

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)

- (1) 建議修訂主要出售事項之條款及條件；
- (2) 建議委任監事；
- 及
- (3) 股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第3頁至第11頁。

本公司謹訂於二零一四年十二月二十九日(星期一)下午三時正假座中國深圳市羅湖區延芳路498號三樓會議室舉行股東特別大會，召開大會之通告及補充通告載於本通函第27至30頁。不論閣下能否出席該大會，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17樓1712-1716號舖(H股股東適用)或本公司之主要營業地點，地址為中國深圳市羅湖區延芳路498號2樓(內資股股東適用)，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。

二零一四年十二月十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 該項目之估值報告	12
股東特別大會通告	27

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：

「經調整代價」	指	出售事項之經調整代價，為人民幣230,000,000元
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	瀋陽公用發展股份有限公司
「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，為人民幣280,000,000元
「修訂契據」	指	買方與本公司就建議調低代價所訂立日期為二零一四年十一月十一日之補充協議
「董事」	指	本公司董事
「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日期為二零一三年八月十三日之買賣協議
「出售通函」	指	本公司就出售事項訂立日期為二零一三年九月二十四日之通函
「出售公司」	指	廣州市中展投資控股有限公司
「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	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以批准修訂契據及據此擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「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，全部均在聯交所主板上市及以港元認購及買賣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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
「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，出售公司於中國從事之綜合房地產發展項目
「建議調低代價」	指	建議將出售事項之代價由人民幣280,000,000元調低至人民幣230,000,000元
「買方」	指	深圳市誠信興業貿易有限公司，為出售協議之買方
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	H股及內資股之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	本公司與買方於二零一三年十一月二十六日訂立之補充協議
「%」	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：

馬鐘鴻先生(主席)

鄧曉綱先生

黃鎮坤先生

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：

張蕾蕾女士

尹宗臣先生

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：

- (1) 建議修訂主要出售事項
之條款及條件；
(2) 建議委任監事；
及
(3) 股東特別大會通告

(1) 建議修訂主要出售事項之條款及條件

緒言

茲提述本公司日期為二零一三年八月十三日、二零一三年十一月二十六日、二零一四年一月六日及二零一四年七月二十四日之公佈以及日期為二零一三年

董事會函件

九月二十四日之通函，內容有關出售廣州市中展投資控股有限公司全部已發行股本及股東貸款。

根據本公司與買方於二零一三年八月十三日訂立之出售協議，代價人民幣280,000,000元經協定按以下方式支付：

- (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；
- (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。

截至最後可行日期，根據出售協議及補充協議，買方已向本公司支付代價總額人民幣161,000,000元及逾期罰款人民幣1,800,000元，並協定餘額人民幣119,000,000元（「最終付款」）根據上述付款時間表支付。

於二零一四年七月二十二日，本公司接獲買方通知，據此，買方要求本公司將最終付款由人民幣119,000,000元下調至人民幣69,000,000元，原因為買方因該項目之預售表現並不理想而增添財政壓力。董事會與買方已就建議調低代價進行長時間磋商，並於二零一四年十一月十一日達成協議。

有關出售事項之修訂契據

董事會公佈，於二零一四年十一月十一日交易時段後，本公司與買方訂立修訂契據，據此，本公司與買方同意修訂出售事項之若干條款及條件。

修訂契據詳情載列如下：

日期：

二零一四年十一月十一日

訂約方：

(a) 本公司

(b) 買方

經修訂契據修訂之出售事項條款

根據修訂契據，出售事項之代價將由人民幣280,000,000元調整至人民幣230,000,000元。經調整金額人民幣50,000,000元乃經出售協議訂約各方公平磋商後釐定，當中參考(i)出售公司截至二零一四年九月三十日止九個月之未經審核管理賬目；(ii)該項目之預售表現；及(iii)該項目於二零一四年十月三十一日之估值。

未支付代價人民幣69,000,000元經協定須於修訂契據生效後起計十日內以現金方式支付。倘買方未能於上述限期內支付款項，買方將須就結欠金額按日利率0.03%支付利息作為罰金。

買方須於修訂契據生效後經協定負責該項目之建設工程及驗收之整體責任。買方將不會就有關該項目之建設工程及驗收產生之負債或賠償向本公司或其任何聯繫人提出申索。

除上文披露者外，出售協議之所有其他條款維持不變，並繼續具十足效力及有效。

修訂契據之先決條件

修訂契據將待以下條件獲達成後方始生效：

1. 本公司經已召開股東特別大會，而股東已於會上正式通過一項普通決議案，藉以批准修訂契據及其項下擬進行之交易；及
2. 修訂契據及其項下擬進行之交易已獲董事會批准。

關於出售公司的最新資料

出售公司現正營辦位於中國廣州增城名為金馬香頌居項目之房地產發展項目。

董事會函件

該項目包括商用物業和住宅公寓，總地盤面積約為102,095.42平方米。誠如出售事項通函所述，預計該項目將於二零一四年前完成。然而，由於該項目建設工程延誤，該項目竣工日期延遲約1.5年。延誤主要由於i) 遭遇雨季惡劣天氣影響及ii) 於該項目初期需要額外時間篩選及委聘該項目工程人員。該項目之預售亦因而延遲。

