

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)

主要出售事項  
及  
建議修訂公司章程

本公司之財務顧問



高信融資服務有限公司

本公司謹訂於二零一三年十月九日(星期三)下午二時正、下午二時三十分(或緊隨內資股股東類別大會結束後之時)及下午三時正(或緊隨H股股東類別大會結束後之時)假座中國深圳市羅湖區延芳路498號三樓會議室，分別舉行內資股股東類別大會、H股股東類別大會及股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-6頁，並隨附各大會之回條及代表委任表格。不論閣下能否出席該等大會，務請填妥回條及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辦事處，地址為中國深圳市羅湖區延芳路498號二樓(內資股股東適用)，或本公司之香港H股股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖(H股股東適用)，惟在任何情況下最遲須於該等大會或其任何續會指定舉行時間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。

二零一三年九月二十四日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
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 – 建議修訂公司章程 .....	III-1
附錄四 – 一般資料 .....	IV-1
內資股股東類別大會通告 .....	EGM-1
H股股東類別大會通告 .....	EGM-3
股東特別大會通告 .....	EGM-5

## 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：

「股東週年大會」	指	本公司於二零一三年六月二十一日舉行之股東週年大會
「公司章程」	指	本公司之公司組織章程
「董事會」	指	董事會
「股東類別大會」	指	內資股股東類別大會及H股股東類別大會
「本公司」	指	瀋陽公用發展股份有限公司，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
「完成交易」	指	完成出售事項
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「代價」	指	出售事項之代價，人民幣280,000,000元
「出售事項」	指	本公司根據出售協議將出售公司售予買方
「出售協議」	指	本公司與買方就出售事項訂立之買賣協議，日期為二零一三年八月十三日
「出售公司」	指	廣州市中展投資控股有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「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

「內資股股東」	指	內資股持有人
「內資股股東類別大會」	指	建議於二零一三年十月九日(星期三)下午二時正舉行之內資股股東類別大會，供內資股股東考慮及酌情批准建議修訂公司章程
「股東特別大會」	指	建議於股東類別大會日期同日下午三時正(或緊隨H股股東類別大會結束後之時)舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項及建議修訂公司章程
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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元之境外上市外資普通股，全部均在聯交所主板上市及以港元認購及買賣
「H股股東」	指	H股持有人
「H股股東類別大會」	指	建議於內資股股東類別大會同日下午二時三十分(或緊隨內資股股東類別大會結束後之時)舉行之H股股東類別大會，以供H股股東考慮及酌情批准建議修訂公司章程
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，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	二零一三年九月十八日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後可行日期

## 釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	金馬香頌居項目，出售公司於中國廣州增城經營之房地產發展項目
「買方」	指	深圳市誠信興業貿易有限公司，一間於中國註冊成立之公司，即出售協議買方
「餘下集團」	指	緊隨完成交易後的本集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	H股及內資股
「股東」	指	H股及內資股之持有人
「股東貸款」	指	約人民幣150,800,000元，即於二零一三年六月三十日，出售公司結欠本公司之總額
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「中房潮州」	指	中房潮州投資開發有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「%」	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)

(股票代碼：747)

執行董事：

馬鐘鴻先生(董事長)

鄧曉綱先生

鄒毅銘先生

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：

黃鎮坤先生

張蕾蕾女士

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

獨立非執行董事：

王啟達先生

余關健先生

魏潔生先生

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：

主要出售事項  
及  
建議修訂公司章程

緒言

茲提述本公司日期為二零一三年八月十三日有關出售事項之公布。

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、建議修訂公司章程、內資股股東類別大會通告、H股股東類別大會通告、股東特別大會通告及上市規則項下所規定之其他資料。

## 董事會函件

### (1) 出售事項

於二零一三年八月十三日，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280,000,000元。

由於出售事項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，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下申報、公佈及股東批准之規定。

### 出售協議

#### 日期

二零一三年八月十三日(交易時段後)

#### 訂約方

賣方                   :     本公司

買方                   :     深圳市誠信興業貿易有限公司

買方為於中國註冊成立之有限公司，其主要業務為網絡技術開發及銷售電腦及數碼產品。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

### 代價及付款條款

出售事項之代價為人民幣280,000,000元，金額由出售協議訂約方經公平磋商後訂立，已參考以下各項：(i)出售公司持有之該項目於二零一三年六月三十日之市值；(ii)出售公司於二零一三年六月三十日之資產淨值；及(iii)出售公司結欠本公司之股東貸款。

代價將按以下方式支付：

- (a) 按金人民幣41,000,000元，將於訂立出售協議後五日內，由買方以現金支付予本公司；

## 董事會函件

- (b) 代價人民幣120,000,000元，將於工商行政管理局辦妥出售公司之資料變更後一個月內，由買方以現金支付予本公司；及
- (c) 餘額人民幣119,000,000元，將於該項目第一期獲最終驗收起計五十日內由買方以現金支付予本公司。

### 待出售之資產

根據出售協議，本公司有條件地同意售出及買方已有條件地同意購買出售公司之全部已發行股本及股東貸款。

### 先決條件

出售協議之完成取決於能否達成以下全部條件：

1. 出售協議及據此擬進行之交易獲出售公司董事會批准；
2. 出售協議及據此擬進行之交易獲董事會及股東於股東特別大會批准；及
3. 於工商行政管理局辦妥出售公司之資料變更及獲發出售公司之新營業執照。

上述條件須於訂立出售協議後六個月內或本公司與買方可能以書面方式協定之較後日期完成。

### 完成交易

完成交易之日期為出售協議之先決條件全部達成當日，或本公司與買方可能以書面方式協定之其他日期。



## 董事會函件

### 終止

買方有權於發生以下事件後終止出售協議，而已根據出售協議支付之所有代價將由本公司退還予買方，連同每日0.03%之利息，作為罰款：

- i. 本公司未能於規定時期內根據出售協議之條款達成條件；

本公司有權於發生以下事件後終止出售協議，而已根據出售協議支付之所有代價將被沒收，作為終止出售協議之罰款：

- i. 買方未能於規定時期內根據出售協議之條款達成條件；
- ii. 買方未能根據出售協議之條款支付代價；
- iii. 買方未能遵守出售協議列載之保證。

### 出售公司之資料

出售公司為有限公司，於中國註冊成立，主要從事房地產投資及開發及物業管理。出售公司目前在中國廣州增城經營之綜合房地產項目名為「金馬香頌居項目」，總建築面積約為102,751平方米。據計劃，該用地上將建築(其中包括)政府安置房、住宅公寓及商用物業。於本通函日期，該項目已完成建築面積約50,000平方米之建築工程，預期政府安置房之建築工程將於二零一三年年底竣工，而該項目之其他部分預期將於二零一四年年底竣工。該項目第一期之最終驗收預期將於二零一四年內完成。

