業園項目之討論被中斷。於最後實際可行日期，中房潮州已提交補充資料清單所要求之資料，目前正由潮州金山進行審閱。

據潮州金山告知，管理層可能於2021年2月出現變動。由於潮州金山主要負責結算程序，潮州金山之新管理層可能需要更多時間接管潮州工業園項目之結算程序。本公司認為，其可能為風險因素及可能導致潮州工業園項目結算程序延遲完成。因此，本公司將加強與潮州金山溝通，以確保結算程序之進度符合結算時間表。

至於附屬工程四路一坡及臨時排水工程之建設方面，新興路處於最後施工階段並預期於2021年5月竣工。除該路外，其餘三路(新旺路、火炬路及潮商路)、一坡及LS臨時排水工程已竣工。邊坡工程之建設驗收已於2019年通過，而有關收益約人民幣21,900,000元已於2019年確認。除邊坡工程外，其餘工程相關收益約人民幣43,000,000元預計將於2021年第一季度獲確認。火炬路之擴建部分位於徑南工業園一期之邊界以外，但在二期之規劃區內，是徑南工業園之主道路。鑒於擴建火炬路之重要性，未經土地管理部門事先登記之道路規劃及建設已獲政府批准，惟須待土地管理部門完成所有登記程序後，驗收方告完成。

本公司已與管理委員會及潮州金山多次溝通有關先視察火炬路擴建部分之要求。於最後實際可行日期，政府同意先驗收火炬路之擴建部分，然後再向土地管理部門完成登記程序。實地驗收已完成。由於與政府進行溝通及有關當局回應

過程需時較長，導致道路之驗收工作及確認收益之時間有所延遲。K綫道路之建設已於2020年6月竣工驗收，相關收益約人民幣6,600,000元已於2020年9月獲確認並計入本集團財務報表。

於完成主體部分之結算程序後，預期將於2021年錄得及確認進一步收益。本公司將盡其最大努力協助達致結算程序之要求，並確保建設工程將按計劃完成。

董事與中國若干省份之建設業務有緊密聯繫，並積極發掘業內不同潛在項目。於最後實際可行日期，本公司就若干潛在建設項目進行磋商。由於建設項目需要考慮多方面因素，包括但不限於成本估計、政府批准、環境評估及大量申請工作，於最後實際可行日期，本公司並無就此與任何人士訂立任何協議。本公司將適時刊發公告及遵守適用之上市規則。

### 神農架大九湖賓館項目

茲提述本公司日期為2020年10月16日之公告，內容有關收購神農架大九湖賓館有限公司(「神農架賓館公司」)60%股權之須予披露交易。

神農架賓館公司持有兩幅毗鄰土地之土地使用權，其由中國政府授出，總土地面積約為35,506平方米，位於中國湖北省神農架林區大九湖坪阡古鎮，作商業賓館服務用途。

於最後實際可行日期，賓館發展項目之詳細發展計劃已落實。賓館發展項目已開始動工，預期將於2023年12月竣工。其後，賓館項目將開始裝修工程，並預期於2024年4月竣工。該賓館計劃於2024年5月1日投入營運。

### 物業投資業務

本集團於廣州、北京及三河等城市擁有物業投資業務，其中部分目前正在興建中，而其他部分準備展開裝修工程。本公司正不時物色具投資潛力的物業以收取租金收入，並可能於日後享有該等物業的潛在資本增值。



## 董事會函件

### 本集團持有的投資物業列表

地點及描述	性質	持股	收購日期	公告日期	竣工日期	物業的市值	租賃情況
1. 合共125項物業，總面積為5,328.98平方米。該等物業位於北京房山良鄉高教園區園內的智盈商業中心，毗鄰良鄉大學城北站。	商用	95%	2019年 12月30日	2019年 12月30日	2020年 4月7日	人民幣131,000,000元 (截至2019年 11月30日)	目前正在進行裝修 設計
2. 一間商舖單位，總建築面積約516.69平方米。該物業位於中國廣州荔灣區大坦沙島河沙路138號廣安路15號。	商用	100%	2019年 6月24日	不適用	2019年 8月30日	人民幣19,400,000元 (截至2019年 12月31日)	於2019年，月租約為人民幣32,550元。現時月租約為人民幣34,180元。
3. 該物業為建築面積2,800平方米的商用物業並有權使用北京會展國際港展館地下負二層5,000平方米停車場，即位於北京市順義區天竺空港商務區的會展中心配套設施項目3期的一部分。	商用	100%	2016年 11月15日	2016年 11月15日	建設預期將於2021年 6月竣工	人民幣173,800,000元 (截至2019年 12月31日)	無