預期第一期工程於二零一四年前完成，而第二期工程預計於二零一五年六月竣工。

出售公司最新財務業績

根據出售公司截至二零一四年九月三十日止九個月未經審核管理賬目，本集團於該段期間錄得虧損約人民幣13,703,730元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度之虧損增加約人民幣7,300,000元。

出售公司資產淨值於二零一三年十二月三十一日至二零一四年九月三十日期間亦由人民幣9,570,495元減少至人民幣3,158,148元。

下表概述截至二零一四年九月三十日止九個月及截至二零一三年十二月三十一日止年度未經審核財務業績連同財務數據：

	截至 二零一四年 九月三十日 止九個月 (人民幣)	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)
除稅及非經常性項目前後虧損淨額	13,703,730元	6,412,347元
	於 二零一四年 九月三十日 (人民幣)	於 二零一三年 十二月三十一日 (人民幣)
資產淨值	3,158,148元	9,570,495元

該項目預售表現

該項目第一期提供250個住宅公寓及34個商業單位，總建築面積約為27,223.42平方米。

於最後可行日期，第一期總建築面積約26,470.38平方米(包括248個住宅公寓及29個商業單位)已售出。

董事會函件

第二期總建築面積約48,855.82平方米，提供306棟聯排別墅及80棟別墅。於最後可行日期，總建築面積約31,188.45平方米(包括222棟聯排別墅及47棟別墅)已售出。

	總建築面積 (平方米)	已售出 建築面積 (平方米)	已售出 建築百分比
第一期	27,223.42	26,359.30	96.80
第二期	48,780.00	31,188.45	63.94

第一期已售出建築面積百分比約為96.8%，而第二期已售出建築面積百分比約為63.94%。第二期已售出建築面積面積百分比與第一期相對較少。

除銷量外，實際售價亦比預期售價低。下表顯示第一期及第二期實際售價與預期售價之比較：

	預期售價 (人民幣/ 每平方米)	實際售價 (人民幣/ 每平方米)	增加/減少 概約百分比
第一期			
低層住宅	7,800 to 8,000	7,757	-1.80%
商業單位	18,000	18,300	+1.67%
第二期			
低層住宅	9,500	8,500	-10.53%
別墅	18,000 to 20,000	15,000	-21.05%

更新該項目估值

參考獨立合資格估值師的估值報告，該項目於二零一四年十月三十一日之公平市場價值為人民幣402,000,000元(「新估值」)。

由於該項目於出售事項後仍處於開發階段，故新估值已包含買方對該項目作之進一步投資。為評估該項目之淨值，新估值須自出售事項完成後扣除該項目所產生之投資成本及其他成本予以調整。

董事會函件

扣除(i)買方作出之投資成本約人民幣122,320,000元；(ii)因政府安置房屋之交付期有所延誤而遭政府施加罰款約人民幣47,240,000元後，該項目於出售事項後之淨值約人民幣232,440,000元。

經考慮該項目淨值後，董事認為經調整代價屬公平合理。該項目之新估值報告已載於本通函附錄一。

建議調低代價對本集團之財務影響

由於建議調低代價，參照(i)出售事項之經調整代價人民幣230,000,000元，(ii)出售公司於完成日期之資產淨值約人民幣34,020,000元及(iii)於完成日期出售公司結欠本公司之股東貸款約人民幣150,300,000元，現時估計出售事項之除稅前估計收益將由約人民幣90,000,000元調整至人民幣45,680,000元。

預計建議調低代價不會對本集團經營和財務狀況造成任何重大不利影響。

建議下調代價之理由

誠如本公司二零一三年年報所述，出售事項已於二零一四年一月完成。出售公司不再為本公司之附屬公司。由於該項目之進度延誤，加上中國房地產市場不利，該項目之預售表現未如理想。該等物業之每平方米實際價格平均較預期價格低10%至15%。就此，買方要求本公司調低代價。

於釐定是否接納買方之要求時，董事已考慮建議調低代價之裨益及拒絕買方要求可能產生之後果。

根據修訂契據，買方已同意於修訂契據生效後起計十日內以現金方式支付未支付代價人民幣69,000,000元。而買方將於修訂契據生效後負責該項目之建設工程及驗收之整體責任，買方將不會就有關該項目之建設工程及驗收產生之負債或賠償向本公司或其任何聯繫人提出申索。就此而言，付款時間表將較為確定，並將買方拖欠最終付款之機會減至最低。此外，額外條款可保障本公司避免面對隨後與該項目有關之任何申索或法律程序。

董事會函件

另一方面，倘本公司並不同意建議調低代價，買方可能拒絕支付未支付代價，並因出售公司面對項目進度延誤及該項目未如理想之預售表現帶來之財政壓力而進一步延後最終付款。因此，付款時間表將不可確定。倘出售公司破產，本公司或不能收取任何未支付之代價。此外，買方有權因本公司引起之進度延誤而向本公司提出法律訴訟。

經考慮上述因素後，董事同意應買方要求調低代價，並認為修訂契據之條款及條件乃按正常商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

根據第14.36條，倘先前根據上市規則第十四章公佈之交易遭終止，或其條款有任何重大更改，或協議之完成日期嚴重延誤，按照第2.07C條，上市發行人須儘快刊登公佈以披露此事。由於是項交易根據上市規則第十四章之分類屬主要交易，故建議調低代價構成出售事項條款之重大變動，根據第14.36及14.40條須於股東大會上獲股東批准後方可作實。