## 董事會函件

根據獨立專業估值師對該項目作出之估值報告，該項目於現狀下於二零一三年六月三十日之市值估計為人民幣330,000,000元。本公司於二零一二年收購出售公司，總代價為人民幣116,000,000元。下文列載出售公司於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核財務資料(其為按照中國會計準則編製)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一一年
	(經審核)	(經審核)
	人民幣	人民幣
收入	無	無
除稅及非經常項目前虧損	195,547	233,958
除稅及非經常項目後虧損	195,547	233,958

於二零一二年十二月三十一日，出售公司之資產淨值為人民幣9,570,495元。

### 出售事項對本集團之財務影響

待出售事項完成後，出售公司將不再為本公司附屬公司，而其財務業績將不再綜合併入本集團財務報表。

出售事項後，估計本集團將確認估計除稅前收益約人民幣90,000,000元，已參考：(i)出售事項之代價；(ii)出售公司於二零一三年六月三十日之資產淨值約人民幣7,500,000元；(iii)本公司應佔商譽約人民幣31,400,000元；及(iv)出售公司應付本公司之股東貸款，於二零一三年六月三十日金額約為人民幣150,800,000元。

根據本集團於二零一三年六月三十日之未經審核綜合賬目，本集團總資產及總負債預期於緊隨出售事項完成後減少。總資產減少主要由於出售公司持有之投資物業之價值終止綜合入賬，總負債減少主要由於出售公司持有之預收款項終止綜合入賬。

### 所得款項用途

出售事項之銷售所得款項將用於本公司之一般營運資金，並進一步投資於中房潮州經營之基礎建設項目。

## 出售事項之原因及益處

於本通函日期，本集團主要在中國從事基礎建設業務。目前，本集團積極尋求進一步參與徑南工業園的基礎建設項目。本集團亦正考慮參與潮州的其他基礎建設項目。因此，本集團需要額外資本資源於投資機遇來臨時作未來投資。

鑑於過去數年樓價飆升，中國政府對房地產界持續實施嚴厲措施，以打擊樓價上升。倘樓價繼續向上，預期中國政府將會施行更多收緊措施，進一步抑壓樓市。經考慮中國當前的樓市狀況及本集團的業務策略，董事相信出售事項為本集團套現該項目之價值，並錄得正數回報之良機。再者，出售事項之銷售所得款項將提升本集團之營運資金狀況，並提供額外資本資源予本集團，可進一步投資於中房潮州所經營之基礎建設項目。故此，董事認為出售事項符合本集團之整體經營策略。

董事亦認為出售事項之條款及條件屬於正常商業條款，誠屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則對出售事項之影響

由於出售事項之若干適用百分比率超過25%但少於75%，故出售事項構成上市規則第十四章下之本公司主要交易，並須遵守上市規則下之申報、公佈及股東批准規定。由於概無股東於出售事項中擁有任何重大權益，預期並無股東須於股東特別大會上就批准出售協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

## (2) 建議修訂公司章程

繼股東於二零一三年六月二十一日批准修訂公司章程後，本公司建議對公司章程作出其他修訂，涉及境外證券交易所之上市股份及買賣未上市股份，以及將未上市股份轉換為境外上市外資股之投票規定。

有關公司章程建議修訂之詳情，載於本通函附錄三。

建議修訂公司章程須經股東於股東特別大會及股東類別大會上以特別決議案方式批准後，以及向瀋陽市工商行政管理局及中國有關政府部門辦妥登記手續後，方可作實。建議修訂公司章程生效前，現有公司章程將繼續生效。

## 董事會函件

於本通函日期，於股東週年大會上經股東批准之公司章程之修訂尚未生效。目前正在向中國有關政府部門辦理登記手續。由於將對公司章程第十八條作出其他修訂，經股東於股東週年大會批准之公司章程第十八條之先前版本將作廢及由本通函建議之版本取代。

除公司章程第十八條之先前版本外，股東於股東週年大會上批准之公司章程之其他修訂，將於向中國有關政府部門辦妥登記手續後生效。

本公司之法律顧問已向本公司確認，建議修訂公司章程符合上市規則及中國法律之規定。此外，董事已向聯交所確認，對香港上市公司而言，建議修訂公司章程並無異常之處。

### 股東特別大會及股東類別大會

本公司謹訂於二零一三年十月九日(星期三)下午二時正、二時三十分(或緊隨內資股股東類別大會結束後之時)及三時正(或緊隨H股股東類別大會結束後之時)假座中國深圳市羅湖區延芳路498號三樓會議室，舉行內資股股東類別大會、H股股東類別大會及股東特別大會，召開大會之通告分別載於本通函第EGM-1至EGM-6頁，隨本通函亦附奉上述各大會之回條及代表委任表格。不論閣下能否出席大會，務請按照隨附回條及代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快送交本公司辦事處，地址為中國深圳市羅湖區延芳路498號二樓(就內資股股東而言)或本公司之香港H股股份過戶登記處，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股股東而言)，惟在任何情況下最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間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。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會及股東類別大會上之所有表決，須以投票方式進行。於投票表決時，每名親身或委派代表出席(或倘為公司，則由其正式授權代表)出席的股東，可就股東名冊內以其名義登記之每股股份投一票。

### 暫停辦理股份過戶登記之日期

為釐定有權出席股東特別大會及各股東類別大會並於會上投票的股東名單，本公司將於二零一三年九月八日至二零一三年十月九日(包括首尾兩日)暫停辦理過戶登記手續，期間不會為股份辦理過戶登記手續。為識別有權出席股東特別大

## 董事會函件

會及H股股東類別大會並可於會上投票之股東，所有過戶文件連同有關H股股票必須於二零一三年九月六日下午四時三十分前送達本公司之H股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。於二零一三年九月六日名列本公司股東名冊之H股股東，將有權出席股東特別大會及H股股東類別大會，並可於會上投票。於二零一三年九月七日名列本公司股東名冊之本公司內資股股東，將有權出席股東特別大會及內資股股東類別大會，並可於會上投票。

