

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)

須予披露交易
有關收購
神農架大九湖賓館有限公司
60% 股權

收購事項

董事會欣然宣佈，於2020年10月16日(交易時段後)，買方(本公司之一間全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購待售股份(即目標公司之60%股權)及待售貸款，總代價為人民幣35,000,000元(相當於約40,334,000港元)。

於完成後，目標公司將成為本公司之非全資附屬公司，而其財務業績將於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

上市規則之涵義

由於有關股權轉讓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5%惟低於25%，故股權轉讓協議之收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

收購事項須待股權轉讓協議所載之先決條件獲達成後，方可作實，而完成未必一定會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

收購事項

董事會欣然宣佈，於2020年10月16日(交易時段後)，買方(本公司之一間全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購待售股份(即目標公司之60%股權)及待售貸款，總代價為人民幣35,000,000元(相當於約40,334,000港元)。

股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款載列如下：

日期： 2020年10月16日(交易時段後)

訂約方： (i) 深圳市蘋果文化傳媒有限公司(作為賣方)；及
(ii) 深圳市聚晟創建投資發展有限公司(作為買方)

(各自為一名「訂約方」，統稱「訂約方」)

於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均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。

將予收購之資產

根據股權轉讓協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購待售股份(即目標公司之60%股權)及待售貸款，總代價為人民幣35,000,000元(相當於約40,334,000港元)。於股權轉讓協議日期，目標公司由賣方擁有100%股權。於2020年7月31日，目標公司應付賣方之待售貸款之未償還總額約為人民幣33,553,666元(相當於約38,667,245港元)。

目標公司持有兩幅毗鄰土地之土地使用權，該等土地由中國政府授出，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度假酒店服務用途(「該物業」)。

代價

收購事項之總代價為人民幣35,000,000元(相當於約40,334,000港元)，其中約人民幣1,446,334元(相當於約1,666,755港元)為待售股份代價及約人民幣33,553,666元(相當於約38,667,245港元)為待售貸款。代價將由買方以現金按以下方式向賣方支付：

- (i) 第一筆付款人民幣15,000,000元(相當於約17,286,000港元)將由買方於簽署股權轉讓協議後一個月內向賣方支付；於買方支付第一筆付款後30日內，賣方須完成有關轉讓目標公司60%股權之工商變更登記；及
- (ii) 餘額人民幣20,000,000元(相當於約23,048,000港元)將由買方於賣方協助完成有關轉讓目標公司60%股權之工商變更登記後三個月內向賣方支付。

收購事項之代價乃由訂約方經參考(其中包括)該物業之估值報告及業務前景(包括神農架旅遊業之蓬勃發展前景，誠如「**進行收購事項之理由**」一節所討論)後公平磋商釐定。獨立估值師使用市場法進行之估值報告顯示，該物業於2020年7月31日之市值為人民幣33,470,000元(相當於約38,570,828港元)。該物業包括兩幅於其上建有多項在建工程之毗鄰土地。該物業之總土地面積約為35,506平方米。該物業之土地使用權已獲授，並將於2058年10月23日屆滿，作度假酒店服務用途。

先決條件

完成須待以下所有條件獲達成或豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (i) 本公司已舉行董事會會議並通過批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之決議案；
- (ii) 買方已取得股權轉讓協議及其項下擬進行之交易項下之必要許可、同意及批准(包括但不限於買方董事會之批准)；
- (iii) 賣方已取得股權轉讓協議及其項下擬進行之交易項下之必要許可、同意及批准(包括但不限於賣方董事會之批准)；

- (iv) 已就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易取得有關政府、監管機構或第三方之豁免、同意、批准、許可、授權及命令(如有需要)；
- (v) 訂約方作出之保證及承諾屬真實及準確，並無誤導成分，且概無有關賣方之事實或情況構成或可能構成違反賣方向買方作出之任何保證或股權轉讓協議；及
- (vi) 訂約方並無違反股權轉讓協議項下之責任。

倘上述條件未能於最後截止日期或訂約方可能協定之有關較後日期或之前達成，則股權轉讓協議及收購事項將告終止。賣方須於股權轉讓協議終止後30個營業日內退還買方根據股權轉讓協議支付之所有代價。倘賣方違反上述先決條件(v)，賣方須根據股權轉讓協議之若干條文作出賠償。

倘賣方違反根據股權轉讓協議若干條文作出之保證及承諾，導致無法完成股權轉讓協議所協定之待售股份轉讓，買方有權單方面終止股權轉讓協議，而賣方須於簽署終止協議日期起計30個營業日內退還買方支付之所有代價，並須向買方支付違約金人民幣3,000,000元。倘違約金不足以賠償買方因此造成之虧損，則買方有權向賣方申索賠償。

