
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)

- (I) 主要出售事項
- (II) 建議修訂公司章程；及
- (III) 建議委任董事

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4至第12頁。

本公司謹訂於2019年3月4日下午三時正假座中國深圳市福田區福華三路與金田路交匯處西北角鼎和大廈18樓Bali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-3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1月18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 — 建議董事之履歷詳情	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-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：

「收購事項」	指	賣方根據收購協議之條款向買方收購銷售股份之事項
「收購協議」	指	買方與賣方就收購出售公司之若干百分比股權訂立日期為2015年7月27日之有條件買賣協議
「公司章程」	指	本公司組織章程細則
「董事會」	指	董事會
「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133,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據出售協議將出售公司之20%股權售予買方
「出售協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立之買賣協議，日期為2018年9月12日
「出售公司」	指	廣州海粵房地產發展有限公司，於中國註冊成立之有限公司，本集團擁有其20%股權
「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
「股東特別大會」	指	建議召開及舉行之本公司股東特別大會，以供股東考慮及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
「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
「最後可行日期」	指	2019年1月15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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	商業樓宇，即位於中國廣州越秀區先烈中路69號的東山廣場
「買方」	指	深圳市厚豐貿易有限公司，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

釋 義

「股份」	指	H股及內資股
「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	賣方與買方訂立日期為2018年12月5日之補充協議，以就出售協議的若干條款及條件作出補充
「賣方」	指	深圳市泰合創建投資發展有限責任公司，一間於中國註冊成立之公司及本公司之全資附屬公司，即出售協議賣方
「%」	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)
鄧曉綱先生
冷小榮先生

非執行董事：

尹宗臣先生
葉智鏢先生

獨立非執行董事：

陳銘榮先生
郭魯晉先生
高紅紅女士

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
瀋陽市沈河區
文藝路19號
地王俱樂部公寓B座2-12-5室

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：

主要出售事項

緒言

茲提述本公司日期為2018年9月12日有關出售事項之公佈。

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

(I) 出售協議(經補充協議補充及修訂)

日期

2018年9月12日(交易時段後)

訂約方

賣方： 深圳市泰合創建投資發展有限責任公司，本公司全資附屬公司

買方： 深圳市厚豐貿易有限公司

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20%股權。

代價

根據出售協議，代價為人民幣133,000,000元，將由買方以下列方式支付：

- (a) 買方須於簽署出售協議後5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5個營業日內向賣方支付第二期人民幣50,000,000元；

董事會函件

- (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63,000,000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)出售公司於2018年7月31日之未經審核資產淨值約人民幣661,932,350.97元；及(ii)本集團於2018年7月31日應佔物業市值人民幣102,700,000元(經獨立合資格專業估值師評估)。

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. 遵守一切必要之法定政府及監管責任，並就出售協議及其項下擬進行之交易向香港、中國或任何其他地區(如適用)之相關政府及監管機關取得一切批准、同意、授權、許可、牌照、協議、免除及豁免(如必要)；及
5. 本公司信納，自出售協議日期起直至完成交易日期止任何時間，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。

董事會函件

上述條件應於出售協議簽署後9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其他日期進行。

補充協議

於2018年12月5日，出售協議之訂約雙方訂立補充協議，以就出售協議的若干條款及條件作出補充，詳述如下。

於簽訂補充協議後30個營業日內，賣方應協助買方就轉讓出售公司之20%股權完成向買方指定的第三方進行登記。

此外，就轉讓出售公司股權向工商行政管理局進行登記亦將告完成。

除修訂上文所披露之條款及條件外，出售協議之所有其他條款及條件維持不變。

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，其由買方及賣方分別擁有80%及20%權益。出售公司主要從事商業樓宇(即位於中國廣州越秀區先烈中路69號之東山廣場)之開發、銷售、租賃及管理業務。

董事會函件

於最後可行日期，該物業為一棟34層商業樓宇(含2層地下停車場)，包括166間辦公單位及122個地下停車位。該物業總建築面積約為22,026.54平方米(不包括地下停車位)。

