

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)  
(股票代碼：747)

主要出售

本公司之財務顧問



高信融資服務有限公司

本公司謹訂於二零一二年八月二十三日上午十時正假座中華人民共和國瀋陽市瀋陽華府天地萊星頓酒店會議室舉行股東特別大會，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，務請按照隨附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18樓1806-7室)，惟在任何情況下最遲須於大會或其任何續會(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其任何續會，並於會上投票。

二零一二年七月三十日

# 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
「本公司」	指	瀋陽公用發展股份有限公司
「完成」	指	出售完成
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「代價」	指	出售代價人民幣150,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	本公司根據出售協議向買方出售出售公司
「出售協議」	指	本公司與買方就出售所訂立日期為二零一二年六月十三日之買賣協議
「出售公司」	指	北京瀋發物業管理有限公司，為本公司之全資附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司就批准出售、出售協議及據此擬進行之交易將予召開及舉行之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州中展收購」	指	本公司日期為二零一二年五月十七日之公佈所披露本公司收購廣州市中展投資控股有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1元之普通股

## 釋 義

「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知、全悉及確信，獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零一二年七月二十七日，於本通函刊發前就確定其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
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	出售公司持有之物業，包括位於中國北京市朝陽區建國路112號之十八層高商業樓宇惠普大廈內之一樓兩個辦公室單位及二樓全層
「買方」	指	出售協議買方新疆鼎新華域股權投資有限公司及新疆盛世新天股權投資有限公司
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本集團
「銷售股份」	指	根據出售協議之出售公司股份，即出售公司全部已發行股本
「股東」	指	H股持有人
「股東貸款」	指	約人民幣84,700,000元，即目標公司於二零一一年十二月三十一日應付本公司之總金額
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	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)  
(股票代碼：747)

執行董事：

安慕宗先生(董事長)  
王再興先生  
周家和先生  
王暉先生

非執行董事：

包怡強先生  
張蕾蕾女士

獨立非執行董事：

蔡連軍先生  
王啟達先生  
陳銘榮先生  
魏潔生先生

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

中國主要營業地點：

中國  
瀋陽市大東區  
小東路1號  
金茂國際公寓14樓

香港主要營業地點：

香港  
干諾道中130-136號  
誠信大廈  
3樓

敬啟者：

## 主要出售

### 緒言

茲提述本公司日期為二零一二年六月十三日有關出售之公布。

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

## 出售

於二零一二年六月十三日，本公司與買方訂立出售協議，據此，買方有條件同意購買，而本公司有條件同意出售出售公司全部已發行股本及股東貸款，代價為人民幣150,000,000元。

由於出售之若干適用百分比率超過25%但少於75%，故根據上市規則第14章，出售構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下申報、公告及股東批准之規定。

## 出售協議

### 日期

二零一二年六月十三日(交易時段後)

### 訂約方

賣方： 本公司

買方： (1) 新疆鼎新華域股權投資有限公司；及  
(2) 新疆盛世新天股權投資有限公司

買方均為於中國註冊成立之投資控股公司。

據董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知、全悉及確信，各買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 代價

出售代價人民幣150,000,000元於出售協議訂約各方計及：(i)出售公司於二零一一年十二月三十一日所持有物業之公允市值；(ii)出售公司於二零一一年十二月三十一日之經審核資產淨值；及(iii)出售公司應付本公司之股東貸款後，公平磋商釐定。

## 董事會函件

代價將按以下方式支付：－

- (a) 買方須於訂立出售協議後10天內向本公司支付按金人民幣60,000,000元；及
- (b) 買方須於出售協議之先決條件第(3)項獲達成後180天內以現金向本公司支付餘款人民幣90,000,000元。

