
此 乃 要 件 請 即 處 理

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
出售深圳市合輝煌發展有限公司
66.67% 股權及股東貸款

本公司之財務顧問



高信融資服務有限公司

董事會函件載於本通函第3至11頁。

本公司謹訂於2020年2月11日下午二時三十分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。

2019年12月20日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	3
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 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：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國商業銀行開門營業之日子(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
「完成」	指	完成出售事項
「代價」	指	出售事項之代價人民幣173,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據出售協議向買方出售出售公司66.67%股權及股東貸款
「出售協議」	指	賣方及買方就出售事項訂立之日期為2019年7月4日之買賣協議
「出售公司」	指	深圳市合輝煌發展有限公司
「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出售事項及其項下擬進行之交易
「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元的普通股

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	於作出一切合理查詢後，就董事深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的獨立第三方
「最後可行日期」	指	2019年12月17日，即本通函付印前就確認本通函內若干資料而言之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	深圳市鴻訊投資發展有限公司
「餘下集團」	指	完成後的本集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售股份」	指	出售公司66.67%股權
「股東」	指	H股及內資股持有人
「股東貸款」	指	緊接完成前出售公司欠賣方之一切債項
「深圳新邦投資」	指	深圳市新邦投資集團有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	深圳市沈璽投資發展有限公司，本公司全資附屬公司
「眾德物流」	指	深圳市眾德物流有限公司
「%」	指	百分比



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：

陳銘燊先生

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
出售深圳市合輝煌發展有限公司
66.67% 股權及股東貸款

緒言

茲提述本公司日期為2019年7月4日有關出售事項之公告。

本通函旨在向股東提供(其中包括)有關出售事項之進一步資料、股東特別大會通告及上市規則項下所規定之其他資料。

主要出售事項

出售協議

日期

2019年7月4日(交易時段後)

訂約方

賣方： 深圳市沈璽投資發展有限公司，本公司全資附屬公司

買方： 深圳市鴻訊投資發展有限公司

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人林柔兵先生為獨立第三方。

出售事項標的

根據出售協議，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購出售公司之66.67%股權及股東貸款。

代價

根據出售協議，出售事項之代價總額人民幣173,000,000元，當中(a)人民幣165,000,000元為出售待售股份之代價；及(b)人民幣8,000,000元為轉讓股東貸款之代價，並將由買方以下列方式支付：

- (a) 買方須於簽署出售協議後40個營業日內向賣方支付第一期人民幣20,000,000元；於支付第一期後30個營業日內，賣方應協助買方就轉讓出售公司股權完成向工商行政管理局進行登記；
- (b) 買方須於出售協議及其項下擬進行之交易於本公司股東大會上獲股東批准後30個營業日內向賣方支付第二期人民幣70,000,000元；

- (c) 買方須於出售協議及其項下擬進行之交易於本公司股東大會上獲股東批准之日起滿4個月之日起5個營業日內向賣方支付餘額人民幣83,000,000元。

代價乃經出售協議訂約各方公平磋商後釐定，當中參考(i)出售公司66.67%股權於2019年5月31日的經調整未經審核資產淨值約人民幣161,565,345元及股東貸款人民幣8,000,000元以及(ii)眾德物流20%股權於2019年5月31日的未經審核資產淨值約人民幣165,644,145元。

於釐定代價時已考慮眾德物流20%股權資產淨值，原因是本公司目前持有出售公司66.67%股權，而出售公司持有眾德物流30%股權，故本集團就此實際持有眾德物流20%股權。

出售公司之資產淨值已考慮到眾德物流之該物業市值人民幣1,629,600,000元。資產淨值與市值之顯著落差乃由於眾德物流之負債，事實上眾德物流園之建設乃主要以股東貸款及銀行貸款撥付。

先決條件

出售協議須待下列所有條件達成後，方告完成：

1. 買方已取得其股東批准訂立出售協議及其項下擬進行之交易；
2. 本公司已取得董事會及於股東大會取得股東批准訂立出售協議及其項下擬進行之交易；
3. 出售公司已就出售事項完成向工商行政管理局進行工商登記；
4. 買方已悉數支付代價；

5. 賣方及買方均信納，自出售協議日期起直至完成日期止任何時間，買方及賣方根據出售協議作出之所有保證仍屬真實、適當、於各重大方面無誤導成分及未遭違反，且概無任何事件或情況導致任何重大不利變動。