根據現時租賃安排，該物業須受多份租賃協議所規限，最遲屆滿日期為2024年2月28日。

下表概述出售公司截至2016年及2017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	
	2016年 (經審核) 人民幣元	2017年 (經審核) 人民幣元
除稅及非經常項目前收益	5,175,467.38	7,207,474.40
除稅及非經常項目後收益	3,865,477.70	5,363,950.80

於2018年7月31日，出售公司之未經審核資產淨值約為人民幣661,932,350.97元。

根據本集團之中國法律顧問廣東晟典律師事務所於2018年12月31日刊發之該物業之法律意見(「**中國法律意見**」)，該物業涉及四份查封裁定。該物業之20個辦公單位涉及一份由廣東省汕頭市金平區人民法院發出之查封裁定((2016)粵0511民初89號)；(i)該物業之129個辦公單位涉及一份由汕頭市中級人民法院發出之查封裁定／輪候查封裁定((2018)粵05執恢136號)；(ii)該物業之166個辦公單位涉及一份由廣州市中級人民法院發出之查封裁定／輪候查封裁定((2018)粵01執3905號)；(iii)該物業之40個辦公單位涉及一份由深圳市福田區人民法院發出之查封裁定／輪候查封裁定((2018)粵0304民初25651號)；(iv)該物業之122個停車位涉及兩份分別由汕頭市中級人民法院及廣州市中級人民法院發出之查封裁定／輪候查封裁定((2018)粵05執恢136號)及((2018)粵01執3905號)。

查封裁定((2016)粵0511民初89號及(2018)粵05執恢136號)乃於二零一六年因翁嘉煒先生(作為原告)與(其中包括)出售公司(作為被告之一)之間的民間借貸糾紛而產生。於2018年6月30日，由於出售公司(作為擔保人)及其他擔保人並無悉數達成其於和解協議項下之責任，翁嘉煒先生向汕頭市中級人民法院申請恢復強制執行查封裁定。

董事會函件

查封裁定((2018)粵01執3905號)乃因中國銀行海珠支行(作為原告)與(其中包括)出售公司(作為被告)之間有關尚未償還銀行貸款及利息為數人民幣354,000,000元的貸款協議糾紛而產生。於2018年8月3日,由於出售公司並未履行其於和解協議項下之責任,中國銀行海珠支行向廣州市中級人民法院申請強制執行查封裁定。

查封裁定((2018)粵0304民初25651號)因民事借貸糾紛而產生。於2018年6月8日,深圳市福田區人民法院受理李培榮先生(作為原告)與(其中包括)出售公司(作為被告之一)之間的民間借貸糾紛案,該案件現正輪候查封裁定。於最後可行日期,開庭期尚未開始。

根據中國法律意見,出售公司於中國有效存續,且根據中國法律持有288項物業之部分所有權,然而,由於現有之查封裁定,而無法轉讓物業。此外,賣方持有出售公司之20%股權,該股權可根據中國法律程序予以轉讓。因此,上述查封裁定將不會對出售事項造成任何影響。

此外,誠如收購協議所協定,原股東須對出售公司於收購事項前產生的任何潛在負債或法律責任負責。由於上文所述之查封裁定是於收購事項前產生,故本集團毋須承擔相關查封裁定產生的任何可能還款責任。

有關買方之資料

買方為一間根據中國法律成立之公司,主要從事電解銅、鉛、鋅、貴金屬及潤滑劑之銷售;國內貿易;及貨品及技術進出口業務。

出售事項之財務影響及所得款項擬定用途

預期出售事項將為本集團變現淨收益約人民幣1,918,048.32元,即代價人民幣133,000,000.00元與(i)出售公司之20%股權的成本人民幣130,000,000.00元;(ii)相關利得稅約人民幣671,599.68元;及(iii)有關出售事項之法律費用及開支約人民幣410,352.00元之總和之差額。