### 將予出售之資產

根據出售協議，本公司有條件同意出售，而買方有條件同意收購出售公司之全部已發行股本及股東貸款。出售公司在位於中國北京市朝陽區建國路112號之十八層高商業樓宇(即惠普大廈)持有一項物業。該物業包括一樓兩個辦公室單位及二樓全層，而該物業總建築面積約為3,800平方米。目前，該物業透過各類租約租賃，為本公司帶來月租收益。於二零一一年十二月三十一日，該物業之公允市值估計為人民幣148,300,000元。

### 先決條件

出售協議須待以下全部條件達成後，方告完成：

1. 董事會批准出售；
2. 股東於股東特別大會上批准出售；
3. 出售公司完成變更登記股東手續及新商業登記證記錄銷售股份由買方共同擁有；及
4. 買方悉數償付代價。

倘任何以上條件於訂立出售協議後10個月內或本公司與買方可能書面協定之較後日期未能達成，出售協議項下訂約各方之責任將會結束，出售協議亦將告終止。

### 完成

出售將於出售協議之先決條件全部獲達成當日或本公司與買方可能書面協定之其他日期完成。

## 董事會函件

### 有關出售公司之資料

出售公司為於中國註冊成立之有限公司，主要從事物業租賃及管理業務。

下文載列出售公司於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 (經審核) 人民幣	二零一零年 (經審核) 人民幣
收益	10,834,861	8,227,715
除稅及非經常項目前溢利	35,800,232	32,422,236
除稅及非經常項目後溢利	26,863,148	24,316,677

於二零一一年十二月三十一日，出售公司之資產淨值為人民幣51,679,825元。

### 出售對本集團之財務影響

出售完成後，出售公司將不再為本公司附屬公司，其財務業績不再綜合計入本集團之財務報表。

本集團預期可就出售錄得未經審核收益約人民幣13,654,329元；計算乃根據出售代價人民幣150,000,000元減出售公司於二零一一年十二月三十一日之經審核資產淨值人民幣51,679,825元及股東貸款人民幣84,665,846元所得。

根據本集團於二零一一年十二月三十一日之經審核綜合賬目，本集團之資產總值及負債總額預期將於緊隨出售完成後減少。資產總值減少主要由於出售公司持有之投資物業價值取消綜合入賬，而負債總額減少主要由於出售公司應付本公司之股東貸款及遞延稅項負債取消綜合入賬。



## 所得款項用途

出售之部分銷售所得款項將用作支付廣州中展收購之代價，而餘下款額將用作本集團之額外營運資金。

## 進行出售之原因及益處

於最後實際可行日期，本集團主要於中國從事房地產開發、銷售及租賃業務。董事相信，出售為本集團變現該物業價值之良機，並將帶來正數回報。此外，出售帶來之所得款項將增強本集團之財務狀況，同時為本集團提供額外資金來源，使其可於房地產市場抓緊其他投資機會，此舉將有助創造最大股東價值。

董事亦認為，出售條款及條件為一般商業條款，屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

## 上市規則對出售之含義

由於出售之若干適用百分比率超過25%但少於75%，故根據上市規則第14章，出售構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下申報、公告及股東批准之規定。由於並無股東於出售中擁有任何重大權益，預計概無股東須於股東特別大會上就批准出售協議及據此擬進行交易之決議案放棄投票。

## 股東特別大會

本通函第EGM-1至EGM-2頁載有(其中包括)召開股東特別大會之通告以及決議案。無論股東能否出席大會或其任何續會，務請填妥隨附代表委任表格，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18樓1806-7室)，惟在任何情況下最遲須於大會或其任何續會舉行時間24小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願出席大會或其任何續會，並於會上投票。

## 董事會函件

### 推薦意見

董事會認為，出售協議之條款屬公平合理，出售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  
董事長  
安慕宗