### 推薦意見

董事會認為，出售事項及建議修訂公司章程符合本公司股東整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成於股東特別大會及股東類別大會所提呈之特別決議案及普通決議案。

### 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  
馬鐘鴻

二零一三年九月二十四日

## 債務聲明

於二零一三年七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可行日期，餘下集團之債務如下：

## 其他借貸

人民幣千元

其他借貸

13,943

## 聲明

除上述或本通函另有披露者，以及於二零一三年七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，餘下集團於二零一三年七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(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，餘下集團債務及或然負債自二零一三年七月三十一日以來概無重大變動。

## 營運資金

董事認為，經考慮餘下集團內部資源後，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

### (1) 基礎設施建設業務

於二零一二年完成收購中房潮州投資開發有限公司後，本公司加快潮州基礎設施建設項目力度，盡快收回餘下工程成本與約定盈利。

中房潮州徑南工業園土地開發項目第一期1,000畝建設用地已完成餘下建設工程，達致《深圳(潮州)產業轉移工業園徑南分園項目首期開發建設合作協議書》的工程驗收標準。於二零一三年六月二十四日，項目擁有人潮州市金山投資開發有限公司(「潮州金山」)已確認對第一期建設工程1,000畝建設用地的驗收。中房潮州確認收入合計人民幣323,190,200元。截至二零一三年六月三十日，中房潮州收到已竣工之1000畝建設用地款項人民幣140,000,000元，餘下款項將於下半年收回。

該項目第二期2,000畝建設用地亦已初步完成。截至二零一三年六月三十日，中房潮州自潮州金山預收第二期建設工程之建設用地款項達人民幣150,000,000元。

原計劃之第三期剩餘1,500畝土地開發，由於其中200畝土地有20KV高壓線經過，此高壓線拆遷涉及潮州政府部門與電力局洽談，且高壓線拆遷工程複雜，故所需時間不易確定。經與潮州金山及相關部門協商同意，此200畝土地待拆遷工程完成之後開發，不影響剩餘1,300畝建築土地的驗收工作。截至最後可行日期，1,300畝建設用地已完成80%場平和相應道路路基工作。

預計該項目第二期及第三期於二零一三年年底前竣工驗收。中房潮州與潮州金山合作良好，計劃擴展現時潮州基礎設施建設項目延續在徑南工業園的基礎設施開發，預期此項目會增加本集團財政收益，為本集團發展奠下穩健基礎。

## (2) 房地產開發業務

二零一三年八月十三日，本公司與深圳市誠信興業貿易有限公司簽訂《出售協議》。根據該協議，本公司同意向買方出售出售公司100%股權及其股東貸款，總代價為人民幣2.8億元(詳見本公司於二零一三年八月十三日發出的公佈)。

董事會預期出售事項能使本公司實現項目升值收益，出售所得款項將提升本集團營運資金，並為本集團提供額外資金投資中房潮州之基礎設施建設項目，令股東受惠。

### 業務展望

二零一三年，透過經營中房潮州項目及出售該項目，本集團逐步轉型為基礎設施建設商，將致力於基礎建設與資本投資運作。下半年，本集團計劃加大基礎建設投資力度。目前，本集團積極跟進後續開發徑南工業園工業用地。同時，本集團正考慮參與潮州地區其他大型基礎建設工程。本公司亦努力尋求其他合適投資機遇，竭盡所能回饋股東。



**Chung, Chan  
& Associates**

Chartered Surveyors

特許測量師 專業估價師

各項物業、商業無形資產及機器估價  
專業物業顧問衡  
量  
行

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國廣東省廣州增城市荔城街(三聯村)增城大道301號金馬香頌居之各個物業

按照瀋陽公用發展股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)的指示，就 貴集團出售其附屬公司之全部股權，評估 貴集團於中華人民共和國(「中國」)所持有之上述物業權益，吾等已於二零一三年七月十六日視察該等物業、作出有關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以向 閣下提供吾等對該等物業權益於二零一三年六月三十日(「估值日」)之資本值或市值之意見，以供載入 貴公司於二零一三年九月二十四日刊發之通函。吾等在此進行之估值已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引之規定。

吾等對上述各項物業權益之估值乃吾等對其市值之意見。所謂市值，按香港測量師學會(香港測量師學會)制定之物業估值準則(二零零五年第一版)及英國皇家特許測量師學會(英國皇家特許測量師學會)出版之英國皇家特許測量師學會估值準則(二零零八年第六版)之定義，指「在進行適當之市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下自願進行交易」。

吾等之估值乃假設業主將物業權益於現況下在市場上出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、不尋常融資、管理協議、特許協定或任何類似安排，從而增加、影響或降低該等物業之價值。此外，吾等之估值並無考慮任何關於或可影響到該等物業銷售之期權或優先購買權，並假設該等物業並無呈現任何形式之強迫性出售情況。

吾等獲告知，於估值日，指涉物業構成發展的一部分，乃按其於現況下在二零一三年六月三十日(估值日)之市價進行估值，並計及於估值日已竣工之住宅及商用單位以及仍在施工的住宅樓宇，同時亦考慮截至估值日已支銷之建築成本。吾等亦考慮到，構成該估值一部分之洋房雖然撥作發展但仍未施工。吾等乃在該等物業交吉，以及情況許可下考慮可比較市場資料後，對上述所有物業進行估值。吾等獲告知上述發展(指涉物業所在位置且現正施工當中)預期於二零一四年中或前後落成。

物業估值按市場法進行，並假設所有物業處於交吉狀況。於估值日，該等物業未被佔用，因此並無產生收入。鑒於上述情況及並無從該等物業錄得收入，採用收入法評估該等物業的價值並不合適，因此並無採納該估值方法，原因是吾等認為市場法最適合評估該等物業的價值。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團向吾等提供之資料，並接納給予吾等有關規劃及建築批文、法定通告、地役權、年期、建議樓宇(建於土地之上)之估計完成日期、國有建設用地使用權出讓合同、增城市國有建設用地使用權掛牌出讓公告、國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建築工程施工許可證、佔用詳情、土地面積、建築面積及其他有關事項之意見。

就指涉物業，吾等已獲提供有關該等物業之文件副本。若干文件副本顯示土地之所有權，然而，吾等並未審核文件之正本，以核實所有權或確定是否存在並無在吾等所獲之副本上呈現之任何租約修改。