於最後可行日期，概無條件獲本公司及／或交易對手豁免，且概無條件獲達成。

上述條件應於出售協議訂立日期後12個月內或於出售協議訂約各方可能書面協定之有關較後日期達成。

倘若出售協議及其項下擬進行之交易並無於本公司股東大會獲股東批准或買方未能按照出售協議協定的特定時間償付代價，則買方須無條件及不可撤回地保證賣方將有權而買方應無條件地同意恢復出售公司之工商登記至其原來的狀況。賣方亦保證於出售公司的組織架構及工商登記恢復至其原來的狀況後10日內，其將退還買方所支付的全部金額。

完成

完成將於出售協議之先決條件全部獲達成當日或賣方與買方可能書面協定之有關其他日期進行。

有關出售公司之資料

出售公司為根據中國法律成立之有限公司，於緊接完成前，其由賣方及兩名個人(獨立第三方)分別擁有66.67%及33.33%權益。出售公司另外兩名股東並無意向買方出售於出售公司的權益。其主要業務為投資控股。出售公司現持有眾德物流30%股權，該公司為根據中國法律成立的有限責任公司。其主要業務為國內物流、貨運代理、倉儲及分銷服務。眾德物流餘下70%股權中，20%由深圳泓泰寧貿易有限公司擁有及50%由深圳市建威興實業有限公司擁有。兩者均為本公司之獨立第三方。

董事會函件

眾德物流目前正從事於深圳市龍崗區總佔地面積約70,793.7平方米的一幅土地(「該物業」)上建設的綜合物流園區開發項目(「該項目」)。該物業將會發展為一個綜合且多功能的物流園區，估計總建築面積約為236,518.85平方米，提供全面的綜合物流服務及倉儲設施和服務。該物業於2019年5月31日經獨立合資格專業估值師估值之市價為人民幣1,629,600,000元。

該項目的工程已竣工，目前正在驗收中，預計於2020年1月完成。於完成出售事項前毋須獲取有關中國當局之批准或確認。

下表概述出售公司截至2017年及2018年12月31日止兩個財政年度之經審核綜合財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2018年
	(經審核)	(經審核)
	人民幣	人民幣
營業額	無	無
除稅及非經常項目前虧損	412,102	392,355
除稅及非經常項目後虧損	412,102	392,355

於2019年5月31日，出售公司之經調整未經審核資產淨值為人民幣242,335,902元。出售公司資產淨值已考慮眾德物流的該物業市值人民幣1,629,600,000元。資產淨值與市值的顯著落差是由於眾德物流的負債所致。

本公司已就該物業徵詢法律意見。根據中國法律意見，即使相關物業不得於市場上轉讓，眾德物流之股權仍可予轉讓。

有關買方之資料

買方為一間根據中國法律成立之公司，主要從事投資業務。買方並無其他業務活動(投資控股除外)。

出售事項之財務影響及所得款項擬定用途

出售事項預期將為本集團變現未經審核淨收益約人民幣7,280,000元，即代價人民幣173,000,000元與(i)出售公司66.67%股權之成本人民幣155,000,000元；(ii)相關利得稅約人民幣2,400,000元；(iii)有關出售事項之法律費用及其他開支約人民幣320,000元；及(iv)轉讓股東貸款之總和之差額。

董事會函件

鑒於預計出售事項將產生未經審核淨收益約人民幣7,280,000元，預計本公司綜合資產總額於完成後將會增加約人民幣7,280,000元(須進行審計)而負債總額則維持不變。

股東及本公司有意投資者應注意，出售事項之實際財務影響或會有別於上文所述，並須經由本公司核數師審閱。除上述出售事項之預期淨收益約人民幣7,280,000元及本集團因出售事項產生之稅項負債外，出售事項並無對本集團之盈利、資產及負債有任何重大影響。

本集團擬動用所得款項淨額人民幣170,280,000元作收購新項目，包括但不限於收購三河京郊房地產開發有限公司。

於完成後，本集團不再持有出售公司任何股權。

出售事項之背景及理由

於2017年5月11日(交易時段後)，深圳沈璽與出售公司及深圳新邦投資(獨立第三方)訂立注資協議，據此，深圳沈璽(即新投資者)須向眾德物流注資總額人民幣155,000,000元。於完成注資後，深圳沈璽持有眾德物流20.00%股權。於完成注資前，眾德物流分別由深圳新邦投資擁有70%及由出售公司擁有30%。