出售事項之實際財務影響須經由本公司核數師審閱。除上述有關出售事項之淨收益及出售事項產生之本集團稅項負債外,出售事項對本集團之盈利、資產及負債並無任何任何重大影響。

董事會函件

本集團預期將自出售事項收取所得款項淨額約人民幣131,918,048.32元。本集團現時擬將所得款項用作一般營運資金，其中(i)約人民幣30,000,000元預期將由本集團用於償付收購天子莊園之餘下代價；(ii)約人民幣40,000,000元預計用於投資廣東鑫茂生物科技有限公司及潮州市佳富包裝材料有限公司90%股權以建造廠房；及(iii)約人民幣60,000,000元預期將用作收購新業務或投資。

出售事項之理由

於最後可行日期，本集團主要在中國從事基礎設施建設業務。董事認為，出售事項可讓本公司變現其投資於出售公司之現金，並以較公平市值有溢價釋出其投資於該物業之價值。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。

出售事項之上市規則涵義

由於有關出售事項之一項相關百分比率(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、全悉及確信，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2019年3月4日下午三時正假座中國深圳市福田區福華三路與金田路交匯處西北角鼎和大廈18樓Bali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-3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。

董事會函件

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。

建議修訂公司章程

董事會建議對公司章程作出若干修訂，其中包括內資股股東出售股份導致本公司之股本架構出現變動。

有關建議修訂公司章程之詳情載於本通函附錄三。建議修訂公司章程須待股東於股東特別大會上通過特別決議案後，方可落實。於建議修訂公司章程生效前，現有公司章程將繼續有效。

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。

建議委任董事

周霆欣先生(「周先生」)已獲提名於本公司即將舉行的股東特別大會上選舉為本公司執行董事兼行政總裁之候選人，以取代現任董事鄧曉綱先生(「鄧先生」)。

根據本公司的公司章程，委任董事須待於本公司股東大會上獲股東批准後方可作實。周先生之委任須獲股東於股東特別大會上批准後方可作實。有關周先生之履歷詳情載於本通函附錄四。

董事會函件

暫停辦理股份過戶登記之日期

為確定股東有權出席股東特別大會，本公司將於2019年2月2日至2019年3月4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2019年2月1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2019年2月1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
主席
張敬明

2019年1月18日

本集團之財務資料

本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年以及截至2018年6月30日止六個月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2016年5月4日刊發的截至2015年12月31日止年度之年報(第42至160頁)；
- 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2018年9月19日刊發的截至2018年6月30日止六個月之中期報告(第11至34頁)。

債務聲明

除於2018年11月30日之集團內負債、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2018年11月30日之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2018年11月30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

(1) 基礎設施建設業務

過去一年，在世界經濟曲折復蘇、不確定不穩定因素增多，國內經濟結構性矛盾突出、改革發展任務加大的形勢下，集團積極響應國家穩步發展的戰略政策，完善宏觀調控，保持戰略定力，努力為廣大股東創造更多價值。

基礎設施建設業務是本集團的主要業務之一，本集團一直致力發展並努力推進中房潮州徑南工業園項目（「項目」）的進度，但由於地方政府政策的影響以及各方面因素，項目未能達到預期。潮州金山已累計完成4,000畝建設用地的驗收交付手續。項目第一期竣工驗收手續已經全部完成。項目結算工作已於2018年11月開始，至2019年底結束。本集團將保持與潮州金山溝通，積極推進項目之交付進度。

根據潮州市人民政府網站披露之資料，項目第二期之建設用地目前正在拆遷，及政府尚未進行招標程序，於此情況下，項目第二期及第三期之建設時間表無法釐定。

經考慮第一期之當前狀態，董事認為項目的投資結果未能達到管理層的預期。尤其是，建築成本及應收賬款之償付已被進一步延遲而不能令人滿意。鑑於上文所述，本公司無意參與項目第二期及第三期之競標。然而，本公司將於年內繼續開拓於基礎建設及建造行業內具增長潛力的其他業務機會，以於項目償付完成後繼續經營本集團的主要業務。