二零一二年七月三十日

## 債務聲明

於二零一二年五月三十一日營業結束時，即本通函付印前以就此債務之最後實際可行日期，本集團之債務如下：

### 其他借貸

千港元

其他借貸

404,742

## 聲明

除上述或本通函別處披露者以及於二零一二年五月三十一日集團內負債、一般貿易應付賬款及其他應付款及預收款項外，本集團於二零一二年五月三十一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、已發行或尚未發行債務證券，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(貿易票據除外)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，本集團債務及或然負債自二零一二年五月三十一日以來概無重大變動。

## 營運資金

董事認為，經考慮內部資源及餘下集團現有信貸融資後，在無不可預見之情況下，餘下集團已有充足營運資金應付(即自本通函刊發日期起計最少十二個月)現有資金需求。

## 本集團之財務及貿易前景

於出售完成後，本集團將繼續於中國從事房地產開發、銷售及租賃之主要業務。截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，本公司已進行一系列交易，包括i)收購中房潮州投資開發有限公司(「中房潮州」)全部已發行股本(「收購」)；ii)出售深圳青島濬發光電有限公司全部已發行股本；及iii)出售珠海北大教育科學園有限公司已發行股本70%。於最後實際可行日期，上述交易已正式完成。

## 延遲完成收購

由於延遲取得中國政府之更改商業登記，故收購未能如本公司及賣方原先預期於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度前完成。因此，收購已延遲至二零一二年六月八日完成。

根據本公司與賣方就收購所訂立之收購協議(「收購協議」)，賣方同意倘中房潮州於截至二零一一年十二月三十一日止年度實現少於人民幣30,000,000元之淨溢利，將就溢利保證作出補償(收購之詳情於本公司日期為二零一一年九月二十五日之通函(「收購通函」)內披露)。然而，鑑於收購並未於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度前完成之事實，溢利保證並無獲行使，且延遲完成收購主要由於未能預見之外界因素影響所致，此乃在雙方所預期之外，故賣方及本公司確認於收購協議中所述之溢利保證將押後至截至二零一二年十二月三十一日止財政年度。

因此，賣方已於收購完成後就延遲溢利保證向本公司發出確認通知。除延遲溢利保證日期外，有關溢利保證之其他條款維持不變。

## 潮州項目之現況

誠如收購通函所述，中房潮州目前於潮州進行一項土地開發項目(「潮州項目」)。潮州項目第一期原定以二零一一年十一月前竣工為目標。然而，潮州項目之進度受以下原因遭延誤，該等原因包括1)建築設計於建築工程開始後作出若干調整；2)潮州金山轉交之部分土地須於進行建築工程前進一步拆遷，故耗用更多時間拆遷障礙物；及3)惡劣天氣導致於建築工程期間發生山泥傾瀉，因而需耗用額外時間維修及加固土地附近山坡，以致中房潮州僅可於項目之第一期完成1,000畝土地之建築工作。

中房潮州已於二零一二年四月初初步完成潮州項目之第一期。於二零一二年四月十七日，潮州金山投資開發有限公司(「潮州金山」)就有關中房潮州向潮州金山轉交1000畝建築土地與中房潮州訂立協議(「協議」)。根據協議，倘項目第一期之建築土地可達致雙方於建築轉讓合作協議項下所協定之接納標準，潮州金山方會支付第一期之全部土地開發成本及所動用之建築成本連同18%之土地出讓金。由於項目有所延誤，且仍有細節須待落實以達致接納標準，故潮州金山僅同意向中

房潮州預付人民幣140,000,000元以償付部分款項。預付款乃按中房潮州就1000畝建築土地所付總土地開發成本及建築成本(即每畝人民幣235,000元)之60%釐定。中房潮州須完成第一期餘下建築工程,以完全符合接納標準。待完全符合接納標準後,潮州金山將向中房潮州償付尚未償還之款項。

根據購回協議之條款,預付款第一期款項人民幣90,000,000元須用作償付中房潮州結欠潮州金山之貸款人民幣60,000,000元。貸款原本由潮州金山向中房潮州提供,以撥付項目之土地開發成本。