(2) 建議委任監事

根據中國公司法，組織章程細則及股東大會規則相關規定，本公司召開股東大會時，個別或共同持有超過3%本公司股份之股東可作出臨時動議並以書面形式於股東大會日期10日前遞呈召開人。深圳市金馬資產管理有限公司(「**金馬資產**」)為本公司股東，實益擁有本公司已發行股本總額約58.80%。

於二零一四年十二月八日，本公司接獲金馬資產之書面通知，當中載有建議委任何松溪先生(「**何先生**」)為本公司第五屆監事委員會之股東代表監事之決議案。根據本公司之公司章程，委任股東代表監事須經本公司股東大會獲本公司股東批准。相關決議案將以普通決議案之方式提呈股東特別大會以供股東考慮及批准。何先生之履歷資料載列如下：

何松溪，59歲，畢業於廣東普寧市建新中學，高中學歷，曾加入普寧市第二屆青聯委員。二零零四年至二零一四年，何先生歷任深圳市安業地產集團有限公

董事會函件

司副總經理、深圳市四季萬家百貨有限公司副總經理。現任深圳市幸福酒店管理有限公司副總經理。何先生于公司管理及企業文化方面具有十分豐富的經驗。

何先生概無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)之任何股份、相關股份或債權證中擁有任何權益、視作權益或淡倉。

何先生於過去三年概無於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位，或於其他上市公司擔任任何董事職位，或與本公司任何董事、高級管理層成員及主要股東有任何關係。概無有關何先生之資料須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.51(2)(h)至(v)條規定作出披露。除上文披露者外，概無有關其委任之事宜須提呈股東垂注。

待本公司股東於股東特別大會批准何先生之委任後，何先生將與本公司訂立服務合約。何先生之任期由彼等之委任於股東特別大會獲批准當日起，至本公司將於二零一五年召開之截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之股東週年大會當日止。其作為監事之薪酬將由本公司薪酬委員會參考其於本公司之職務及責任以及市場標準釐定。

股東特別大會

召開股東特別大會連同(其中包括)決議案之通告及補充通告載於本通函第27至30頁。

無論股東能否出席大會或任何續會，務請填妥代表委任表格，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17樓1712-1716室)(H股股東適用)，或本公司之辦事處(地址為中國深圳市羅湖區延芳路498號2樓)(內資股股東適用)，惟在任何情況下最遲須於大會或任何續會舉行時間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任何續會，並於會上投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東須就擬於股東特別大會提呈之決議案放棄投票。擬於股東特別大會批准之決議案將以按股數投票表決方式進行，而本公司將於股東特別大會後刊發有關股東特別大會投票表決結果之公佈。

董事會函件

責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。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。

推薦意見

董事會認為，(i)建議調低代價；及(ii)建議委任監事為正常商業條款，屬公平合理，且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將於股東特別大會提呈之多項決議案。

承董事會命
瀋陽公用發展股份有限公司
主席
馬鐘鴻

二零一四年十二月十日

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就金馬香頌居項目100%權益之市值於二零一四年十月三十一日之估值而發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

33rd 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

二零一四年十二月十日

敬啟者：

指示

吾等遵照瀋陽公用發展股份司(「貴公司」)之指示，向閣下提供吾等就金馬香頌居項目(「該項目」)100%權益之市值於二零一四年十月三十一日之意見。

本報告呈列估值目的和基準、估值日期、貴公司與該項目背景、行業概覽、資料來源、工作範圍以及估值假設，亦說明吾等所使用之估值方法及提出吾等之估值結論。

估值目的

估值之目的僅為評估該項目作貴公司收購用途之參考。

估值基準

吾等乃按市場價值進行估值，市值之定義為「一項資產經過適當推銷後，由自願買家與自願賣家雙方在知情、審慎及非強迫之情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。

估值日期

估值日期為二零一四年十月三十一日。

貴公司背景

貴公司乃一家公開上市有限責任公司，於中華人民共和國（「中國」）註冊成立及設立總部，並自一九九九年十二月十六日起於香港聯交所主板上市（股票代碼：747）。貴公司為一家投資控股公司，主要從事基礎設施建設及物業發展。

該項目背景

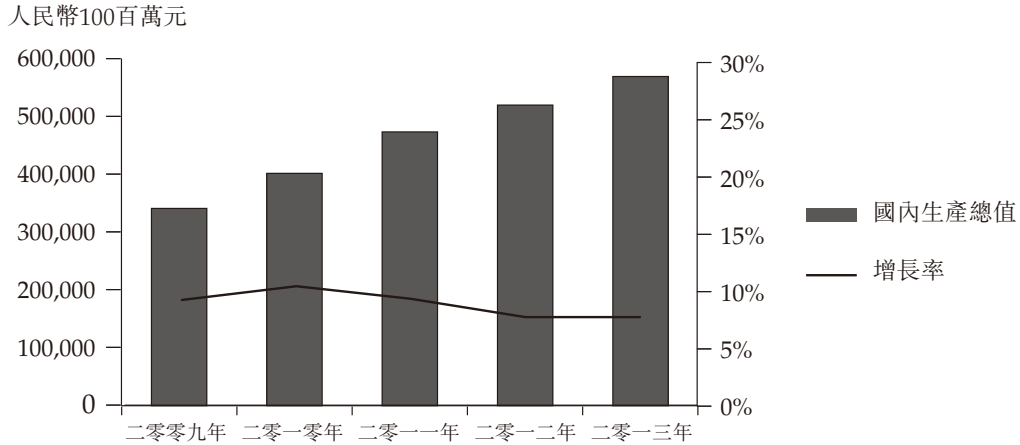
該項目為位於中國廣東省廣州市廣州增城區之房地產發展項目，總建築面積約為102,751平方米，計劃（其中包括）在上址興建政府安置房屋、住宅公寓及商業單位。