於2018年2月5日，注資協議的所有訂約方與眾德物流訂立補充協議，以補充注資協議若干條款及條件，據此，補充協議的所有訂約方同意，於2018年9月30日前工商登記變更程序之前，深圳沈璽有權將已支付予眾德物流的金額為人民幣150,000,000元的增資款轉換為該項目相等價值的物業。於2018年9月30日，工商登記變更程序未辦妥，董事於審慎周詳考慮後決定繼續收購眾德物流20%股權。

於2019年1月22日，在各訂約方同意下，向眾德物流的注資將由深圳沈璽收購出售公司66.67%股權所取代。於2019年3月12日，深圳沈璽、深圳新邦投資、深圳合輝煌發展、眾德物流、盧漢才及馬喜南(兩者均為自然人)訂立補充協議，以調整投資方針，據此同意向眾德物流的注資將由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%股權所取代。收購後，深圳沈璽間接持有眾德物流20%股權，而深圳沈璽的兌換權不再有效。

董事會於考慮出售事項時已考慮以下理由：

1. 眾德物流興建物流園的成本主要以股東貸款及銀行貸款撥付。此外，物流園投入營運前需要額外營運資金進行裝修及園景工程。即使其業務將於2020年6月展開，預計短期內不能帶來正面現金流。
2. 公司已進行收購三河京郊房地產開發有限公司的78%股權，需要更多資金撥付收購。

於2019年10月28日，本公司透過其全資附屬公司與上海萬邦企業集團有限公司、深圳市萬邦置業有限公司及深圳市兆萬達投資有限公司訂立買賣協議，內容有關收購三河京郊房地產開發有限公司的78%股權，代價為人民幣321,000,000元（「收購事項」）。

三河京郊主要從事物業投資以及開發及銷售物業。其目前正從事一項物業開發項目，名為天子莊園。此大型住房開發項目地盤位於中國三河市多塊土地上。收購事項的完成將於若干條件獲達成後進行。

預計三河京郊將透過出售該項目所開發的該等物業產生收入，董事認為收購事項將對本集團的未來盈利有正面影響。詳情載於本公司日期為2019年10月28日的公告。

出售事項將使本集團能夠將待售股份的賬面值變現並達致淨收益。於出售事項後，本集團可透過專注其管理工作於基礎設施業務以及發展其物業投資及營運業務以精簡其業務，預計將為本集團帶來更高的回報。因此，董事認為出售事項符合本集團之整體業務策略。

董事亦認為出售事項之條款及條件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。

於最後可行日期，本集團主要在中國從事基礎設施及建設業務。

出售事項之上市規則涵義

由於有關出售事項之一項或以上相關百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，出售事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14章有關申報、公告、通函及股東批准之規定。

本公司將舉行股東特別大會以批准(其中包括)出售事項及其項下擬進行之交易。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等之任何聯繫人於出售事項中擁有任何重大權益。因此，概無股東須就將於股東特別大會批准之普通決議案放棄投票。

本公司謹訂於2020年2月11日(星期二)下午二時三十分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出售事項及其項下擬進行之交易。

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，並盡快送交本公司之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。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上之任何表決須以股數投票方式進行。因此，本公司將促使股東特別大會主席就將於股東特別大會上提呈之普通決議案進行投票表決，香港證券登記有限公司將擔任投票之監票人。

暫停辦理股份過戶登記之期間

為確定股東有權出席股東特別大會，本公司將於2020年1月13日至2020年2月11日(包括首尾兩日)暫停辦理過戶登記手續，期間本公司不會為股份辦理過戶登記手續。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2020年1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

董事會函件

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2020年1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)。

推薦意見

董事會認為，出售事項及其項下擬進行之交易符合本公司及股東整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成於股東特別大會所提呈之普通決議案。

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
張敬明
主席

2019年12月20日

本集團之財務資料

本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年之財務資料已於下列文件中披露，該等文件已刊載於聯交所網站「<http://www.hkexnews.hk>」及本公司網站「www.shenyang747.com」：

- 本公司於2017年4月28日刊發的截至2016年12月31日止年度之年報(第44至172頁)；
- 本公司於2018年4月30日刊發的截至2017年12月31日止年度之年報(第42至172頁)；及
- 本公司於2019年4月29日刊發的截至2018年12月31日止年度之年報(第48至200頁)。