## 董事會函件

地點及描述	性質	持股	收購日期	公告日期	竣工日期	物業的市值	租賃情況
4. 總土地面積約為35,506平方米，位於中國湖北省神農架林區大九湖坪阡古鎮作度假酒店服務用途。	度假酒店 服務用途	60%	2020年 10月16日	2020年 10月16日	正在建設並 預期將於 2023年 12月31日 或之前 竣工	人民幣33,470,000元 (截至2020年 7月31日)	無
5. 該等物業包括於河北省三河市燕郊國家高新技術產業開發區天子莊園五期11個商舖單位，總建築面積約3,168平方米，連同地庫的60個停車位。	商用	100%	2020年 8月24日	2020年 8月24日	預期竣工日 期有待 聯交所 批准通函 及股東 批准	人民幣110,800,000元 (截至2020年 11月30日)	有待交易完成

### 本集團的業務計劃

本公司主要從事基礎設施建設業務及物業投資業務。誠如上文所述，若干建設項目仍在積極進行中。同時，廣州、北京及三河市的物業投資業務將為本集團帶來租金收入及收益。

就建設項目而言，本集團將與潮州金山保持溝通，積極推進潮州工業園項目的結算程序進度及剩餘建設用地的轉讓。於潮州工業園項目竣工後，收益及溢利將計入本集團賬目。

就物業投資業務而言，來自基礎設施建設及物業投資項目的收益將增強本公司的財務實力，而董事將繼續物色潛在物業投資項目，以盡量提高投資回報。

就正在進行的項目而言，本公司將積極與關聯方溝通，以縮短現有項目的竣工進度及時間，目標為盡快錄得收益及溢利。由於租金收入穩定及屬於經常性，本公司擁有的投資物業被視為具有穩定財務回報。本公司亦將監察最新市場發展，並於若干投資物業市值出現大幅升值時放售。

---

## 董事會函件

---

董事認為，中國將有更多潛在基礎設施建設及物業投資機會，尤其是在國家增加基礎設施投資的政策下。潮州工業園項目是一個生動的例子，顯示中國的建設業務欣欣向榮。本公司將積極回應國家需求，推動現有項目的發展。鑒於本公司的主要業務位於北京及其鄰近城市，董事將致力在該地區物色合適機會，以實行預期業務計劃並實現本集團來年的業績目標。本公司亦將致力於探索各種投資機會及提升本集團的市場競爭力。

### 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業務。於最後實際可行日期，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業務；(iii)深圳萬邦主要從事房地產管理及開發、房地產經紀諮詢、投資諮詢業務；(iv)深圳兆萬達主要從事投資控股業務；(v)何偉文及陳寧為上海萬邦、深圳萬邦及深圳兆萬達之控股股東之最終實益擁有人。何偉文及陳寧各自間接持有三河京郊分別約36.07%及15.46%股份之實際權益。肖繼紅為上海萬邦及深圳萬邦之控股股東之最終實益擁有人。肖繼紅間接持有三河京郊約39.10%股份之實際權益。因此，於最後實際可行日期，何偉文、陳寧及肖繼紅於三河京郊持有之實際權益合共90.63%。

### 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、公告及通函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。

## 股東特別大會

本公司謹訂於2021年3月16日(星期二)上午11時正假座中國深圳市福田區金田路3037號金中環商務大廈主樓2606A舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本公司將於股東特別大會上提呈普通決議案以供股東批准第二份補充協議及其項下擬進行之交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無股東或任何彼等各自之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第二份補充協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下能否出席大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥表格，並儘快送交本公司之H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)(就H股持有人而言)或本公司之辦事處(地址為中國深圳市福田區金田路3037號金中環商務大廈主樓2606A)(就內資股持有人而言)，惟在任何情況下最遲須於大會或任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間24小時前交回。填妥並交回相關代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席大會或任何續會，並於會上投票。