行業概覽

中國經濟

中華人民共和國全國經濟於二零一三年保持穩定及較快增長，年內國內生產總值(GDP)為人民幣568,845億元，比前一年增長7.7%。其中，第一產業價值增加人民幣56,957億元，比前一年增長4.0%；第二產業價值增加人民幣249,684億元，比前一年增長7.8%及第三產業價值增加人民幣262,204億元，比前一年增長8.3%。第一產業增加值佔國內生產總值的10.0%，第二產業增加值佔43.9%，而第三產業增加值則佔46.1%，第三產業增加值比重首次超過第二產業。

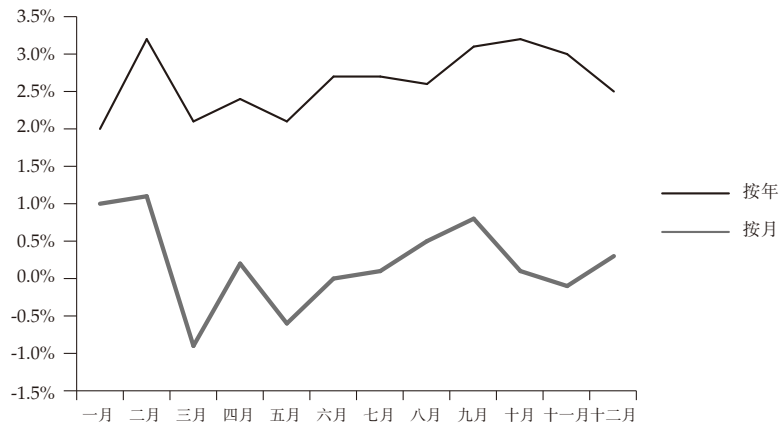
國內生產總值(二零零九年至二零一三年)



資料來源：中國國家統計局

消費物價基本穩定。消費物價於二零一三年比前一年上升2.6%，其中，食品價格上升4.7%，固定資產投資價格上升0.3%，生產商價格及製成品採購價格分別下降1.9%及2.0%，而農產品生產商價格上升3.2%。

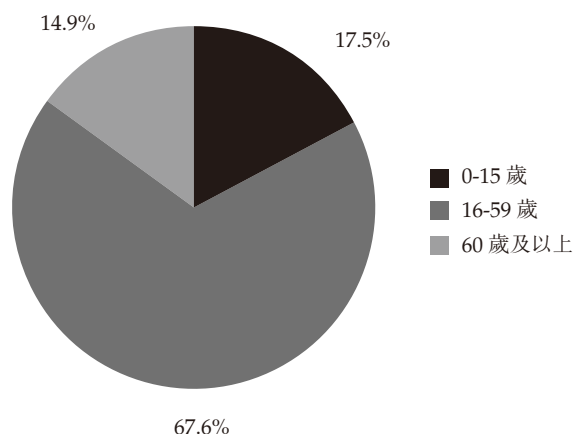
二零一三年按月消費物價之變動



資料來源：中國國家統計局

截至二零一三年年底，內地總人口達1,360,720,000人，比二零一二年年底增加6,680,000人。其中，城鎮常住人口為731,110,000人，佔總人口比重為53.73%，比前一年年底高1.16%。二零一三年出生人口有16,400,000人，出生率為每一千人有12.08人，死亡人口有9,720,000人，死亡率為每一千人有7.16人。自然增長率為每一千人有4.92人。全國戶籍登記分離人口為289,000,000人，其中245,000,000人為流動人口。

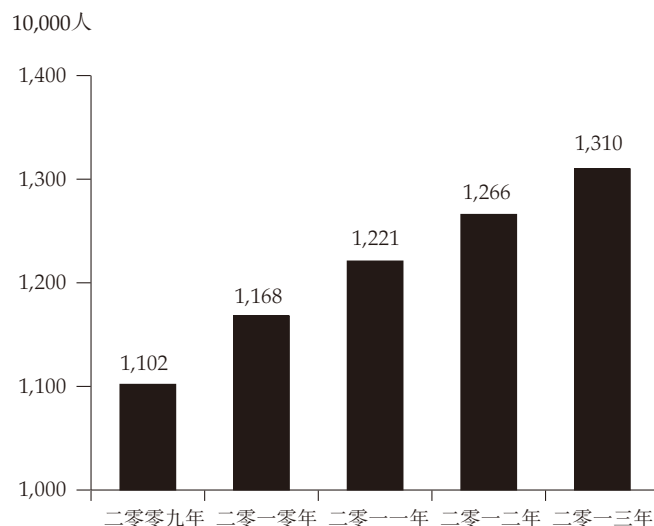
二零一三年人口年齡結構



資料來源：中國國家統計局

就業持續增加。二零一三年年底全國就業人數為769,770,000人，其中城鎮就業人口為382,400,000人。全年城鎮新增就業人數為13,100,000人。年底城鎮登記失業率為4.05%，略低於前一年底的4.09%。二零一三年全國農民工總人數為268,940,000人，比二零一二年增長2.4%。其中，到外地工作的農民工人數為166,100,000人，增長1.7%；在本地工作的農民工人數達102,840,000人，增長3.6%。