債務聲明

租賃負債

於2019年10月31日(即本債務聲明於本通函付印前之最後可行日期)營業時間結束時，本集團(作為承租人)就使用權資產餘下租賃期有未償還未付合約租賃負債約人民幣1,135,964元，有關金額為無抵押及無擔保。

除上文所述或本通函另行披露者外，及除於2019年10月31日之集團內公司間負債、一般貿易及其他應付賬款及合約負債外，餘下集團於2019年10月31日營業時間結束時並無任何已發行或同意將發行之借貸資本、銀行透支、貸款、已發行及尚未發行債務證券，以及已授權或另行增設但並未發行之定期貸款或其他借貸、屬借貸性質之債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔(有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他尚未償還之重大或然負債。

董事確認，餘下集團債務及或然負債自2019年10月31日以來概無重大變動。

營運資金

董事認為，經考慮(i)完成出售事項及(ii)餘下集團內部資源後，董事經審慎周詳查詢後認為，在無不可預見之情況下，餘下集團已有充足營運資金應付現有(即自本通函刊發日期起計最少十二個月)的資金需求。

本集團之財務及貿易前景

中房潮州徑南工業園(「潮州項目」)一期的竣工驗收手續已全部完成，而結算工作將於2019年底完成。董事認為，潮州項目一期之投資結果未能達致管理層預期，尤其是工程費用及應收款項之結算進一步遭押後，情況不理想。因此，本公司不擬參與潮州項目二期及三期。本公司將繼續發掘其他具增長潛力的基礎設施及建設行業的商機。

與此同時，本公司計劃發展其物業投資及營運業務為其中一項主要業務。因此，本集團一直積極尋求在此業務領域的投資機遇。於2019年6月24日，本公司全資附屬公司深圳市深合創立投資發展有限公司與北京程陽軟體有限公司訂立買賣協議，內容有關收購北京禦風程遊科技有限公司100%股權，代價為人民幣10,660,000元。

北京禦風程遊科技有限公司現時持有一項商用物業，乃位於中國廣州荔灣區大坦沙島河沙路138號廣安路15號。該物業包括一間商舖，建築面積約516.69平方米，現時受租賃協議所規限，月租合計約人民幣32,000元。按獨立合資格專業估值師的估值，該物業於2019年5月31日的市值為人民幣20,200,000元。除持有上述物業外，北京禦風程游科技有限公司尚未開展其他業務。

由於交易的相關百分比率少於5%，交易毋須遵守上市規則的公告規定。董事認為，收購是一項寶貴的物業投資機會，與本集團的業務策略及日後發展相一致。再者，除收購外，本集團亦於2019年4月進行出售。鑒於石獅深國投商用置業有限公司(「石獅深國投」)財務表現欠佳，董事會於2018年4月1日通過決議案，深圳市沈和創建投資發展有限公司(「深圳沈和」，本公司全資附屬公司)擬出售深圳市眾合創建投資發展有限公司(「深圳眾合」，持有石獅深國投30%股權)100%股權，代價為人民幣13,200,000元。交易已於2019年4月30日完成。石獅深國投自2016年以來表現一直欠佳，並未能依時償還銀行貸款。於2018年8月27日，工商銀行向石獅深國投提出仲裁。有關仲裁的詳情，請參閱本公司日期為2018年9月11日的公告。

於2019年6月24日，本公司與廣州藝苑貿易有限公司訂立出售協議，據此，廣州藝苑貿易有限公司有條件同意購買，而本公司有條件同意出售深圳沈和100%股權及貸款利息，代價為人民幣13,950,000元，包含出售深圳眾合的代價。由於交易的相關百分比率少於5%，交易毋須遵守上市規則的公告規定。

年內，董事已進行減值評估，並總結信貸風險自財務擔保合同首次確認以來顯著增加。因此，已確認就本集團發行的財務擔保合同的虧損撥備人民幣49,787,000元。

經考慮以上有關石獅深國投的淨負債狀況及其近年的財務表現後，董事認為，該項出售是本集團變現其於出售集團投資的良機。董事認為，該項出售將使本公司能夠專注並更有效地投放其資源於本集團其他業務分部。