中房潮州已於二零一二年四月十九日收取第一期預付款餘額人民幣30,000,000元(經扣除貸款還款)。根據本公司之管理層,預期中房潮州將於適當時候收取預付款餘額人民幣50,000,000元。中房潮州所收取之款項將確認為本集團本財政年度之收入。

由於潮州項目有所延誤,中房潮州並無於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度向潮州金山轉交任何建築土地。因此,中房潮州於該年度並無錄得任何收入或溢利。中房潮州現正進行項目之第二期工程,預期將於截至二零一二年止財政年度前竣工。根據中房潮州之管理層,第二期項目將予竣工之土地合共為2000畝,而建築土地將於竣工後轉交潮州金山。該項目整體以二零一三年六月前完成為目標。

#### 廣州項目之現況

除上述潮州項目外,誠如於本公司日期為二零一二年五月十七日之公布(「該公布」)所披露,本公司亦於廣州收購一項綜合性房地產項目。根據本公司之管理層,有關收購廣州市中展投資控股有限公司(「廣州中展」)之收購協議之先決條件已全部達成及收購於二零一二年六月十三日完成。因此,廣州中展已成為本公司之全資附屬公司。廣州中展所從事之項目一直進展順利,而其主要建築工程包括興建地基、上蓋工程及機電安裝已經開始。誠如該公布所述,該項目將涵蓋興建政府保障性住房、住宅單位及商用物業。興建政府保障性住房預期將於二零一三年年底前完成,而該項目之其他部分預期將於二零一四年年底前完成。

### 本集團之未來前景

中國政府已繼續推行緊縮控制措施，以監管中國房地產市場之投機炒賣活動。雖然緊縮政策已對市場造成負面影響，但本公司預期房地產行業發展長遠而言會因緊縮政策更趨穩健。與此同時，城市化步伐加快及中國市民個人可動用收入已為房地產市場創造穩定需求。考慮到中國經濟及房地產行業日後前景，本公司相信新收購項目可使本集團於未來產生正數及有保證之回報。此外，本集團將繼續抓緊投資機會，於中國收購可取得盈利之物業發展項目。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就於中國之物業於二零一二年五月三十一日之估值發出之函件、估值概要及估值證書全文，乃為供載入本通函而編製。

## BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

33<sup>rd</sup> Floor, Shui On Centre, Nos. 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓  
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863  
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

### 指示

茲提述吾等遵照瀋陽公用發展股份有限公司(「貴公司」)指示，對 貴公司及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)將予出售位於中華人民共和國(「中國」)之物業進行估值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之進一步資料，以向 閣下提供吾等對物業於二零一二年五月三十一日(「估值日」)市值之意見。

### 估值基準

吾等乃按市值對有關物業進行估值。市值定義為「物業經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易所達成之估計金額」。

### 估值方法

吾等已採納投資法進行估值，計及物業現有租約之現時租金收入及已經或將會向租戶出租之潛力(經參考現時市場租金)。吾等於估值中概無考慮任何溢利預測。

吾等亦已使用比較法複核吾等之估值，其中假設物業可交吉出售，並已參考相關市場內現時可得之可資比較銷售證據。其後，吾等就物業與可資比較個案之間在樓齡、時間、面積及其他相關因素方面之差別作出適當調整。

### 業權調查

吾等已獲提供業權文件之副本，並獲 貴集團告知，並無編製其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實所有權，亦無法確定有否任何修訂文件未有載於交予吾等之文件副本內。於進行估值時，吾等依賴 貴集團中國法律顧問北京國楓凱文律師事務所就位於中國之物業業權所提供意見及資料。所有文件僅供參考。