有關物業權益之所有文件副本僅供參考用途。估值證書所列之一切尺寸、量度及面積(包括土地面積或地盤面積及建築面積)僅為約數並以 貴集團向吾等提供之資料為依據。該等資料(以合同、證書、許可證之副本或其他文件方式提供)均

假設為正確。吾等並無為確定該等大樓之土地面積或物業建築面積或大樓各單位建築面積或核證資料之準確性而對有關物業進行實地量度。

吾等為該等物業進行估值時，吾等依賴 貴集團所提供之意見，該土地之土地使用權乃可予轉讓，以及除另有說明外，任何應付之土地出讓金已悉數支付或將會悉數支付。吾等亦知悉，有關該土地之所有批文、同意書、許可證、證書及執照已獲有關政府當局授出或將會授出，而並無附帶可影響土地及於其上之在建物業價值之任何繁瑣條件或不必要之延誤。吾等乃依賴 貴集團提供之意見及中國法律顧問就有關 貴集團收購土地及在該土地上所發展指涉物業業權各合約及文件在中國法律下之合法效力作出法律意見。就吾等之估值而言，吾等假設該等物業之業權乃具有良好效力及可依法落實執行。

此外，吾等依賴 貴集團提供之意見， 貴集團於授出租約之未屆滿期內可自由及不間斷地使用、轉移、轉讓、租賃或按揭於該等物業(不論將興建、正在興建或已全面落成)，而全部有關收購該等物業之成本已經悉數支付。

吾等相信 貴集團向吾等提供有關估值之一切資料乃屬真實及準確，並假設吾等獲提供之資料並無遺漏重大事實。

吾等獲指示以外聘估值師之身份，就物業權益之資本值或市值發表意見。吾等謹此表明，吾等並無進行任何實地調查或進行任何測試，以釐定發展中一幅指涉土地之合適性，而吾等編製該等物業(構成發展的一大部分)之估值時，乃基於地面或土質並無欠佳情況而影響到建造或建築成本或建築工程達致如期完工所需之時間。吾等對該等物業之估值亦基於對建議項目提供水、電、煤氣等供應以及排水、排污、區內道路、電訊服務及其他設施(倘適用)。吾等對該等物業之估值並無考慮上述一幅發展中土地所受到之污染(如有)，而本報告亦無計及因以往使用土地而導致該等物業所受到之污染。

吾等之估值中並無就該等物業之任何抵押、按揭或欠款或在出售時可能產生之任何稅項責任或任何支出作出任何準備。除另有說明外，吾等假定該等物業並無可能影響其價值之繁重產權負擔、限制和支出。

上述假設為一般標準聲明或限制條件，作為專業估值師，吾等需要將其納入本估值報告。吾等不能核實有關該等物業之產權負擔或限制等所有資料，原因是此乃吾等工作範疇以外之法律事宜。可能存在於估值日吾等尚不知悉或尚未註冊之產權負擔。吾等亦須依賴 貴集團提供之資料及意見，表示不存在繁重產權負擔或限制等。產權負擔(例如按揭)將不會影響物業之價值，但若干產權負擔可能影響該等物業之價值，惟於估值日，吾等並不知悉任何有關產權負擔。

遵照 閣下之指示，吾等須以本地貨幣(亦即人民幣)發表吾等對該等物業權益之市值之意見。

茲隨函附奉吾等有關該物業之估值證書。

此 致

中華人民共和國  
廣東省  
深圳市  
羅湖區  
延芳路498號2樓  
瀋陽公用發展股份有限公司  
列位董事 台照

衡量行

鄭志光

英國資深特許測量師

香港測量師學會資深專業會員

謹啟

二零一三年九月二十四日

附註：鄭志光先生為特許測量師、英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會資深會員，彼一直在香港、中國內地、亞太區、歐洲及美國從事物業及其他資產之專業估值以及提供專業顧問服務超逾25年。彼於中國物業估值方面擁有逾19年經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 六月三十日 現況下之市值
位於中華人民共和國廣州增城市荔城街(三聯村)增城大道301號金馬香頌居的多項物業。	目標物業包括多個住宅單位及多間洋房，以及金馬香頌居的若干商用單位。金馬香頌居位於廣東省廣州增城市市郊，為一個綜合住宅發展項目，包括若干多層住宅樓宇、低層洋房，以及商用物業。	於估值日，在多座住宅樓宇的發展部份經已落成的同時，若干類似的樓宇仍在建造中。尚未展開建造的洋房亦構成目標發展項目的一部份，儘管已劃定於可預見將來發展。 我們獲告知，已劃定作銷售的所有私人住宅樓宇預期於二零一四年中或左右竣工。	人民幣 330,000,000元 收購土地之成本： 人民幣 151,435,327元，包括印花稅及利息。 直至估值日期所招致之建築成本： 人民幣37,860,000元。
	本估值之目標物業包括若干多層住宅樓宇的多個住宅單位(總樓面面積58,484.76平方米)、若干複式住宅單位(總樓面面積2,700平方米)、若干商用單位(總樓面面積3,390平方米)，以及若干低層洋房(總樓面面積13,901平方米)。		
	目標物業所在之發展項目為金馬香頌居，位於增城大道(連接增城市中心的雙車道)旁，離西區約10分鐘車程，直接連接往東面的廣汕高速公路。		
	此部份增城區主要為住宅區，過去數年間多座高層及低層住宅物業逐漸在此區落成。		
	由商業中心前往該物業可乘坐私人及公眾交通工具，即巴士或鄰近的「地下」鐵路—增城客運站。		

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 六月三十日 現況下之市值
	<p>該發展項目所在的土地屬平坦不規則形狀，總面積達58,090.96平方米。</p>		
	<p>該土地大致由三條道路三面環繞，可透過增城大道通往建議發展項目的主要入口。增建路為第二條道路，位於該地盤另一邊，與增城大道近乎平衡，將為通往該地盤提供第二條及緊急通道。二環路為連接增城大道與增建路的第三條道路，與前兩條道路近乎垂直。</p>		
	<p>我們最近實地視察時，多項住宅大樓已在興建當中，而劃定作發展的洋房的建造工程則尚未展開。</p>		
	<p>根據我們獲提供的國有建設用地使用權合同副本，建議發展項目所在的土地面積為58,090.96平方米，其中建設規劃用地面積為51,375.50平方米，綠化帶及濕地面積為6,715.46平方米。</p>		
	<p>根據我們獲提供的建築工程施工許可，發展項目的總許可面積為140,973平方米。</p>		
	<p>我們明白發展項目多項樓宇的建造工程預期於二零一四年中或左右竣工。</p>		