## 推薦意見

董事認為，收購事項之條款屬公平合理及符合本公司股東整體利益。因此，董事建議股東投票贊成於股東特別大會所提呈批准收購事項之普通決議案。

## 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
瀋陽公用發展股份有限公司  
主席  
張敬明

2021年2月23日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度之經審核綜合財務報表及本集團截至2020年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表載於以下文件，有關文件已於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.shenyang747.com](http://www.shenyang747.com))刊發：

- (i) 截至2017年12月31日止年度，載於2018年4月30日刊發本公司截至2017年12月31日止年度之年報第42至170頁([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0430/ltn20180430535\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0430/ltn20180430535_c.pdf))；
- (ii) 截至2018年12月31日止年度，載於2019年4月29日刊發本公司截至2018年12月31日止年度之年報第48至198頁([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn20190429396\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn20190429396_c.pdf))；
- (iii) 截至2019年12月31日止年度，載於2020年5月31日刊發本公司截至2019年12月31日止年度之年報第49至221頁([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0531/2020053100010\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0531/2020053100010_c.pdf))；
- (iv) 截至2020年6月30日止六個月，載於2020年9月18日刊發本公司截至2020年6月30日止六個月之中期報告第14至38頁([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0918/2020091800903\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0918/2020091800903_c.pdf))。

## 2. 足夠營運資金

董事認為，經考慮(i)本集團能夠與物業開發商成功達成協議，將有關本公司於2019年12月30日公佈的收購事項的未付代價約人民幣54,465,000元的結算延遲至2022年6月30日，並豁免延遲付款的罰款；(ii)本集團能夠成功出售於深圳市沈物投資發展有限公司及其附屬公司的100%股權投資，並於2021年6月30日前收到所得款項約人民幣5,000,000元；(iii)本集團能夠收到其他應收款項結算約人民幣6,000,000元；(iv)本集團能夠於2022年6月30日前客戶完成對斜坡鞏固工程及建設用地的驗收及轉移程序後收到工程進度款約人民幣102,248,000元，以及本集團可用之財務資源(包括內部資源)，本集團具備足夠的營運資金，以應付其由本通函日期起計未來至少12個月的需求。

### 3. 債務聲明

於2020年12月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務如下：

#### i) 其他債務及支出

- 應付非控股權益款項總額約人民幣1,554,000元為須按要求償還、免息及無抵押；及
- 應付一名股東款項總額約人民幣2,153,000元為須按要求償還、免息及無抵押。

#### ii) 租賃負債

本集團(作為承租人)就使用權資產的餘下租期有尚未償還未付合約租賃負債約人民幣754,000元，其為無抵押及無擔保。

除上文所述或本通函其他部分所披露者外，以及除集團內公司間負債及一般貿易及其他應付款項外，於2020年12月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款、已發行及尚未償還的債務證券，以及已授權或以其他方式增設但未發行的定期貸款或其他借款、屬借款性質的債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或尚未償還的其他重大或然負債。

### 4. 重大不利變化

於最後實際可行日期，董事已確認本集團自2019年12月31日(即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期)起之財務或經營狀況或前景並無任何重大不利變化。

## 5. 財務及貿易前景

於最後實際可行日期，本集團主要從事基礎設施建設業務。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。

截至2019年12月31日止年度，本集團專注於發展物業投資業務，並先後於廣州及北京收購物業。本集團一直積極在三河市尋求具潛力的投資機會，致力為本集團帶來收益及現金流。為配合三河市實施的政府政策，董事相信收購該等物業為更審慎的決策，並可加強物業投資組合。

2020年受疫情影響，全球經濟形勢不明朗，本集團將繼續堅持穩中求進的發展目標，保持核心競爭力。本集團將繼續探索基礎設施建設業務的其他商機，並物色潛在物業投資項目。

展望未來，本集團將積極應對國內外嚴峻的經濟形勢，穩定發展現有業務，嚴格把控經營風險，同時積極開拓更具發展前景的項目，優化資源配置，以提升集團整體實力。



以下為獨立物業估值師博浩企業顧問有限公司就本集團於中華人民共和國將收購之物業權益於2020年11月30日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本通函。