物業投資及營運業務的業務模式

本公司將透過收購優質物業並出租經營開展物業投資及營運業務。本公司收購物業後，根據其規模、佈局及所處位置來決定業務模式，如商業辦公樓出租、商舖出租或長租公寓出租經營等。

物業選擇標準

- 位於全國一線城市及周邊地區。
- 位於具有較好規劃及較大發展潛力的區域。
- 位於交通便利、人流密集的商圈或大學城。

客戶基礎及背景

- 辦公樓的租戶群體主要為：各中小型企業，行業涉及金融、科技及投資諮詢等。
- 商舖的租戶群體主要為：連鎖品牌或個體經營者。

- 長租公寓租戶群體主要為：對居住環境及服務有要求的城市白領。

物業組合

除了辦公樓、商舖及公寓外，本公司會適時考慮收購或投資住宅專案，以期通過出售或出租住宅、車位及配套商舖的方式獲取收益。

本公司自2019年6月收購了廣州荔灣區一套建築面積為516.69平方米的商舖後開展其物業投資及營運業務。該商舖帶有每月約人民幣32,000元的租約，為本公司帶來穩定的收入。同時，本公司正在收購三河京郊78%股權。三河京郊目前持有若干待售待租物業及車位。三河京郊亦正計劃發展其他住宅物業以作銷售。

收入來源

收購核心地段、發展潛力較大的物業，並加以出租，在獲取穩定租金收入的同時，亦可通過長期物業投資獲得增值收益。

管理團隊的相關經驗

本公司執行董事冷小榮先生擔任華南城控股有限公司旗下分公司南寧華南城及哈爾濱華南城財務負責人長達10年，在辦公樓及綜合商貿運營方面具有豐富的經驗。本公司執行董事周霆欣先生及本公司行政總裁黃春鋒先生都曾擔任過投資公司、資本／資產管理公司及基金公司的負責人，在多種投資特別是物業投資方面具有豐富的專業知識與技能。

行業概況及業務風險

辦公樓及商舖等傳統的商業租賃行業，用途為辦公或零售，市場較為成熟，租售比較高，相對於住宅租賃可以獲得較高的租金收入。

由於人口流入中國主要城市，加上行業升級及各項優惠政策的支持下，近年來長租房屋出租市場一直迅速增長。目前租賃市場存在著品牌開發商參與強勁、前期資金投入量大、租金差距大、創新政策支持不斷及一線及二線城市的租賃市場規模快速擴大的特點。

物業租賃的風險主要集中在以下幾點：

1. 政策風險。政策風險主要體現在長期公寓租賃。鑒於國內法律、法規體系不健全，消防驗收可能存在一定困難。
2. 辦公樓出租空置率高。由於近年辦公樓的供應量增多，加上辦公樓租金及管理費高於住宅，使得辦公樓空置率進一步上升。然而，辦公樓的租金收益率仍比較可觀，本公司可根據市場情況通過共用辦公室或短租等方式降低空置壓力。
3. 市場競爭激烈。物業租賃由於參與主體眾多，競爭異常激烈。很多經濟下行的城市不惜以不顧成本的低價格招租形成惡性競爭。這就需要本公司對物業有嚴格的地段選擇標準及清晰的市場定位，經營模式方面有創新與突破，提升本公司競爭力及軟實力。

開展物業投資及營運業務的原因

本公司一直以來在物業投資業務上都有嘗試，包括眾德物流專案、北京新國展配套專案及已經出售的廣州海粵專案、石獅深國投專案，其股權並非由本公司所控制。基於業務可持續發展的需要，本公司逐步改變策略，由財務投資或聯營公司投資重新定位為直接控制，並自主經營。

為了落實該策略，本公司新上任的董事及管理團隊都偏向於有相關的物業投資及營運經驗，以期為本公司帶來全新的局面。

詳細計劃及資金來源

目前階段，物業投資及營運的資金主要來自於自有資金，後期將根據實際情況進行相應的融資。

以下為獨立物業估值師中證評估有限公司就本集團於中華人民共和國持有之物業權益於2019年11月30日之估值而編製之函件全文及估值報告，以供載入本通函。



香港
灣仔
告士打道151號
資本中心10樓1005室

敬啟者：

吾等遵照深圳市泰合創建投資有限公司的指示對瀋陽公用發展股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有之物業權益進行估值，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有關物業權益於2019年11月30日（「估值日」）之市值之意見，以供載入貴公司於本通函日期刊發之通函。