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 六月三十日 現況下之市值
	<p>我們相信該土地上蓋興建的多座樓宇由鋼筋混凝土架構建造及以瓷磚鋪砌外部而成。窗門將由金屬窗扉及固定透光物組成。</p>		
	<p>我們得悉發展項目內多座樓宇乃採用與增城其他住宅發展項目一致、屬類似種類及標準的優質樓宇物料建造及完成。</p>		
	<p>該物業獲授國有用地住宅租期70年，商用租期40年，以及其他用途租期50年。住宅租賃將於二零八二年一月十四日屆滿。用地屬城鎮住宅類。</p>		

## 附註：

1. 增城市國土資源和房屋管理局(「甲方」)與 貴公司全資附屬公司廣州市中展投資控股有限公司(「乙方」)於二零一一年十二月十六日訂立國有建設用地使用權出讓合同編號440183-2011-000049(「該合同」)的主要條款如下：
  - i) 該幅土地面積達58,090.96平方米，其中51,375.50平方米的面積作為建設規劃用地，而6,715.46平方米的面積作為規定綠化帶區及濕地。該合同規定，住宅用途土地租期為70年，商用租期為40年，而其他用途租期為50年，有關租賃於簽署合同日期開始，並於二零八二年一月十四日屆滿。
  - ii) 該幅土地乃由甲方於二零一二年一月十五日之前移交乙方，其地基已墊平，而該物業亦可連接水電供應、排水、電訊及煤氣。
  - iii) 乙方按代價人民幣143,600,000元購入該幅土地，根據土地面積58,090.96平方米計算，相當於每平方米人民幣2,471.98元。
  - iv) 乙方承諾，會就該幅土地的總開發支出花耗不少於人民幣202,000,000元(不包括地價)。

- v) 新建樓宇、上蓋結構及配套設施須遵守規劃管理部市政府規劃售地條例的規定，包括(但不限於)下列各項：

主建築性質	:	住宅
總樓面面積	:	102,751平方米包括分配予政府作為徙置居所的住宅部份，將與整個項目同時建造。
地積比率	:	2.0
樓高限制	:	不高於60米。
建築密度	:	不高於30%。
綠化	:	不少於30%。

- vi) 其他用地規定乃依據增規條(2011)第37號作出。
- vii) 乙方將按每平方米人民幣3,600元向政府轉讓政府安置房，或將其出售予政府指定的其他方。

#### 開工及竣工要求

- viii) 政府安置房主上蓋建築物及平頂須於二零一二年十二月三十一日之前完成，而建築項目工程須於二零一三年十二月三十一日之前完成，並移交予甲方。餘下建築項目工程須於本合同簽訂後30個月完成。

#### 建造政府安置房

- ix) 向乙方出售該幅土地後，乙方就發展項目建造工程的所有規劃項目及設計規定須包括不少於26,000平方米(包括配套設施)的政府安置房，這部份的土地使用權不得抵押。
- x) 在竣工驗收並符合移交條件後，乙方須按每平方米人民幣3,600元之價格向政府或其他指定使用者轉讓安置房。就向有關政府部門確認有關購方擁有權的成本及稅項須由甲方承擔。而申請房產擁有權證的成本及稅項，須由購方承擔。乙方須協助指定使用者，依據手續取得房產擁有權證。

#### 城市設施建造規定

- xi) 城市設施建造規定的條件指明紅線區域內土地上所建的城市道路及公共設施不得抵押、出租或轉讓。



**國有建設土地使用權的轉讓、出租及抵押**

- xii) 乙方全數支付國有建設土地使用權銷售價，並取得國有土地使用證後，有權轉讓、出租或抵押該合同全部或部份國有建設土地使用權。就首次轉讓而言，乙方須取得甲方同意並根據該合同中的協定，於該幅土地上開始發展及注入投資金額超過總投資支出的25%。涉及政府安置房的土地使用權不得抵押。

**租期屆滿**

- xiii) 倘該土地使用租期已屆滿，而土地使用者有意重續目標土地的租期，彼等須在屆滿日期前一年向甲方呈交重續函件及作出申請。
- xiv) 土地使用者向有關部門申請重續租期，而政府因為社會公眾福利之需求，不批准該申請，則乙方須將國有土地使用證退還政府。向政府交回國有土地使用權，不會獲得補償。甲方將重新擁有該幅土地上的樓宇、上蓋建築及設施，而乙方將會獲補償，金額相當於剩餘價值。

**違反合約責任**

- xv) 倘乙方因未能依時及於合約規定日期內完成建築項目任何一個項目而違約，則乙方須每日支付售價之1%。倘乙方於規定完成日期後六個月期間不斷延誤建築項目，則甲方有權取消合約並重新擁有該土地以及所有隨附之項目及物件。在此情況下，甲方毋須向乙方支付賠償。
- xvi) 乙方須保持政府安置房的建築及該土地的其他建築項目進度一致，否則甲方可延遲向該等單位發出商品房預售許可證。
- xvii) 倘涉及建築容積率及密度之任何項目，如有關發展項目之比例低於合約所列之最低規定標準，乙方因其違約須就上述低於合約所列之最低規定標準之部分之實際差額，向甲方作出賠償。儘管乙方違反上述事宜有關之合約責任，但甲方有權要求乙方繼續遵守合約之條款及條件。

相反，乙方須就合約中列明之最高協定比率或比例之超出部分有關之實際差額，向甲方支付罰款。甲方有權沒收超出的部分。

- xviii) 倘有關綠化面積、企業行政辦公室總建築面積及康樂設施及設備總建築面積等之任何超出部分以合約之條款及條件為基準，乙方須向甲方支付地價之1%之違約金。在此情況下，乙方須減少或拆卸相關面積(以適用者為準)。
2. a) 日期為二零一一年十月二十六日之增城市國有建設用地使用權掛牌出讓公告-曾國房掛牌告字(2011)17號的其中一項條件，特別列明整體規劃設計規定，詳情請參閱增城市城鄉規劃局用地規劃條件-增規條(2011)第37號。
- b) 康樂設施及設備之商用總建築面積少於計算容積率總建築面積之3.3%，即3,390.00平方米。