博浩企業顧問有限公司  
香港九龍  
尖沙咀  
廣東道5號  
海港城  
海洋中心1026A室

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國河北省廊坊市三河市燕郊鎮李家務村以西及京哈路以北天子莊園五期第5-1-101至5-1-104、5-5-111、5-5-112、5-5-222、5-5-223、5-5-324、5-5-425及5-5-426號商舖單位及地庫二層第001至005、008至010、012至024、027至029、032至034、036至055、059至071號停車位(「該物業」)之估值

## 緒言

吾等遵照閣下的指示對瀋陽公用發展股份有限公司(「貴公司」)或其附屬公司(統稱「貴集團」)位於中華人民共和國(「中國」)將收購之物業權益(「該物業」)進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為屬必要之進一步資料，藉以向閣下提供吾等對該物業於2020年11月30日(「估值日」)現況之市值之意見，以供載入貴公司於本通函日期刊發之通函。

本函件組成吾等估值報告之一部分，解釋估值基準及方法，闡明是次估值之假設、估值考慮、業權調查及限制條件。

## 估值基準

估值為吾等對市值(「**市值**」)之意見，所謂市值，就香港測量師學會所下定義而言，指「資產或負債經適當推銷後，自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。

## 估值方法

於為該物業進行估值時，吾等採取市場法，並參考有關可比市場交易或銷售詢價以對物業權益之市值作出評估。此方法以獲廣泛接受之市場交易或銷售詢價作為最佳指標，並假定可將市場內之相關交易或銷售詢價在計及可變因素下推論至類似物業。

## 估值準則

於為物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及應用指引第12項以及香港測量師學會估值準則(2020年版)載列之所有規定。

就遵守公司收購及合併守則規則11.3而言及誠如 貴公司所告知，於中國出售該等物業可能產生之潛在稅務負債包括：(i)中國營業稅(相當於銷售收入的5%)、(ii)中國土地增值稅(相當於增值淨額的30%至60%)及(iii)中國企業所得稅(25%)。由於 貴公司無意出售或轉讓相關物業權益，故於不久將來不大可能變現有相關稅務負債。根據吾等之現行慣例，吾等於估值時不會核查該等稅務負債，且不會計及該等稅務負債對估值之影響。

## 估值假設

吾等之估值假設業主將物業按其現況於市場出售，且並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業價值。

吾等亦假設物業在興建、佔用及使用時均全面遵守且並無違反所有條例，惟另有說明者除外。吾等進一步假設，就本報告作為基準之任何物業用途而言，已經獲得一切所需牌照、許可、證書及授權。

此外，吾等對位於中國的物業進行估值時假設(除另有說明外)，有關物業已按象徵式年度土地使用費獲批指定年期的可轉讓土地使用權，而任何應繳土地出让金已悉數繳付。吾等並假設有關於物業業主擁有可強制執行業權，並有權於各獲批且尚未屆滿之年期內自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓物業。

### 業權調查

吾等已獲呈示有關物業權益之各份文件副本。然而，吾等並無檢查文件正本以核實物業權益之現有業權或未有載於交予吾等之文件副本內之任何修訂。吾等在很大程度上依賴 貴集團中國法律顧問廣東晟典律師事務所就位於中國之物業權益之業權有效性所提供的資料。

### 限制條件

吾等之梁志鵬先生已於2020年12月24日對該物業進行實地視察，彼持有學士學位，於物業估值方面擁有3年工作經驗。吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重之結構損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。此外，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施等是否適合進行任何未來發展。吾等之估值乃基於該等方面均令人滿意且發展階段將不會產生任何特殊費用或延誤之假設而編製。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業面積的準確性，惟假設吾等獲提供文件所載之面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納就尤其是(但不限於)年期、規劃審批、法定通知、地役權、佔用詳情、大小及建築面積以及辨識該物業之所有其他相關事宜給予吾等之意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏重要事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

吾等的報告中並無考慮所估物業權益結欠之任何抵押、按揭或款項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益並不附帶可能影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