完成

於完成後，買方及賣方將分別擁有目標公司之60%及以40%股權。

有關賣方及目標公司之資料

有關賣方之資料

賣方為一間於中國成立之有限公司，主要從事文化藝術活動策劃、企業形象策劃、圖像設計、廣告業務、會議服務、展覽服務、禮儀服務、國內貿易及電子商務管理。於股權轉讓協議日期，賣方持有目標公司100%股權，而賣方則由何欽輝擁有99%股權及葛明擁有1%股權。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事酒店管理。

目標公司進行酒店發展項目及該項目項下之該物業，該項目位於中國湖北省神農架林區大九湖坪阡古鎮。酒店之建議名稱為神農架大九湖賓館。

該物業總土地面積約為35,506平方米，總建築面積為48,803.9平方米，其中酒店面積為29,370.09平方米，員工宿舍面積1,337.49平方米、商業面積4,645.94平方米，地下車庫面積11,593.06平方米，設備用房面積1,704.98平方米及物業管理用房面積152.34平方米。

該物業之建築設計理念為「回歸鄉土」。透過選用本地材料，體現本地文化。本地建築文化將獲重塑，旨在打造優質酒店。該物業有567間房間，其中531間為酒店客房及36間房間屬於員工宿舍。

目標公司之財務資料

下文概述目標公司截至2018年及2019年12月31日止兩個財政年度之經審核財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣元 (經審核)	2019年 人民幣元 (經審核)
收益	-	-
除稅前溢利／(虧損)淨額	212	(34)
除稅後溢利／(虧損)淨額	212	(34)

於2020年7月31日，目標公司之經調整資產淨值約為人民幣-83,277元(相當於約-95,968港元)。

於完成後，目標公司將成為本公司之非全資附屬公司，而其財務業績將於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

進行收購事項之理由

本集團主要於中國從事基礎設施建設業務。

為改善疫情後湖北省之經濟狀況，湖北省文化和旅遊廳將加快發展旅遊項目建設。其亦於近期宣佈，神農架遊客人數由2015年之8,780,000人增至去年之18,280,000人，平均年增幅21.6%。

近年來，中國政府正積極發展神農架公共交通及基礎設施。目前，遊客可乘坐旅遊巴士或飛機直接前往神農架。重慶、西安、鄭州、宜昌、南陽、隨州及其他地區均有旅遊巴士前往神農架。神保高速及鄭萬高鐵亦在建設中。預期該高速公路將於2020年年底落成，而高鐵將於2022年開通。屆時，在基礎設施快速發展帶動下，神農架交通狀況將得到大幅改善，旅遊業將繼續蓬勃發展。

本集團相信，政府政策大力支持將有助於該物業完工及在將來營銷，以及推動旅遊業及酒店業發展。

鑒於該物業位於湖北省國家濕地公園黃金地段，且該物業將獲塑造為具有良好未來發展之優質酒店，董事會認為，收購事項有助於多元化本公司收入來源。

該物業已取得中國政府批准及法律文件，包括但不限於建設用地規劃許可證、不動產權證書及建築工程施工許可證。鑒於中國政府及機關授出之許可及批准，董事對該物業充滿信心。此外，將節省更多時間及成本以通過有關申請之複雜程序。本公司計劃於未來三年以其內部資源投資約人民幣280,000,000元於該物業，但本公司將不會排除於必要時探索其他集資選項之可能性。

鑒於上文所述，董事會認為，收購事項符合本集團之利益，且股權轉讓協議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。

上市規則之涵義

由於有關股權轉讓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5%惟低於25%，故股權轉讓協議之收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

收購事項須待股權轉讓協議所載之先決條件獲達成後，方可作實，而完成未必一定會進行。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	買方根據股權轉讓協議之條款及條件建議自賣方收購待售股份及待售貸款
「董事會」	指	董事會
「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有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「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
「股權轉讓協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立日期為2020年10月16日之股權轉讓協議
「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元之境外上市外資普通股，全部在聯交所主板上市及以港元認購及買賣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2021年4月16日
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	深圳聚晟創建投資發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「待售貸款」	指	目標公司於2020年7月31日結欠賣方之股東貸款總額
「待售股份」	指	根據股權轉讓協議，買方將予收購而賣方將予出售之目標公司60%股權
「股份」	指	H股及內資股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	神農架大九湖賓館有限公司，一間於中國成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司
「賣方」	指	深圳市蘋果文化傳媒有限公司，一間於中國成立之有限公司
「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

於本公告內，人民幣乃按於2020年10月15日所報匯率人民幣1元兌1.1524港元換算為港元，僅供參考。

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10月16日

在本公告發出日，執行董事為張敬明先生、冷小榮先生及周霆欣先生；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。