### 估值假設

吾等之估值假設物業在市場上按現況出售，且並無附有任何可能影響物業價值之遞延條款合約、售後回租、合資關係、管理協議或任何其他類似安排。

此外，吾等並無考慮任何有關或影響銷售物業之選擇權或優先購買權，而吾等之估值亦假設並無以任何方式進行強迫出售。

### 估值考慮因素

物業之外部及內部已由張楠先生(測繪工程學士)於二零一二年三月二十四日進行視察。於視察過程中，吾等並未發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行任何結構測量或對該等物業提供之設施進行任何測試。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

於估值過程中，吾等相當依賴 貴集團提供之資料，並已接納給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／建築面積、物業識別及其他有關資料等事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實物業地盤／建築面積之正確性，但假設交予吾等之文件所示之地盤／建築面積均為正確無誤。估值證書所載之尺寸、量度及面積，是以吾等獲 貴集團提供之文件所載資料作為依據，因此僅為約數。



吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性，而吾等亦依賴 閣下確認所提供資料並無遺漏重大事實。吾等認為吾等所得提供之資料足以使吾等達致知情意見。

吾等之估值並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或款項或進行買賣時可能產生之任何開支或稅項。

除另有說明外，吾等假設物業並無涉及可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等根據香港測量師學會頒布之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年初版)編製估值。

吾等亦根據公認估值程序編製估值，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定。

## 備註

除另有說明外，所有款額均以人民幣(人民幣)為單位，且並無考慮任何外匯換算。

茲隨函奉附估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國  
遼寧省  
瀋陽市大東區  
小東路1號  
金茂國際公寓14樓  
瀋陽公用發展股份有限公司  
列位董事 台照

代表  
中和邦盟評估有限公司

**董事總經理**  
**鄭澤豪博士**

*BSc., MUD, MBA (Finance), MSc. (Eng), PhD (Econ),  
SIFM, FCIM, CPA UK, MHKIS, MCIArb,  
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIE*

**高級董事**  
**陳詠芬**

*BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS (GP)*

謹啟

二零一二年七月三十日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會(產業測量)會員，在香港及中華人民共和國物業估值方面擁有逾19年經驗。

陳詠芬小姐為香港測量師學會(產業測量)會員，在香港物業估值方面擁有逾19年經驗，在中華人民共和國物業估值方面擁有逾13年經驗。

## 估值概要

## 貴集團於中國將出售之物業

物業	於二零一二年 五月三十一日 現況下之市值 人民幣元
中國北京市朝陽區 建國路112號 惠普大廈1層A、A1單位及2層全層	148,300,000
	<hr/>
總計：	<b><u>148,300,000</u></b>

## 估值證書

## 貴集團於中國將出售之物業

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一二年 五月三十一日 現況下之市值 人民幣元															
中國北京市朝陽區 建國路112號 惠普大廈1層A、 A1單位及2層全層	物業包括一幢約於 一九九八年落成之18 層高商業大廈惠普大 廈1層兩個辦公室單位 及2層全層。樓宇位於 北京市商業中心區。	物業受多份不同條款 之租約所限，全部於 二零一三年十二月 三十一日屆滿，現時 總月租約為人民幣 912,886.49元，不包括 水、電、通訊及管理 費用。	148,300,000															
	物業之總建築面積 (「建築面積」)約為 3,808.27平方米，詳情 如下：																	
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>單位</th> <th>建築 面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>A</td> <td>1,300.10</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A1</td> <td>235.79</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>-</td> <td>2,272.38</td> </tr> <tr> <td colspan="2">總計：</td> <td>3,808.27</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	單位	建築 面積 平方米	1	A	1,300.10		A1	235.79	2	-	2,272.38	總計：		3,808.27	
樓層	單位	建築 面積 平方米																
1	A	1,300.10																
	A1	235.79																
2	-	2,272.38																
總計：		3,808.27																
	物業之土地使用權 已獲出讓，一般年期 於二零四四年八月 二十八日屆滿，作辦 公室用途。																	