於估值日期，吾等繼續面臨由新型冠狀病毒疫情引起的前所未有的情況，以及缺乏相關／充足的市場證據以作為吾等判斷的依據。因此，吾等呈報的該等物業估值受皇家特許測量師學會估值－全球標準(2020年版) VPS 3及VPGA 10所載的「重大估值不確定性」所規限。

因此，吾等之估值較正常情況具有較少確定性，並須保持更高審慎程度。為免生疑問，本說明附註(包括「重大估值不確定性」聲明)並不表示估值不可依賴。相反，本說明附註乃為確保透明度及提供有關編製估值意見所依據的市場環境的進一步見解而載入。鑒於市場狀況可能因新型冠狀病毒疫情的受控或未來傳播的變化而迅速變動，吾等謹此強調估值日期的重要性。吾等概不就有關其後價值變動所產生的任何損失承擔任何責任或義務。考慮到估值不確定性，吾等建議本報告的使用者定期審閱本估值。

## 備註

除另有說明外，所有呈列金額均以人民幣(人民幣)計值。於估值日，在對中國之物業權益進行估值時所採用之匯率為1港元兌人民幣0.8487元。此貨幣兌港元之匯率於該日至本函件日期期間並無重大波動。

於本估值報告中所載中文名稱的英文譯名均以\*表示，僅供參考，不應視為有關中文名稱的官方英文名稱。

吾等隨函附奉估值報告。

此 致

中國遼寧省  
瀋陽市沈河區文藝路19號  
地王俱樂部公寓B座2-12-5室  
瀋陽公用發展股份有限公司  
董事會 台照

為及代表  
博浩企業顧問有限公司

陳駿康  
FCCA CFA MRICS

主席

陳嘉華  
MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA  
皇家特許測量師學會註冊估值師  
合夥人

謹啟

2021年2月26日

本估值報告由以下人士分析及呈報：陳坤樂  
助理經理

陳駿康先生為特許金融分析師特許資格持有人、皇家特許測量師學會會員及特許公認會計師公會資深會員。彼自1996年起一直在金融行業工作，經驗包含企業銀行、股票分析、物業及業務估值。陳駿康先生於2016年成立博浩企業顧問有限公司。

陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞太區物業估值方面積累逾17年經驗。陳嘉華先生於2020年加入博浩企業顧問有限公司。

陳坤樂先生畢業於香港大學，於香港、澳門、中國及太平洋地區物業估值方面擁有逾13年經驗。陳坤樂先生於2020年加入博浩企業顧問有限公司。

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年11月30日 現況下的市值 人民幣
位於中國河北省 廊坊市三河市燕郊鎮 李家務村以西及 京哈路以北天子莊園 五期第5-1-101至5-1- 104、5-5-111、5-5-112、 5-5-222、5-5-223、 5-5-324、5-5-425及 5-5-426號商舖單位及 地庫二層第001至005、 008至010、012至 024、027至029、 032至034、036至055、 059至071號停車位	標的發展項目(「 <b>該發展項目</b> 」)為綜合發展項目,包括總土地面積約300,243平方米之多幅土地,分為五期發展,總建築面積約477,156平方米(不包括地庫停車位)。  該物業包括約於2009年落成的該發展項目五期一幢6層高商業大廈1樓至4樓的11個商舖單位(「 <b>商舖單位</b> 」)及60個地庫停車位(「 <b>停車位</b> 」)。  該物業的總建築面積約為3,168平方米(不包括停車位)。  該物業已獲出讓土地使用權,作商業用途,於2063年2月3日屆滿。	該物業於估值日期為空置。	人民幣 103,900,000元 (相當於約 122,400,000港元)  (僅該物業之 商舖單位市值)

## 附註：

1. 根據11份不動產權證書(文件編號：冀(2019)三河市不動產權第0008721、0008712、0008670、0008746、0008749、0008751、0008685、0008691、0008698、0008706及0008754號),該物業11個商舖單位(總建築面積為3,168平方米)的所有權(不包括地庫停車位)歸屬於北京瀋商投資諮詢有限公司(「**北京瀋商**」),於2063年2月3日屆滿,作商業用途。
2. 根據 貴集團提供之資料,停車位由三河京郊房地產開發有限公司(「**三河京郊**」)持有,並無不動產權證書。於吾等估值過程中,吾等並無賦予不可轉讓及取得按揭之停車位任何商業價值。  
  