吾等之估值為吾等對該物業權益市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及非強迫情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。

市值乃理解為一項物業於不計及出售或購買（或交易）成本及未抵銷任何相關稅項或潛在稅項之情況下之估計價值。

吾等採用市場法對有關物業的物業權益進行估值，假設該物業以其當前狀態出售，並參考相關市場上可用的可資比較出售憑證。

吾等於估值時，假設業主將該物業權益於現況下在公開市場出售而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似之安排，以提高該物業權益之價值而獲益。此外，吾等在估值時，假設並無出現任何形式之強迫銷售情況。

吾等已獲提供有關於中國之物業之業權文件之摘錄副本。然而，吾等並無就該物業權益於中國相關政府部門進行業權查冊，吾等亦無檢查文件正本以核實所有權、產權負擔或吾等所獲副本有否任何未顯示之其後修訂。吾等就中國之物業權益進行估值時，依賴 貴集團之中國法律顧問廣東晟典律師事務所提供之法律意見（「中國法律意見」）。

吾等在相當程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納 貴集團給予吾等有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及建築面積及物業識別及其他相關事宜等之意見。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供且對估值屬重大之資料之真實及準確性。吾等亦獲 貴集團知會，提供予吾等之資料中並無隱瞞或遺漏任何重要事實，且並無理由懷疑任何重要資料已遭隱瞞。所有文件僅供參考之用。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見。

估值報告所載全部尺寸、量度及面積均以吾等獲 貴集團提供之文件所載資料為基準，僅為約數。吾等並無進行任何實地測量。

吾等已視察該物業外部，於可行情況下亦有視察物業內部。吾等於視察過程中並未發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，亦無查察木結構或被覆蓋、遮蔽或不可通達之構築物其他部分。因此，吾等未能報告該物業任何有關部分是否確無損壞，而於吾等之視察過程中，吾等並無注意到任何嚴重損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無就將建於其上之任何物業發展項目展開調查以釐定地面狀況或設施之適用性。吾等之估值乃基於該等方面令人滿意且於建設期間將不會產生任何特別開支或延誤而作出。此外，茲假設該土地之使用及裝修將位於業主所持有或准許將由業主佔用土地之邊界範圍內。此外，除估值報告內說明者外，吾等已假設概無出現佔用或侵佔之情況。

吾等之估值並無考慮該物業權益所結欠之任何抵押、按揭或款項或在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

於對物業權益進行估值時，吾等已全面遵守香港測量師學會(香港測量師學會)出版之香港測量師學會物業估值準則(2017年版)及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引之規定。

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0.88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，中文名稱的英文譯名如以*表示，載入乃僅供識別，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
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
列位董事 台照

為及代表
中證評估有限公司

房地產部
董事
陳嘉華

MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA

皇家特許測量師學會註冊估值師

謹啟

2019年12月20日

附註：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)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、中國及亞洲區物業估值方面積累逾15年經驗。

估值報告

貴集團於中國持作發展用途之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年11月30日 現況下之市值
位於中國廣東省深圳市龍崗區橫崗的建築地盤	該物業為一個建築地盤，包括一幅總佔地面積約70,793.7平方米的地塊。	該物業部分已落成及空置，而於估值日期該物業部分在建中。	無商業價值
	<p>根據 貴公司提供之資料，該物業將發展成一項由32幢樓宇組成之綜合發展項目，當中計有21棟三層高貨倉大廈、3棟三十層高貨倉大廈、6棟三層高辦公大樓、一棟三十一層高宿舍及一棟六層高大樓作辦公及食堂用途。於落成後，該物業32幢樓宇的估計總建築面積約為152,455.5平方米(不包括康樂範圍及地下停車位及公共事業室)。據 貴公司提供的資料，該物業發展項目一期已於2019年初落成，二期已於2020年1月落成。</p> <p>該物業以合約方式獲授土地使用權，自2007年6月29日起計為期50年，作貨倉用途。</p>		

附註：

1. 根據房地產所有權證(文件編號：深房地字第6000600219號)，該物業(佔地面積約為70,793.7平方米)之土地使用權以合約方式授予深圳市眾德物流有限公司，由2007年6月29日起至2057年6月28日止為期50年，作貨倉用途。如當中所訂明，該物業不得轉讓。該物業的獲准建築面積載列如下：