## 附註：

- 根據日期分別為二零零九年一月五日及二零零九年十月二十日之資產購買協議及有關補充協議，物業訂約轉讓予北京瀋發物業管理有限公司(「北京瀋發」)，代價為人民幣93,000,000元。
- 根據北京市人民政府所發出日期為二零一零年三月十五日之兩份國有土地使用證京朝其國用(2010出)第0601579及0601580號，該總分攤地盤面積約256.28平方米之物業之土地使用權已出讓予北京瀋發，一般年期於二零四四年八月二十八日屆滿，作辦公室用途。
- 根據北京市朝陽區房屋管理局所發出兩份房屋所有權證X京房權證朝字第814488及814508號，該總建築面積約3,808.27平方米之物業之房屋所有權為北京瀋發合法擁有。

4. 中國法律顧問提供予 貴集團之意見包括(其中包括)下列各點：
  - a. 物業已合法歸屬予北京瀋發，而北京瀋發有權租賃、按揭物業或於市場出售物業；及
  - b. 物業並無訂有按揭或其他重大產權負擔。
5. 北京瀋發為 貴公司之全資附屬公司。

## 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) 本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉之披露

於最後實際可行日期，董事、監事及主要行政人員於本公司已發行股本之權益載列如下：

實益擁有人	職位	股份數目
錢芳芳女士	監事	132,000股H股 (附註1)

附註1：錢芳芳女士所持有之股份數目佔本公司於最後實際可行日期全部已發行H股約0.031%。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，概無董事、本公司監事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份及債權證中，(i)擁有或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作擁有或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定記錄於該條文提述登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(就此而言有關規定被視為同樣適用於本公司監事，適用程度一如董事)。

### (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，就董事或本公司主要行政人員所知，除董事或本公司主要行政人員外，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	股份類別	股份數目
北京明德廣業投資諮詢有限公司 (「控股股東」)	內資股	600,000,000股
北京明裕德商貿有限公司(附註1) (「北京明裕德」)	內資股	600,000,000股
李鵬(附註2)	內資股	600,000,000股
申雲燮(附註3)	內資股	600,000,000股
香港中央結算(代理人)有限公司 (附註4)	H股	418,421,200股

附註1：北京明裕德是一間在中國成立之有限責任公司，持有控股股東90%股本權益。根據證券及期貨條例，北京明裕德被視為持有由控股股東所持有之本公司股份權益。

附註2：李鵬為中國法人，持有控股股東10%股本權益與北京明裕德60%股本權益，而北京明裕德持有控股股東90%股本權益。根據證券及期貨條例，李鵬被視為於控股股東所持有之本公司股份中擁有權益。

附註3：申雲燮為中國法人，持有北京明裕德40%權益，而北京明裕德持有控股股東90%股本權益。根據證券及期貨條例，申雲燮被視為於控股股東所持有之本公司股份中擁有權益。

附註4：根據香港中央結算(代理人)有限公司之通知，截至二零一二年六月三十日，下列中央結算系統參與者在中央結算系統證券戶口內持有本公司已發行H股總數5%或以上權益：

- (a) 新邦証券有限公司以代理人身份持有62,514,000股H股，佔本公司已發行H股總數14.87%。
- (b) 中國銀行(香港)有限公司以代理人身份持有50,712,000股H股，佔本公司已發行H股總數12.06%。
- (c) 香港上海滙豐銀行有限公司以代理人身份持有35,258,000股H股，佔本公司已發行H股總數8.38%。
- (d) 信誠証券有限公司以代理人身份持有23,214,000股H股，佔本公司已發行H股總數5.52%。

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二零一一年十二月三十一日（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

本公司與董事所訂立之現有服務合約自二零一二年二月十二日起，為期3年，將於二零一五年股東週年大會當日屆滿。現有服務合約可於若干情況下根據有關服務合約訂明者予以終止。