就說明用途而言,假設停車位可在市場上合法轉讓,停車位於估值日期之市值為人民幣6,900,000元(相當於約8,100,000港元)。
3. 該物業位於燕郊鎮,附近樓宇計有多幢住宅/商業大樓、學校、醫院及工業綜合大樓。燕郊火車站及北京首都國際機場分別距離該物業約15分鐘及1小時車程。乘坐的士及巴士均可到達該物業。
4. 於估值日期,附近類似商業物業之單位價格介乎每平方米人民幣30,000元至每平方米人民幣55,000元。於估值日期,附近地庫停車位之單位價格介乎每個停車位人民幣100,000元至人民幣200,000元。

5. 根據 貴集團提供的資料，北京瀋商為 貴集團的全資附屬公司，而三河京郊為於中國註冊成立的獨立第三方公司，並將於建議交易完成後將停車位轉讓予 貴集團。
6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問廣東晟典律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) 該物業並無任何可能對該物業的所有權造成不利影響的押記、命令及其他法定產權負擔；
  - (b) 北京瀋商為該物業商舖單位的唯一權屬人，有權佔用、轉讓、出租及抵押附註1所述該物業商舖單位；及
  - (c) 附註2所述停車位的不動產權證書尚未申請登記，三河京郊有權佔用及出租惟無權轉讓停車位或就此取得按揭。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重要方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，本通函概無遺漏其他事實，致使其中所載任何聲明或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事、最高行政人員及監事於本公司證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無本公司董事、最高行政人員及監事於本公司或其任何相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何證券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文，彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述之登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則所載董事及監事進行交易之規定準則，須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### (b) 主要股東及其他人士於股份、相關股份及本公司證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事或本公司最高行政人員所知，除董事或本公司最高行政人員外，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司任何其他成員公司(如有)之股東大會表決之任何類別股本面值達10%或以上權益或就該等股本擁有任何購股權：

	實益擁有人	股份	佔已發行 股本總數 概約百分比
1	北京華夏鼎科技有限公司	420,000,000股內資股	28.58%
2	黃廣服(附註1)	420,000,000股內資股	28.58%



	實益擁有人	股份	佔已發行 股本總數 概約百分比
3	北京力創未來科技有限公司	180,000,000股內資股	12.25%
4	翟明月(附註2)	180,000,000股內資股	12.25%
5	深圳萬眾潤隆投資 有限公司	140,000,000股內資股	9.53%
6	張松(附註3)	140,000,000股內資股	9.53%
7	香港中央結算(代理人) 有限公司(附註4)	599,209,595股H股 (上市股份)	40.78%

## 附註：

- 黃廣服是中國公民，於北京華夏鼎科技有限公司持有100%股權。根據證券及期貨條例第316條，黃廣服亦被視作在北京華夏鼎科技有限公司持有的本公司相關股份中擁有權益。
- 翟明月是中國公民，於北京力創未來科技有限公司持有100%股權。根據證券及期貨條例第316條，翟明月亦被視作在北京力創未來科技有限公司持有的本公司相關股份中擁有權益。
- 張松是中國公民，於深圳萬眾潤隆投資有限公司持有100%股權。根據證券及期貨條例第316條，張松被視為在深圳市萬眾潤隆投資有限公司持有的本公司相關股份中擁有權益。
- 根據香港中央結算(代理人)有限公司的通知，截至2020年6月30日，下列中央結算系統參與者在中央結算系統股票戶口內持有本公司已發行H股股份總數的5.00%或以上：
  - 香港上海滙豐銀行有限公司代理持有90,146,740股H股，佔本公司已發行H股14.89%。
  - 中國銀行(香港)有限公司代理持有64,812,000股H股，佔本公司已發行H股10.7%。
  - 長雄證券有限公司代理持有64,428,000股H股，佔本公司已發行H股10.64%。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司任何其他成員公司(如有)之股東大會表決之任何類別股本面值達10%或以上權益或就該等股本擁有任何購股權。

### 3. 於本集團資產、合約或對本集團屬重大之安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事或本公司監事自2019年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來，於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事或本公司監事於對本集團業務屬重大之任何存續合約或安排中擁有重大權益。