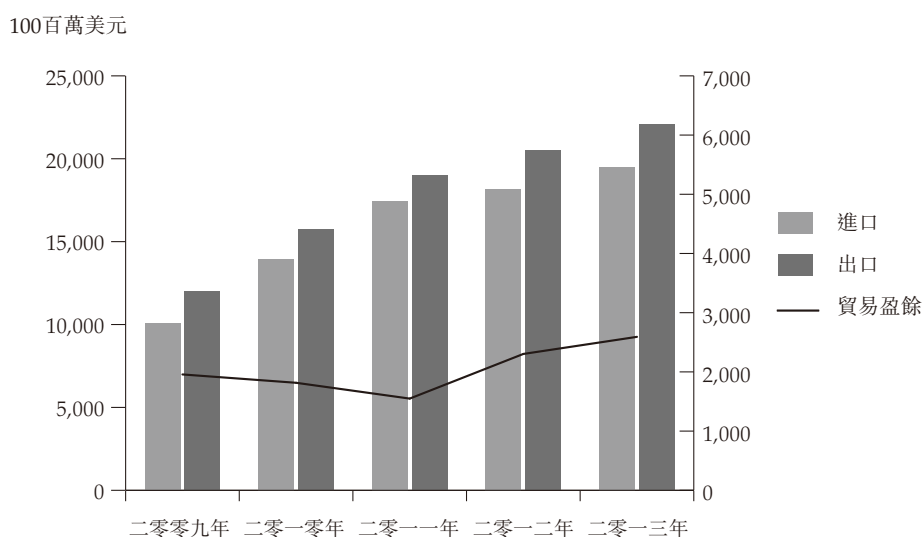
二零零九年至二零一三年城鎮新增就業人數



資料來源：中國國家統計局

進出口穩中有升。二零一三年全年貨物進出口總額為人民幣258,267億元，以美元計價為41,600億美元，比前一年增長7.6%。其中，出口貨物價值為人民幣137,170億元，以美元計價為22,096億美元，增長7.9%；進口貨物價值為人民幣121,097億元，以美元計價為19,504億美元，增長7.3%。

二零一三年貨物進出口總額



資料來源：中國國家統計局

中國房地產市場

根據中國指數研究院發表之「2014年三季度中國房地產政策盤點」，中國房地產市場持續疲弱，房地產投資增長速度放緩以及房地產銷售價格及成交量有下降趨勢。多個城市放寬購買房屋之限制，而且於九月底，中國央行與中國銀行業監督管理委員會聯合宣佈放寬房貸之限制。

根據中國房地產指數系統，中國百城新建住宅平均價格於十一月按年及按月均下降，平均售價為每平方米人民幣10,589元，代表按月下跌0.38%，儘管跌幅收窄至0.02%，但亦連續第七個月下跌。

二零一四年百城價格指數

月份	價值	按月變化(%)
六月	10,923	-0.50
七月	10,835	-0.81
八月	10,771	-0.59
九月	10,672	-0.92
十月	10,629	-0.40
十一月	10,589	-0.38

資料來源：中國指數研究院

總理李克強於二零一四年十月二十九日主持召開國務院常務會議，會上強調促進六方面消費，其中一項為房屋。具體而言，旨在穩定房屋消費、加強建設保障性房屋以及放寬利用公積金支租金之要求。由於中國房地產市場正進行一項深入改革，預期於未來市場化進程中將面對更多機遇以及挑戰。

資料來源

吾等之資料由 貴公司高層管理人員提供，估值需要考慮相關因素，包括但不限於以下：

- 該項目之性質，包括工業部門及地理位置；
- 由 貴公司高層管理人員所提供之資料；及
- 其他將重大影響該項目運作之因素。

除由 貴公司高層管理人員提供之資料外，吾等之估值亦倚賴由彭博終端、各種數據庫及其他公開來源獲得之市場數據、行業資料及統計數字。

工作範圍

以下程序由吾等進行，以充分支持吾等之估值結論：

- 進行現場檢測，以調查該項目之核心運作；
- 向 貴公司高層管理人員進行訪問，以深入瞭解該項目之核心運作；
- 由 貴公司高層管理人員獲得該項目相關財務及營運資料；
- 審查 貴公司高層管理人員提供該項目之財務及營運資料之基準及假設；
- 進行適當的研究，以從彭博終端、各種數據庫及其他公開來源獲得足夠市場數據、行業資料及統計數字；及
- 按照公認估值程序和做法，準備估值及本報告。