各董事與本公司所訂立現有服務合約所載固定薪酬如下：

董事	年度酬金 (人民幣元)
安慕宗先生	30,000
王再興先生	30,000
周家和先生	120,000
王暉先生	30,000
包怡強先生	30,000
魏潔生先生	30,000
張蕾蕾女士	30,000
蔡連軍先生	30,000
王啟達先生	120,000
陳銘燊先生	120,000

除上文披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立其他服務合約。

## 5. 董事於競爭業務之權益

據董事所知，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) 出售協議；
- (ii) 中投創業(北京)投資控股有限公司、深圳市中展創展投資發展有限公司與本公司訂立日期為二零一二年五月十七日之收購協議，內容有關以代價人民幣115,000,000元收購廣州市中展投資控股有限公司90%股本權益；
- (iii) 天津中房雍陽置業有限公司、深圳市中房創展投資集團有限公司與本公司訂立日期為二零一一年五月十一日之收購協議，內容有關以代價人民幣310,000,000元收購中房潮州投資開發有限公司全部股本權益；
- (iv) 北京四海華澳貿易有限公司與本公司訂立日期為二零一一年五月二十三日之出售協議，內容有關以代價人民幣81,000,000元出售深圳青島瀋發光電有限公司全部股本權益；及
- (v) 本公司(作為賣方)與上海博投眾人眾環保科技有限公司(作為買方)訂立日期為二零一一年四月二十七日之出售協議，內容有關以代價約人民幣231,000,000元出售珠海北大教育科學園有限公司70%已發行股本。



## 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。據董事所知，本公司概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各自之資格：

名稱	資格
中和邦盟評估有限公司	獨立專業估值師
國楓凱文律師事務所	於中國註冊律師行
中磊(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師

中和邦盟評估有限公司、國楓凱文律師事務所及中磊(香港)會計師事務所有限公司各自己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。

於最後實際可行日期，以上專家各自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二零一一年十二月三十一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) 本公司之主要營業地點位於中國瀋陽市大東區小東路1號金茂國際公寓14樓。

- (iii) 本公司於香港之主要營業地點位於香港干諾道中130-136號誠信大廈3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18樓1806-7室。
- (v) 王再興先生及周卓立先生為本公司聯席公司秘書。
- (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干諾道中130-136號誠信大廈3樓及本公司網站www.sygyfz.com.cn可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (ii) 「董事會函件」，全文載於本通函第3至8頁；
- (iii) 由中和邦盟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) 本公司截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (vi) 本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告；
- (vii) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；及
- (viii) 本附錄「服務合約」一節所述服務合約。



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)  
(股票代碼：747)

二零一二年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」)謹訂於二零一二年八月二十三日(星期四)上午十時正假座中華人民共和國瀋陽市瀋陽華府天地萊星頓酒店會議室舉行二零一二年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：

動議

- (a) 批准及確認本公司(作為賣方)與新疆鼎新華域股權投資有限公司、新疆盛世新天股權投資有限公司(作為買方)就出售北京瀋發物業管理有限公司之100%股本權益所訂立日期為二零一二年六月十三日之出售協議(「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  
董事長  
安慕宗

中國，瀋陽，二零一二年七月五日

## 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)，最遲須於股東特別大會舉行時間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(地址為香港皇后大道東183號合和中心18樓1806-7室)或本公司之營業地點(地址為中華人民共和國瀋陽市大東區小東路1號金茂國際公寓14樓)，方為有效。
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. 本公司將於二零一二年七月二十四日至二零一二年八月二十三日(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. 於二零一二年七月二十四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. 有意出席股東特別大會的股東應填妥出席股東特別大會之回條，並於二零一二年八月三日或之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(地址為香港皇后大道東183號合和中心18樓1806-7室)或本公司之營業地點(中華人民共和國瀋陽市大東區小東路1號金茂國際公寓14樓)。股東亦可親身或以郵寄或傳真(傳真號碼：(852) 28650990)交回回條。填妥並交回回條並不影響股東根據上文附註5出席股東特別大會之權利。
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。