### 4. 服務合約

本公司已與全體董事及本公司監事訂立服務合約。於最後實際可行日期，概無董事或本公司監事與本集團任何成員公司擁有任何既存或建議訂立之服務合約(於一年內屆滿或相關僱主在一年內可不作賠償(法定補償除外)而終止之合約除外)。

### 5. 董事於競爭業務之權益

據董事所深知，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

### 6. 重大合約

本公司於最後實際可行日期前兩年內訂立以下並非於本公司或其任何附屬公司過往進行或有意進行之日常業務中訂立而屬或可能屬重大之合約：

- i. 深圳市同合創建投資發展有限責任公司與深圳市中投建設投資有限公司訂立日期為2018年11月16日的股份轉讓協議I，內容有關收購廣東鑫茂生物科技有限公司的90%股權，代價為人民幣8,800,000元

- ii. 深圳市聚璽投資發展有限公司與深圳市琛穗實業投資有限公司訂立日期為2018年11月16日的股份轉讓協議II，內容有關收購潮州佳富包裝材料有限公司的90%股權，代價為人民幣3,000,000元
- iii. 賣方(即8名自然人)與中房潮州投資開發有限公司(作為買方)訂立日期為2019年1月3日的購股協議，內容有關收購潮州市區農村信用合作聯社8,700,000股股份，代價為人民幣15,660,000元
- iv. 賣方(即19名個人)與中房潮州投資開發有限公司(作為買方)訂立日期為2019年1月24日的購股協議，內容有關收購潮州市區農村信用合作聯社合共25,720,335股股份，代價約為人民幣48,271,000元
- v. 深圳市沈璽投資發展有限公司(「深圳沈璽」)、深圳市合輝煌發展有限公司(「深圳合輝煌發展」)與深圳市新邦投資集團有限公司、深圳市合輝煌發展有限公司、深圳市眾德物流有限公司(「眾德物流」)、盧漢才及馬喜南(均為自然人)訂立日期為2019年3月12日的補充協議，據此，同意深圳沈璽向盧漢才及馬喜南收購深圳合輝煌發展合共66.67%股權，以代替眾德物流注資事項
- vi. 補償協議
- vii. 深圳深合創立與北京程陽軟體有限公司訂立日期為2019年6月24日的買賣協議，內容有關以代價人民幣10,660,000元收購北京御風程游科技有限公司的100%股權
- viii. 本公司與廣州藝苑貿易有限公司訂立日期為2019年6月24日的出售協議，內容有關出售深圳市沈和創建投資發展有限公司的100%股權，代價為人民幣13,950,000元

- ix. 本公司全資附屬公司深圳市沈璽投資發展有司(作為賣方)與深圳市鴻訊投資發展有限公司(作為買方)訂立日期為2019年7月4日的出售協議，內容有關出售深圳市合輝煌發展有限公司66.67%股權及股東貸款，代價為人民幣173,000,000元
- x. 終止協議I
- xi. 買賣協議
- xii. 深圳深合創立與北京萬紫公寓管理有限公司訂立日期為2019年12月30日的買賣協議，內容有關收購8間目標公司95%股權，代價為人民幣71,000,000元
- xiii. 終止協議II
- xiv. 第二份補充協議
- xv. 中房潮州投資開發有限公司與深圳市萬億貿易有限公司訂立日期為2020年10月16日的股份轉讓協議，內容有關出售潮州農村商業銀行股份，代價為人民幣18,476,480元
- xvi. 深圳市蘋果文化傳媒有限公司與深圳市聚晟創建投資發展有限公司訂立日期為2020年10月16日的股權轉讓協議，內容有關收購神農架大九湖賓館有限公司的60%股權及待售貸款，總代價為人民幣35,000,000元
- xvii. 廣東至普光電新材料有限公司、深圳市同合創建投資發展有限責任公司及蔡聲煌先生訂立日期為2021年1月15日的股份轉讓協議，內容有關出售廣東鑫茂生物科技有限公司的90%股權及待售貸款，總代價為人民幣9,990,000元

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，但據董事所知，本公司亦無牽涉屬重大之未決或威脅本公司之任何訴訟、仲裁或索償。