- c) 為確保政府安置房能準時動工，競標人須提供承諾書以承諾於一個月內成功購買及簽訂確認函後，其須與荔城街道辦事處就涉及規劃、興建、設計單位及分銷等事宜簽訂協議。
- d) 競標人須承諾宗地的開發投資總金額不低於人民幣202,000,000元。上述金額不含土地價值。
3. 根據日期為二零一三年一月三十日之國有土地使用證—增國用(2013)第GY000546號，該土地佔地面積為58,090.96平方米，租期於二零一二年一月十四日屆滿，用作城鎮住宅用途。該土地之銷售租期為70年(住宅)、40年(商業服務)及50年(其他用途)。該物業之業權歸屬於廣州市中展投資控股有限公司，其為 貴公司全資附屬公司。
4. 根據日期為二零一三年一月十七日之建設用地規劃許可證—增規地證(2013)004號，隨附建設用地規劃許可證—增規條(2013)第37號。該土地分類為第2類住宅用途土地。
5. 根據日期為二零一三年三月二十六日之建築工程施工許可證編號440125301303260101，建築單位獲准於該土地上興建建築面積140,973平方米，總興建成本為人民幣180,000,000元。合約開工日期為二零一二年九月三十日，而竣工日期為二零一四年三月三十日。
6. 吾等依賴 貴集團向吾等提供之所有資料，且基於以下基準編制吾等之估值：
- i) 貴集團擁有該物業之合法業權，並且有權轉讓、出租或抵押該物業之剩餘期限而毋須向政府繳付額外費用或其他使費。
- ii) 所有有關土地及額外費用以及水電供應及配套服務之其他費用已或將全部付清。
- iii) 吾等對該物業之估值乃基於土地面積或地盤面積58,090.96平方米及建議公寓樓住宅單位之總建築面積58,484.76平方米、複式公寓單位2,700平方米、商用單位3,390平方米及洋房13,901平方米，上述項目均須估值。吾等獲 貴集團告知，上述各項之建築面積為正確面積，乃吾等估值之基準。
- iv) 吾等對指涉物業(包括上文附註6(iii)所述之各個住宅及商用單位)之估值，乃基於假設相關正在或將會於該土地上興建之物業可於移交或轉讓時被轉移或轉讓。
- v) 倘計及印花稅人民幣4,308,000元及利息人民幣3,527,327元，收購事項之總成本為人民幣151,435,327元。
- vi) 吾等獲告知，於估值日期，已支銷之總建築成本為人民幣37,860,000元。
- vii) 吾等獲告知，完成部分發展項目(包括上文附註6(iii)所述之各個住宅及商用單位，並為此估值之指涉項目)之估計總建築成本為人民幣271,000,000元。

- viii) 上述建議樓宇之設計、興建及落成將遵照地方規劃規例進行，並將於適當時候獲得相關政府當局的批准。
- ix) 吾等對該物業之估值以登記擁有人之100%應佔權益為基準。
- x) 該物業可於中國境內外自由出售予買方。
7. 根據 貴集團向吾等提供之資料，該物業權益之業權及有關該物業權益之發展及使用之必要批文、同意書、證書、許可證及執照之狀況如下：

增城市國有建設用地使用權掛牌出讓公告 — 曾國房掛牌告字(2011)17號	—	已獲得
國有建設用地使用權出讓合同 — 編號440183-2011-000049	—	已簽訂
國有土地使用證 — 增國用(2013)第GY000546	—	已獲得
建設用地規劃許可證 — 增規地證(2013)004號	—	已獲得
建築工程施工許可證 — 編號440125301303260101	—	已獲得

此附錄之英文版為中文版之非正式譯文，僅就參考用途而編製。倘中、英文版有任何歧異，應以中文版為準。

公司章程之建議修訂如下：

### 公司章程第六條

「公司依據《中華人民共和國公司法》(簡稱《公司法》)、《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》(簡稱《特別規定》)、《到境外上市公司章程必備條款》(簡稱《必備條款》)和國家其他法律、行政法規的有關規定，於二零一二年十一月二十日召開的股東大會，修訂公司創立大會於一九九九年七月一日通過的，並於二零零九年二月十二日修訂的公司章程(簡稱「原公司章程」)，制定本公司章程。」

### 應修改為

「公司依據《中華人民共和國公司法》(簡稱《公司法》)、《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》(簡稱《特別規定》)、《到境外上市公司章程必備條款》(簡稱《必備條款》)和國家其他法律、行政法規的有關規定，制定本公司章程。」

### 公司章程第十八條

「公司向境內投資人發行的以人民幣認購的股份，稱為內資股。公司向境外投資人發行的以外幣認購的股份，稱為外資股。外資股在境外上市的，稱為境外上市外資股。

前款所稱外幣，系指國家外匯主管部門認可的、可以用來向公司繳付股款的、人民幣以外的其他國家或者地區的法定貨幣。

(《必備條款》第十四條)」

**應修改為**

「公司向境內投資人發行的以人民幣認購的股份，稱為內資股。公司向境外投資人發行的以外幣認購的股份，稱為外資股。外資股在境外上市的，稱為境外上市外資股。內資股股東和境外上市外資股股東同是普通股股東，擁有相同的權利和義務。

前款所稱外幣，系指國家外匯主管部門認可的、可以用來向公司繳付股款的、人民幣以外的其他國家或者地區的法定貨幣。

公司已發行的未在境內外證券交易所上市的普通股，稱為未上市股份。經國務院證券監督管理機構批准，未上市股份可以在境外證券交易所上市交易並轉換為境外上市外資股。未上市股份在境外證券交易所上市交易並轉換為境外上市外資股，應當按照中華人民共和國《公司法》、《證券法》和國內相關法律法規的規定辦理，並遵守境外證券交易所的監管程式、規定和要求。

未上市股份申請在境外證券交易所上市交易並轉換為境外上市外資股無須召開股東大會或股東類別大會表決。未上市股份轉換為境外上市外資股後與原境外上市外資股為同一類別股份。

（《必備條款》第十四條）」

**公司章程第九十二條**

「如公司擬變更或廢除類別股東的權利，應當經股東大會以特別決議通過和經受影響的類別股東在按第九十一條、第九十五條至第九十七條分別召集的股東會議上通過方可進行。

（《必備條款》第七十九條）」

## 應 修 改 為

「如公司擬變更或廢除類別股東的權利，應當經股東大會以特別決議通過和經受影響的類別股東在按第九十一條、第九十五條至第九十七條分別召集的股東會議上通過方可進行。但本章程第十八條第三、四款規定的未上市股份轉換為境外上市外資股之情形除外。