估值假設

由於經濟及市場環境不斷變化，須採納多項假設，以充分支持吾等之估值結論。吾等估值採納之主要假設為：

- 所有由當地、省或全國政府或其他認可實體或組織發出並將會影響該項目運作之牌照、許可證、證書及同意書均已取得或於提出要求時可以非重大成本取得；
- 對該項目有影響的司法管轄區內的現有政治、法律、財政、技術、經濟及市場狀況將不會有重大變化；
- 對該項目有影響的司法管轄區內的稅收法律法規將不會有重大變化、稅率將維持不變，且所有適用法律及法規將會被遵守；

- 市場回報、市場風險、利率及匯率將不會與目前或預期有重大差異；
- 由彭博終端、數據庫及其他公開來源獲得之市場數據、行業資料及統計數字均為真實準確；
- 該項目之核心業務將不會與目前或預期有重大差異；
- 該項目之財務及營運資料乃於合理基礎上編製，反映 貴公司高級管理人員經審慎周詳考慮後所達致的估算；
- 該項目之管理人員將僅實施能最大限度提高該項目營運效率之預期財務及營運戰略；
- 該項目之管理人員具營運該項目足夠相關知識及經驗，任何董事、管理人員或關鍵人物之交替將不會影響該項目運作；
- 該項目之管理人員已獲得或將獲得充足金融資本，以不時投放預期資本開支及營運資金，且將按時支付任何定期利息或償還貸款及應付款項；
- 該項目之管理人員已採取合理和適當的應變措施，以應付任何人為干擾，如欺詐、賄賂及罷工，而任何人為干擾之出現將不會影響該項目之運作；及
- 該項目之管理人員已採取合理及適當應變措施，以應付任何自然災害，如火災、洪水及颶風，而任何自然災害的出現將不會影響該項目之運作；

估值方法

評估方法

以下公認估值方法已在吾等的估值過程中被考慮：(1)收益法；(2)市場法；及(3)成本法。

收益法乃根據知情買家將支付不超過主體資產所產生之預期未來經濟利益之現值原則，提供價值指標。

預計未來現金流量乃採用折現率或資本成本貼現，以確定預期現金流量的現值。預期現金流量現值按以下公式計算：

$$PVFCF = FCF_1 / (1 + r)^1 + FCF_2 / (1 + r)^2 + \dots + FCF_n / (1 + r)^n$$

其中：

$PVFCF$ = 自由現金流的現值

FCF = 自由現金流

r = 折現率

n = 預測年數

市場法乃通過比較主體資產及已於市場上出售之同類資產，經對主體資產及被視為可與主體資產相比的資產之間的差異進行適當調整後，提供價值指標。

在市場法下，指引公司法就被視為可與主體資產相比的上市公司計算出一個價格倍數，然後將結果應用於主體資產基礎。銷售比較法利用被視為可與主體資產相比的資產的近期買賣交易計算出一個價格倍數，然後將結果應用於主體資產基礎。

成本法乃根據知情買家將支付不超過主體資產或與主體資產具有同等實用性之替代資產之生產成本原則，提供價值指標。

在成本法下，歷史成本法計量開發主體資產時所產生之整個開發過程成本。複製成本法計量開發一項與主體資產類似之資產所需之投資額。重置成本法計量開發現存主體資產將會需要之投資額。

所選用之估值方法

收益法被視為最適合之估值法，因已計及該項目之未來增長潛力及資產具體事宜。

折現現金流量法為收益法中最基本及最重要之方法。在應用折現現金流量法時，主體資產未來數年之自由現金流量乃根據除稅後收入淨額加折舊及攤銷開支等非現金開支以及除稅後利息開支，再減去非現金收入、資本開支投資及營運資金淨額投資而釐定。

自由現金流量乃按以下公式計算：

$$FCF = NI + NCE + Int(1 - T_{int}) - NCI - InvFA - InvNWC$$

其中：

FCF = 自由現金流量

NI = 除稅後收入淨額

NCE = 非現金開支

Int = 利息開支

T_{int} = 計算利息開支採納之稅率

Int(1 - T_{int}) = 除稅後利息開支

NCI = 非現金收入

InvFA = 資本開支之投資額

InvNWC = 營運資金淨額之投資額

可比較公司

該項目之市值乃經參考被認為與該項目可資比較之公眾上市公司(「可比較公司」)之資料後釐定。可比較公司如下：

	彭博代號	公司名稱
1.	000567 CH	海南海德實業股份有限公司
2.	002016 CH	廣東世榮兆業股份有限公司
3.	600185 CH	西安格力地產股份有限公司
4.	600325 CH	華發實業股份有限公司
5.	600393 CH	廣州東華實業股份有限公司
6.	600684 CH	廣州珠江實業開發股份有限公司

可比較公司之甄選標準

甄選可比較公司時乃根據整體行業類別及地理位置之可比較性進行。

可比較公司之甄選標準如下：

- 公司於華南進行主要業務活動；
- 公司主要從事住宅物業開發及相關營運；
- 公司股份於主要證券交易所上市，並在合理期間內交投活躍；及
- 公司之詳細財務及營運資料於彭博終端、數據庫或其他公開來源可供查詢。

鑒於上述甄選標準，可比較公司被認為屬公平且具代表性。

折現率

加權平均資本成本已採納為估值之折現率，即對一間公司作資本投資於所需之回報。資本之成本會因各項資本之來源及公司所擁有證券類別而有所不同，從而反映出不同風險。加權平均資本成本為各種不同類型資本成本之加權平均數，而加權數為各種不同來源之公司資本所佔之比例。