獲准用途	概約建築面積 (平方米)
貨倉	131,900
辦公樓	9,000
宿舍	14,400
食堂	700
總計：	156,000

2. 根據建設用地規劃許可證(文件編號：深規土許LG-2013-0044)，所列發展項目條件如下：

地積比率	少於或等於2.2
地盤覆蓋率	少於或等於40%
綠化比率	不少於30%
建築物高度限制	高層(不少於12米)、多層(不少於9米)

3. 根據建設工程規劃許可證(文件編號：深規土建許字LG-2015-0062(Gai 1))，該物業獲准發展為34幢樓宇，總樓面面積約為236,518.85平方米。詳細分析如下：

設計用途	概約 總建築面積 (平方米)	計入獲准 總樓面面積
貨倉	131,900.0	有
辦公樓	9,000.0	有
宿舍	14,400.0	有
食堂	700.0	有
康樂範圍	391.8	有
地下停車位	73,495.62	無
公共事業室	6,631.43	無
總計	236,518.85	

4. 根據固定資產抵押合約(合約編號：Jie 2016 Gu 04290 An Bao)，該物業須受一份貸款金額為人民幣350,000,000元的按揭(以中國建設銀行深圳分行為受益人)所規限。

5. 根據 貴公司提供之資料，該物業發展項目一期總建築面積約為43,049.84平方米於估值日期已落成。

6. 該物業經陳嘉華先生(MRICS, MHKIS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA, 皇家特許測量師學會註冊估值師)於2019年3月14日進行視察,該物業之外部狀況合理。
7. 根據 貴公司提供之資料,深圳市眾德物流有限公司為深圳市合輝煌發展有限公司(「出售公司」,本公司間接擁有66.67%權益的附屬公司)擁有30%權益的附屬公司。
8. 吾等並無賦予該物業任何商業價值,原因是該物業不可於市場轉讓。然而,為作指示用途,假設該物業可於市場上轉讓,則該物業於估值日期現況下之市值為人民幣1,645,200,000元(相等於約1,869,500,000港元)及 貴集團於估值日期應佔現況下市值為人民幣329,000,000元(相當於約373,900,000港元)。
9. 該物業位於龍崗區橫崗,鄰近區域之樓宇為低高層工業、商業及住宅樓宇。駕車約40分鐘可抵達深圳東站。乘坐的士及巴士均可到達該物業。
10. 於估值日期鄰近區域之類似工業物業及地下停車位之平均單位價格介乎約每平方米人民幣11,000元至每平方米人民幣21,000元之間及每個停車位人民幣100,000元至人民幣170,000元之間。

於吾等的估值中,吾等已按市場法對物業進行估值,並參考區內可資比較工業物業及地下停車位的最近建議交易。已對多項因素(包括但不限於地點、樓宇質素、建議日期及定量折價)作出調整,以達致該物業下的工業物業及地下停車位的評估單位價格。該物業於估值日期現況下工業部分的市值按每平方米的評估單位價格乘以該物業工業部分的總建築面積計算,該物業於估值日期現況下的地下停車位部分的市值按每個停車位的評估單位價格乘以該物業地下停車位總數計算。因此,該物業的市值為該物業工業部分及地下停車位部分市值的總和。

11. 根據 貴公司提供的發展時間表,於估值日期,竣工後該物業的市值為人民幣2,085,300,000元(相當於約2,369,660,000港元)。
12. 根據 貴公司提供的資料,於估值日期,該物業二期產生的建築成本為人民幣457,527,133元,而未償還建築成本為人民幣270,181,640元。
13. 吾等已獲提供由 貴集團之中國法律顧問廣東晟典律師事務所編製有關該物業之法律意見,包括(其中包括)以下資料:
 - (a) 根據房地產所有權證(文件編號:深房地字第6000600219號),該物業之現有登記擁有人為深圳市眾德物流有限公司,然而,誠如房地產所有權證所述,該物業不得於市場上轉讓;
 - (b) 該物業須受附註4所述一份按揭所規限;及
 - (c) 除附註4所述的法律產權負擔外,該物業不附帶任何可能會對該物業之所有權產生不利影響之命令及法定產權負擔。

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，本通函所載一切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)須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)須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本公司股份、相關股份及證券之權益及淡倉

於最後可行日期，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 總數百分比
1	北京華夏鼎科技 有限公司	420,000,000股內資股	28.58%