(《必備條款》第七十九條)」

## 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，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(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債權證中，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)根據上市規則附錄十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如下：

董事／ 監事姓名	權益種類	所持股份數目及 類別	佔本公司 已發行 股本 總額之 概約百分比
馬鐘鴻先生	由受控法團持有	600,000,000股內資股	58.8%
錢芳芳女士	實益擁有人	132,000股H股	0.031%

除上文所披露外，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)根據上市規則附錄十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：

	權益持有人	股份	佔已發行 股本 總數百分比
1	深圳市金馬資產管理有限公司(「深圳金馬」)	600,000,000股內資股	58.80%
2	馬鐘鴻(附註1)	600,000,000股內資股	58.80%
3	林偉成(附註2)	600,000,000股內資股	58.80%
4	香港中央結算(代理人)有限公司(附註3)	418,491,200股H股(上市股份)	41.01%

附註：

- 馬鐘鴻是在中國法人，於深圳金馬持有90%權益。根據證券及期貨條例第316條，馬鐘鴻亦被當作在深圳金馬持有的本公司相關股份中擁有權益。
- 林偉成是在中國法人，於深圳金馬持有10%權益。根據證券及期貨條例第316條，林偉成亦被當作在深圳金馬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，截至二零一三年八月三十一日，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：
  - 中國銀行(香港)有限公司代理持有53,218,000股H股，佔本公司已發行H股的12.65%。



- (2) 香港上海滙豐銀行有限公司代理持有46,855,000股H股，佔本公司已發行H股11.14%。
- (3) 信誠證券有限公司代理持有26,480,000股H股，佔本公司已發行H股6.29%。

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二零一二年十二月三十一日(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

本公司與董事之現有服務合約將於本公司二零一五年舉行股東週年大會當日屆滿，惟魏潔生先生及張蕾蕾女士與本公司訂立者除外，彼等之任期將於二零一五年二月十一日屆滿。董事之固定酬金載列於彼等各自與本公司訂立之現有服務合約中，並列述如下：

董事	年度酬金(附註) (人民幣)
馬鐘鴻先生	100,000
鄧曉綱先生	100,000
鄒毅銘先生	100,000
黃鎮坤先生	30,000
余關健先生	120,000
魏潔生先生	30,000
張蕾蕾女士	30,000
王啟達先生	120,000

附註：根據董事與本公司訂立之現有服務合約，除服務協議下之應付酬金外，執行董事可有權享有本公司各財政年度之管理花紅，金額由董事會參考本公司整體業務表現及執行董事之表現而釐定。然而，發放予執行董事及核心管理層成員之管理花紅總金額不得超過本集團於該財政年度之經審核純利(扣除稅項及少數權益後)之10%。

除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或建議訂立其他服務合約。

#### 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) 本公司與配售代理於二零一三年五月二十九日訂立之有條件配售協議，據此，配售代理有條件同意促使不少於六名承配人，按竭盡所能基準認購及購買不多於84,080,000股新H股。
- (iii) 北京明裕德商貿有限公司(作為賣方)與深圳市金馬資產管理有限公司(作為買方)訂立日期為二零一二年九月二十一日之有條件買賣協議，涉及買賣600,000,000股內資股。
- (iv) 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(作為買方)與本公司(作為賣方)訂立日期為二零一二年六月十三日之出售協議，內容有關出售北京瀋發物業管理有限公司之全部股權及股東貸款，代價為人民幣150,000,000元；
- (v) 中投創業(北京)投資控股有限公司及深圳市中展創展投資發展有限公司(作為賣方)與本公司(作為買方)訂立日期為二零一二年五月十七日之收購協議，內容有關收購廣州市中展投資控股有限公司90%之股權及股東貸款，代價為人民幣115,000,000元。

## 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，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各自之資格：

名稱	資格
衡量行有限公司	獨立專業估值師

衡量行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，衡量行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二零一二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) 本公司之中國主要營業地點位於中國深圳市羅湖區延芳路498號二樓。
- (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17樓1712-1716號舖。
- (v) 胡大祥先生為本公司之公司秘書。胡先生分別為香港會計師公會及香港特許秘書公會會員。

(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灣仔告士打道77-79號富通大廈27樓及本公司網站www.747kingma.com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4至11頁；
- (iii) 由衡量行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) 本公司截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (vi) 本公司截至二零一三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)

茲通告瀋陽公用發展股份有限公司(「本公司」)將於二零一三年十月九日(星期三)下午二時正假座中國深圳市羅湖區延芳路498號3樓會議室舉行內資股持有人(「內資股股東」)類別大會(「內資股股東類別大會」)，以考慮及酌情批准下文所載決議案為內資股股東特別決議案。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與日期為二零一三年八月二十日之本公司公告所界定者具相同涵義。

特別決議案

1. 「動議

- (a) 待取得所需之批准或中國相關監管部門的確認或在中國相關監管部門進行登記後，謹此批准及確認對公司章程的建議修訂(詳情載於本公司日期為二零一三年八月二十日之公告)；
- (b) 謹此授權董事會代表本公司辦理申請、登記及送交存檔，以取得有關批准以及所有有關事宜以使公司章程的建議修訂生效。」

承董事會命  
瀋陽公用發展股份有限公司  
主席  
馬鐘鴻

中國，瀋陽  
二零一三年八月二十二日

## 內資股股東類別大會通告

附註：

1. 凡有權出席內資股股東類別大會及於會上表決之本公司股東(「股東」)均有權委派一名或多名代表代其出席及表決。受委代表毋須為股東。倘屬任何股份之聯名持有人，則只有在股東名冊上排名首位之人士方有權收取本通告、出席內資股股東類別大會及於會上行使相關股份所附之一切表決權，且本通告將被視為已送交相關股份之所有聯名持有人。
2. 代表委任表格連同任何簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須最遲於內資股股東類別大會或其任何續會指定舉行時間或通過決議案指定時間24小時前，送達本公司之辦事處，地址為中國深圳市羅湖區延芳路498號2樓，方為有效。交回代表委任表格後，內資股股東仍可親身出席內資股股東類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. 本公司將於二零一三年九月八日至二零一三年十月九日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記手續，期內將不會辦理本公司股份過戶手續。於二零一三年九月七日名列股東名冊之內資股股東將有權出席內資股股東類別大會。
4. 無論本公司之內資股股東是否有意出席內資股股東類別大會，務須填妥隨附之內資股股東類別大會回條，並於二零一三年九月二十日或之前，透過專人或郵寄方式交回本公司之辦事處，地址為中國深圳市羅湖區延芳路498號2樓。
5. 出席內資股股東類別大會之內資股股東或彼等之代表均須出示身份證明文件。