加權平均資本成本乃按以下公式計算：

$$WACC = R_e (E/V) + R_d (D/V) (1 - T_c)$$

其中：

$WACC$ = 加權平均資本成本

R_e = 股權成本

R_d = 債務成本

E = 公司股權價值

D = 公司債務價值

V = 公司股權及債務價值之總和

T_c = 公司稅率

加權平均資本成本包括兩個部分：股權成本及債務成本。股權成本透過資本資產定價模式釐定。資本資產定價模式闡述特定資產之風險、其市場價格及對投資者之預期回報三者之間關係，即投資者需要額外回報以彌補相關額外風險。

資本資產定價模式項下之股權成本乃按以下公式計算：

$$R_e = R_f + \beta * MRP$$

其中：

R_e = 股權成本

R_f = 無風險比率

β = 貝他系數

MRP = 市場風險溢價

無風險比率指金錢之時間價值。摘自彭博終端之中國十年中央政府債券於估值日期之收益率3.83%獲採納為是次估值之無風險比率。

市場風險溢價為一個使用預測增長率、盈利、股息、派息比率及當前價值所得出的市場預期隱含風險溢價。其代表作為投資者投資於股票(而非無風險工具)補償所需之額外回報。中國的市場風險溢價為8.76%，乃由美國市場風險溢價及中國國家風險溢價而釐定。

貝塔系數量度資產相對於整體市場的風險。其反映資產價值對經濟變量或影響所有高風險資產價值的風險(包括經濟增長率、利率、匯率及通貨膨脹率)之敏感度。貝塔系數為1.158，乃由可比較公司之無槓桿貝塔平均值釐定，並根據應用於該項目之具體企業所得稅率及債務權重作再槓桿。

流動性不足溢價為4.00%，代表投資者投資流動性較低的資產所需之溢價。考慮該項目之規模，使用規模溢價3.81%。因此，股權成本計算為21.78%。

債務成本為6.55%，乃由該項目預計貸款利率得出。由於支付債務利息為公司之可減免稅款開支，公司獲得債務資金之成本少於供應商債務資本之所需回報率。稅後債務成本為4.91%，乃債務成本乘以一減去中國企業所得稅稅率25.00%得出。

債務權重為38.44%，乃由可比較公司之平均債務權重得出。

可比較公司之債務權重載列如下：

可比較公司	債務比重
海南海德實業股份有限公司	0.00%
廣東世榮兆業股份有限公司	14.39%
西安格力地產股份有限公司	52.73%
華發實業股份有限公司	78.92%
廣州東華實業股份有限公司	44.94%
廣州珠江實業開發有限公司	39.65%
	<hr/>
平均債務權重：	<u>38.44%</u>

股權比重為61.56%，乃由可比較公司之股權比重平均值釐定，或計算為一減該項目之債務權重得出。

可比較公司之股權比重載列如下：

可比較公司	股權比重
海南海德實業股份有限公司	100.00%
廣東世榮兆業股份有限公司	85.61%
西安格力地產股份有限公司	47.27%
華發實業股份有限公司	21.08%
廣州東華實業股份有限公司	55.06%
廣州珠江實業開發有限公司	60.35%
平均股權比重：	<u>61.56%</u>

因此，該項目之加權平均資本成本計算為15.30%。

備註

就吾等之估值而言，吾等獲 貴公司高級管理人員提供資料。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求及獲得 貴公司確認所提供之資料中並無重大事實遺漏。

據吾等所悉，本報告所列之所有數據均為真實且準確。雖從可靠來源收集，但並不就制定吾等之分析中所使用、識別為由他人提供之任何資料、意見或估計之準確性提供保證或承擔責任。

除非另有說明，本文所述的所有款項金額為人民幣(RMB)。

估值結論

吾等之估值結論乃按照公認估值程序及慣例作出，當中依賴並已考慮多項不能輕易確定或量化之假設及不確定因素。

此外，雖然該等事項之假設及考慮因素都被認為是合理，惟有關假設及考慮因素本身會受到不確定因素及突發事件影響，超出 貴公司或吾等之控制。

基於本報告所列吾等之調查及分析，吾等認為，於二零一四年十月三十一日，金馬香頌居項目(即「該項目」)100%權益之市場價值為人民幣402,000,000元(人民幣肆億零佰萬元正)。

吾等茲證明，吾等現時並無及預期不會於 貴公司、該項目或報告之結果中擁有權益。

中華人民共和國
瀋陽經濟技術開發區
中央大街20甲1-4號
瀋陽公用發展股份有限公司
董事

此致

代表

中和邦盟評估有限公司

鄭澤豪博士

*BSc., MUD, MBA (Finance), MSc. (Eng), PhD (Econ),
FSOE, FIPlantE, CEnv, SIFM, FCIM, CPA UK, MCI Arb
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIE*

董事總經理

謹啟

附註：

鄭澤豪博士擁有多項工程、會計與財務資格。彼目前為中國機械工程師學會之主席。彼亦為營運工程師學會及廠房工程師學會資深會員，及工業工程師學會及美國機械工程師學會會員。此外，鄭博士亦為公共會計師公會會員。彼於香港及中國不同行業的類似資產估值方面具豐富經驗。



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)