## 8. 專家資格及同意

以下為於本通函載列其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
博浩企業顧問有限公司	獨立專業估值師

博浩企業顧問有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，博浩企業顧問有限公司並無於本公司股本中擁有實益權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本公司證券之任何權利（不論是否可依法強制執行），亦無於本公司自最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 或然負債

除本通函附錄一「債務聲明」一段所披露者外，董事並不知悉本集團自2019年12月31日以來之債務或其他或然負債有任何重大變動。

## 10. 其他事項

- (i) 本公司之註冊辦事處位於中國瀋陽經濟技術開發區中央大街20甲1-4號。
- (ii) 本公司之中國主要營業地點位於中國瀋陽市沈河區文藝路19號地王俱樂部公寓B座2-12-5室。
- (iii) 本公司於香港之主要營業地點位於香港上環皇后大道西23號天威中心8樓。

- (iv) 本公司於香港之H股股份過戶登記處為香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (v) 錢芳芳女士及鍾文偉先生(「鍾先生」)為本公司之公司聯席秘書。鍾先生為香港會計師公會會員。彼於會計、審核及公司秘書的專業領域擁有豐富經驗。
- (vi) 除另有註明外，本通函之中英文版如有歧異，概以英文版為準。

## 11. 備查文件

下列文件將自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間任何營業日(星期六、星期日及公眾假期除外)一般辦公時間上午九時正至下午五時正於香港上環皇后大道西23號天威中心8樓及本公司網站www.shenyang747.com可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (ii) 由獨立估值師博浩企業顧問有限公司刊發的該等物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (iii) 本附錄「專家資格及同意」一節所述同意書；
- (iv) 本公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度之年報；
- (v) 本公司截至2020年6月30日止六個月之中期報告；
- (vi) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- (vii) 本附錄「服務合約」一節所述服務合約；及
- (viii) 本通函。



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)

2021年度第二次股東特別大會通告

茲通告瀋陽公用發展股份有限公司(「本公司」)謹訂於2021年3月16日(星期二)上午11時正假座中國深圳市福田區金田路3037號金中環商務大廈主樓2606A舉行2021年度第二次股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理下列事項：

以普通決議案通過以下事項：

1. 「動議

- (a) 批准及確認本公司之全資附屬公司北京瀋商投資諮詢有限公司(作為買方)與三河京郊房地產開發有限公司(作為賣方)及其他關連方訂立日期為2020年8月24日之第二份補充協議(「第二份補充協議」，其註有「A」字樣之副本已呈交股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權任何一名或多名本公司董事簽署、簽立、完成、交付及作出就執行及實行第二份補充協議及其項下擬進行之所有交易而彼等酌情認為必需、適宜或權宜之一切有關文件、契據、行動、事宜及事情(視情況而定)。」

承董事會命

瀋陽公用發展股份有限公司

張敬明

主席

中國，瀋陽，2021年2月26日

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東均有權以書面形式委派一名或多名代表以代彼出席股東特別大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。股東或其受委代表均有權出席股東特別大會並於會上投票。
2. 代表委任表格連同經核實的授權書或授權文件(如有)，須最遲於股東特別大會指定舉行時間或通過決議案指定時間或其任何續會24小時前交回本公司於香港之H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)及倘為內資股股東，則交回本公司之辦事處(地址為中國深圳市福田區金田路3037號金中環商務大廈主樓2606A)，方為有效。交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上表決，惟在此情況下，委任代表文據將視作已撤銷論。
3. 股東或其受委代表於出席股東特別大會時須出示其身份證明文件。
4. 本公司將於2021年3月11日至2021年3月16日(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股東登記，期間並不會辦理H股股份過戶登記手續。
5. 於2021年3月10日名列本公司股東名冊之股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。
6. 為符合資格出席股東特別大會，並於會上投票，所有股份過戶文件最遲須於2021年3月10日下午四時三十分前送達H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖(就H股持有人而言)或最遲於2021年3月10日下午四時正前送達本公司之辦事處，地址為中國深圳市福田區金田路3037號金中環商務大廈主樓2606A(就內資股持有人而言)。
7. 股東特別大會預計需時少於一日。出席股東特別大會之股東及受委代表須自行承擔其交通及住宿開支。