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)

茲通告瀋陽公用發展股份有限公司(「本公司」)將於二零一三年十月九日(星期三)下午二時三十分(或緊隨將於同日下午二時正舉行之內資股持有人類別大會(或其任何續會)結束後)假座深圳市羅湖區延芳路498號3樓會議室舉行H股股東(「H股股東」)類別大會(「H股股東類別大會」)，以考慮及酌情批准下文所載決議案為H股股東特別決議案。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與日期為二零一三年八月二十日之本公司公告(「通函」)所界定者具相同涵義。

特別決議案

1. 「動議

- (a) 待取得所需之批准或中國相關監管部門的確認或在中國相關監管部門進行登記後，謹此批准及確認對公司章程的建議修訂(詳情載於本公司日期為二零一三年八月二十日之公告)；
- (b) 謹此授權董事會代表本公司辦理申請、登記及送交存檔，以取得有關批准以及所有有關事宜以使公司章程的建議修訂生效。」

承董事會命  
瀋陽公用發展股份有限公司  
主席  
馬鐘鴻

中國，瀋陽  
二零一三年八月二十二日



## H 股股東類別大會通告

附註：

1. 凡有權出席H股股東類別大會及於會上表決之本公司股東(「股東」)均有權委派一名或多名代表代其出席及表決。受委代表毋須為股東。倘屬任何股份之聯名持有人，則只有在股東名冊上排名首位之人士方有權收取本通告、出席H股股東類別大會及於會上行使相關股份所附之一切表決權，且本通告將被視為已送交相關股份之所有聯名持有人。
2. 代表委任表格連同任何簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須最遲於H股股東類別大會或其任何續會指定舉行時間或通過決議案指定時間24小時前，送達本公司之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17樓1712-1716號舖)，方為有效。交回代表委任表格後，H股股東仍可親身出席H股股東類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. 本公司將於二零一三年九月八日至二零一三年十月九日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記手續，期內將不會辦理本公司股份過戶手續。為確定合資格出席H股股東類別大會及於會上表決之股東，所有過戶文件連同有關H股股票須於二零一三年九月六日下午四時三十分前，送達本公司之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17樓1712-1716號舖。於二零一三年九月六日名列股東名冊之H股股東將有權出席H股股東類別大會。
4. 無論本公司之H股股東是否有意出席H股股東類別大會，務須填妥隨附之H股股東類別大會回條，並於二零一三年九月二十日或之前，透過專人或郵寄方式交回本公司之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17樓1712-1716號舖。
5. 出席H股股東類別大會之H股股東或彼等之代表均須出示身份證明文件。



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)

茲通告瀋陽公用發展股份有限公司(「本公司」)將於二零一三年十月九日(星期三)下午三時正(或緊隨將於同日舉行之H股持有人類別大會後(其舉行時間為緊隨於同日下午二時正舉行之內資股持有人類別大會結束(或其任何續會)後)假座深圳市羅湖區延芳路498號3樓會議室舉行全體股東(「股東」)股東特別大會(「股東特別大會」)，以供股東考慮及酌情批准下文所載決議案。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與日期分別為二零一三年八月十三日及二零一三年八月二十日之本公司公告所界定者具相同涵義。

### 特別決議案

1. 「動議

- (a) 待取得所需之批准或中國相關監管部門的確認或在中國相關監管部門進行登記後，謹此批准及確認對公司章程的建議修訂(詳情載於本公司日期為二零一三年八月二十日之公告)；
- (b) 謹此授權董事會辦理申請、登記及送交存檔，以取得有關批准以及所有有關事宜以使公司章程的建議修訂生效。」

### 普通決議案

1. 「動議

- (a) 謹此批准及確認本公司(賣方)與深圳市誠信興業貿易有限公司(買方)就出售廣州市中展投資控股有限公司全部股權所訂立日期為二零一三年八月十三日之出售協議(「出售協議」)(註有「B」字樣之協議副本已提呈股東特別大會，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

## 股東特別大會通告

- (b) 謹此授權任何一名或多名董事簽署、簽立、完成、交付及進行彼等酌情認為必需、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)，以執行及實施出售協議及據此擬進行之所有交易。」

承董事會命  
瀋陽公用發展股份有限公司  
主席  
馬鐘鴻

中國，瀋陽  
二零一三年八月二十二日

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上表決之本公司股東(「股東」)均有權委派一名或多名代表代其出席及表決。受委代表毋須為股東。倘屬任何股份之聯名持有人，則只有在股東名冊上排名首位之人士方有權收取本通告、出席股東特別大會及於會上行使相關股份所附之一切表決權，且本通告將被視為已送交相關股份之所有聯名持有人。
2. 代表委任表格連同任何簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間或通過決議案指定時間24小時前，送達本公司H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司(地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)；倘為內資股股東，則交回本公司之辦事處，地址為中國深圳市羅湖區延芳路498號2樓，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. 本公司將於二零一三年九月八日至二零一三年十月九日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記手續，期內將不會辦理本公司股份過戶手續。為確定合資格出席股東特別大會及於會上表決之股東，所有過戶文件連同有關H股股票須於二零一三年九月六日下午四時三十分前，送達本公司之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17樓1712-1716號舖。於二零一三年九月六日名列股東名冊之股東將有權出席股東特別大會。
4. 無論H股股東是否有意出席股東特別大會，務須填妥股東特別大會回條，並於二零一三年九月二十日或之前，透過專人或郵寄方式交回本公司之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17樓1712-1716號舖。
5. 無論內資股股東是否有意出席股東特別大會，務須填妥股東特別大會回條，透過專人或郵寄方式於二零一三年九月二十日或之前交回本公司之辦事處，地址為中國深圳市羅湖區延芳路498號2樓。
6. 出席股東特別大會之股東或彼等之代表均須出示身份證明文件。