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」)謹訂於二零一四年十二月二十九日(星期一)下午三時正假座中華人民共和國深圳市羅湖區延芳路498號三樓會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司與深圳市誠信興業貿易有限公司訂立日期為二零一四年十一月十一日之修訂契據(「修訂契據」)(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)以及其項下擬進行之所有交易，內容有關建議就出售廣州市中展投資控股有限公司全部已發行股本及股東貸款所訂立日期為二零一三年八月十三日之出售協議內若干條款及條件作出修訂，修訂內容實質上涉及將代價由人民幣280,000,000元調整至人民幣230,000,000元；
- (b) 授權本公司一名或多名董事行使本公司一切權力並採取一切彼等認為就修訂契據生效及關於修訂契據而言屬適當、必需及權宜的步驟，包括但不限於簽立、修訂、追認、寄發、提交及/或實行任何有關修訂契據之進一步文件或協議；採取任何有關實行修訂契據項下擬進行交易之一切必要行動。」

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，二零一四年十一月十四日

股東特別大會通告

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：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. 本公司將於二零一四年十一月二十九日至二零一四年十二月二十九日(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股股票須於二零一四年十一月二十八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。於二零一四年十一月二十八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，並於二零一四年十二月九日或之前，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二零一四年十二月九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。

股東特別大會通告

股東特別大會補充通告

茲提述瀋陽公用發展股份有限公司(「本公司」)日期為二零一四年十一月十四日之股東特別大會(「股東特別大會」)通告(「該通告」)，當中載列謹訂於二零一四年十二月二十九日(星期一)下午三時正假座中華人民共和國深圳市羅湖區延芳路498號三樓會議室舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過將於股東特別大會上提呈之決議案。除另有界定者外，本公佈所用詞彙與該通告所界定者具有相同涵義。

在該通告刊發後，本公司於二零一四年十二月八日收到深圳市金馬資產管理有限公司(「金馬資產」)寄發之書面通知，建議有關委任何松溪先生(「何先生」)為本公司第五屆監事會之股東代表監事的決議案。根據本公司的公司章程，委任股東代表監事須獲本公司股東於本公司股東大會上批准，方可作實。相關決議案將於股東特別大會上提呈，以供股東考慮及以普通決議案方式批准。

金馬資產為本公司之股東，實益擁有本公司已發行股本總額約58.80%。根據中國公司法，組織章程細則及股東大會規則相關規定，當公司召開股東大會，單獨或合併持有本公司3%以上股份的股東，可以在股東大會召開十日前提出臨時提案並書面提交召集人。有關何先生的履歷詳情載於本公司日期為二零一四年十二月十日之通函。

茲補充通告，本公司將按該通告所載之原定日期、時間及地點舉行股東特別大會。除該通告所載之決議案外，本公司將於股東特別大會上考慮並酌情通過下列補充決議案：

普通決議案

「考慮及批准委任何松溪先生為本公司第五屆監事會之股東代表監事。」

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，二零一四年十二月十日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 本補充通告應與該通告及該通函一併閱讀。
- (2) 除新提呈的決議案外，該通告內其他決議案並無任何其他變動。
- (3) 代表委任表格

由於在二零一四年十一月十四日發出以供股東特別大會使用之第一份代表委任表格不包括本補充通告所載的新增普通決議案，因此，本公司製備第二份代表委任表格，並隨本補充通告附上。

- (i) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均有權委任一名或多名代表，代表其出席會議並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
 - (ii) 股東可透過書面授權文件(即透過使用隨附之第二份代表委任表格)委任代表。第二份代表委任表格須由委託人或其正式書面授權的人士簽署，或如委託人為法人團體，應加蓋印章或由其董事或正式授權的其他人士簽署。倘第二份代表委任表格由委託人授權他人簽署，則授權該人士簽署的授權書或其他授權文件必須經過公證。
 - (iii) H股股東最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間24小時前，將第二份代表委任表格及經過公證的授權書或其他授權文件(如適用)送達本公司H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，方為有效。
 - (iv) 已將第一份代表委任表格交回本公司之股東請注意：
 - (i) 若股東於股東特別大會指定舉行時間24小時前(「截止時間」)向本公司H股股份過戶登記處交回第二份代表委任表格，該第二份代表委任表格將撤銷及取代其之前交回之第一份代表委任表格。第二份代表委任表格(如按其上印列的指示填寫正確無誤，簽署及交回)即被視作該股東交回之有效代表委任表格。
 - (ii) 若股東於截止時間並無向本公司H股股份過戶登記處交回第二份代表委任表格，第一份代表委任表格(如填寫正確無誤)即被視作該股東交回之有效代表委任表格。股東以此方式委任之代表將有權對股東特別大會上以適當方式正式提呈之任何決議案，其中包括本補充通告所載有關委任新監事之建議決議案自行酌情投票或放棄投票。
 - (v) 填妥及交回第一份代表委任表格或第二份代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。
- (4) 根據香港上市規則規定，除主席以誠實信用的原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，大會上所有決議案將以投票方式進行表決。投票結果將按照香港上市規則規定刊載於香港聯交所及本公司的網站。
 - (5) 股東或其代表出席股東特別大會時應出示本人身份證明。若委任代表出席，該代表還應出示其代表委任表格副本或委託書及授權書副本(如適用)。