	實益擁有人	股份	佔已發行股本 總數百分比
2	黃廣服(附註1)	420,000,000股內資股	28.58%
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	香港中央結算(代理人) 有限公司(附註3)	599,147,690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。
- 根據香港中央結算(代理人)有限公司的通知，於2018年12月31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90,998,740股H股，佔本公司已發行H股15.03%。
 - 中國銀行(香港)有限公司代理持有67,666,000股H股，佔本公司已發行H股11.17%。
 - 長雄證券有限公司代理持有64,648,000股H股，佔本公司已發行H股10.67%。

除上文所述者外，於最後可行日期，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

於最後可行日期，概無董事或本公司監事自2018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。

截至最後可行日期，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監事訂立服務合約。於最後可行日期，概無董事或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

據董事所知，於最後可行日期，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. 出售協議
- ii. 本公司全資附屬公司深圳市泰合創建投資發展有限責任公司與深圳市厚豐貿易有限公司於2018年9月12日就出售海粵房地產20%股權訂立的出售協議
- iii. 中房潮州與賣方分別於2019年1月3日及2019年1月24日就收購潮州市區農村信用合作聯社股份訂立的股份購買協議

- iv. 深圳沈璽、深圳新邦投資、深圳合輝煌發展、眾德物流、自然人盧漢才及自然人馬喜南於2019年3月12日訂立的補充協議，據此協議將眾德物流的注資事項替代為深圳沈璽向盧漢才及馬喜南合計收購深圳合輝煌發展66.67%股權
- v. 深圳市深合創立投資發展有限公司與北京程陽軟體有限公司於2019年6月24日就收購北京禦風程遊科技有限公司100%股權訂立的買賣協議
- vi. 本公司與廣州藝苑貿易有限公司於2019年6月24日就出售深圳沈和100%股權訂立的出售協議
- vii. 本公司透過其全資附屬公司與上海萬邦企業集團有限公司、深圳市萬邦置業有限公司及深圳市兆萬達投資有限公司於2019年10月28日就收購三河京郊房地產開發有限公司78%股權訂立的買賣協議
- viii. 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於2018年11月16日就收購廣東鑫茂生物科技有限公司90%股權訂立的股份轉讓協議
- ix. 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於2018年11月16日就收購潮州市佳富包裝材料有限公司90%股權訂立的股份轉讓協議
- x. 於2018年2月9日，本公司全資附屬公司北京瀋商投資諮詢有限公司與三河京郊房地產開發有限公司訂立物業收購協議，內容有關收購一處物業，即位於河北省三河市燕郊國家高新技術產業開發區的天子莊園

- xi. 於2018年2月5日，深圳合輝煌、深圳新邦投資及眾德物流訂立補充協議，以補充注資協議之若干條款及條件

7. 訴訟

於最後可行日期，本公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，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

以下為於通函載列其意見或建議之專家各自之資格：

名稱	資格
中證評估有限公司	獨立專業估值師

中證評估有限公司已作出且並無撤回刊發載有其函件及／或按當中所示格式及內容引述其名稱之本通函之同意書。

於最後可行日期，中證評估有限公司於本公司股本並無實益權益，亦無認購或提名他人認購本公司證券之任何權利(不論可合法執行與否)，亦無於任何本公司自最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期以來所收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之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2018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) 董思浩先生及錢芳芳女士為本公司之公司聯席秘書。董先生為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。彼於公司秘書領域擁有豐富經驗。
- (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) 由獨立估值師中證評估有限公司刊發的物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (iii) 由中證評估有限公司編製之函件、估值概要及估值證書，全文載於本通函附錄二；
- (iv) 本附錄「專家資格及同意」一節所述書面同意書；
- (v) 本公司截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度之年報；
- (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)

2020年度第一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2020年2月11日(星期二)下午二時三十分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2020年度第一次股東特別大會(「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深圳市沈璽投資發展有限公司(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日之出售協議(「出售協議」，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)及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權任何一名或多名本公司董事簽署、簽立、完成、交付及進行就執行及實行出售協議及據此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，2019年12月20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2020年1月13日至2020年2月11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2020年1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2020年1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2020年1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. 有權出席股東特別大會之H股股東須於2020年1月21日或之前將出席回條送交本公司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。
8. 有權出席股東特別大會之內資股股東須於2020年1月21日或之前將出席回條送交本公司之辦事處，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。
9. 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。