(2) 本集團之業務策略及未來發展

面對全球不穩定的經濟形勢，及國內各方面的政策影響，為保障廣大股東利益，本集團及時調整投資策略，完善目前公司各項業務。於前幾個財政年度內，本集團已透過大量出售上市股本投資及可換股債券調整於股本及債務的投資。此外，鑑於有關借貸業務的信貸風險，本集團於截至2017年12月31日止財政年度完成中華信貸減資後逐步合理化於香港的信貸業務。

中華信貸之放債牌照已於2018年9月12日到期，中華信貸並無申請重續牌照及因此信貸業務已正式於香港終止。除中華信貸先前進行之信貸業務外，本公司並無於別處擁有任何信貸業務。

根據還款時間表，自中華信貸之信貸業務產生之所有應收尚未償還貸款及利息人民幣115,800,000元(截至2018年6月30日)(「應收款項」)將於2019年到期，本公司預期應收款項之約10%將於2019年3月收回，及應收款項之約50%將於2019年9月收回，而餘下約40%將於2019年12月收回。

本集團將貫徹業務策略，推進基礎設施建設業務及同時開拓物業管理及投資業務。於本財政年度，本集團透過其全資附屬公司北京瀋商已收購位於河北省之物業。該物業包括天子莊園第五期之11個商舖單位及60個停車位。於2018年8月17日，北京瀋商與賣方訂立補充協議以將物業收購協議之最後截止日期延長至2018年12月31日。於最後可行日期，天子莊園物業產權之過戶仍須待雙方進一步確認後方可作實。當前，所有商舖單位已出租，而停車位就整體出租事宜還在與潛在客戶洽談。於完成收購後，北京瀋商將負責物業之管理及租賃，以令本集團能夠將其業務擴展至物業管理及投資。

於2018年11月16日，本集團透過其全資附屬公司與賣方分別就收購廣東鑫茂生物科技有限公司之90%股權及潮州市佳富包裝材料有限公司之90%股權訂立股份轉讓協議。目標公司及其廠房位於潮州徑南工業園，但由於資金不足，廠房建造已告暫停。預計於股份轉讓完成後，本集團將向目標公司投入一定資金以建造廠房及償還部分股東貸款。儘管本集團須向目標公司投入額外資金，預計隨著廠房建造的完成，本集團能夠拓展其物業組合以獲得穩定及經常性收入以及具資本增資能力之潛在轉售機會。董事認為，其乃符合本集團業務策略之寶貴物業投資機遇。

本公司將設法物色潛在買方並計劃於建造完成後轉售廠房。倘未能夠物色到合適買方或本公司並不信納該考量，本公司將向合適租戶(如生物技術公司或包裝材料公司)出租廠房。租金收入將透過出租廠房產生。本公司計劃於中國之物業管理、租賃、維護及市場推廣等所有職能領域

合作發展物業管理及投資業務。預期收入來源將由(i)來自租賃投資物業之租金收入及(ii)來自就投資物業提供管理服務之管理費所貢獻。根據營運資金充足之安慰函，董事會預期本集團將擁有充足營運資金供其業務發展所需。其中一名董事冷小榮先生於物業投資及管理方面擁有相關管理經驗。彼自二零零四年至二零一四年擔任南寧華南城及哈爾濱華南城(均為華南城控股有限公司的分公司)的財務總監。本集團亦決定於適當時候聘用有關專業人員。

另一方面，董事會將積極開拓預期將具良好長期盈利能力的不同投資機遇(包括但不限於中國物業的投資及管理)。董事會亦將實行內部監控標準，保障及控制本公司資金之恰當使用，以確保投資決策符合本公司利益。於最後可行日期，本公司尚未確定任何新業務或投資。

董事會將於作出任何投資決策前實施適當監管，包括但不限於實地盡職審查、財務、法律盡職審查及資產估值。本公司將對目標公司之營運及財務表現進行全面業務分析。經如此行事後，本公司將委聘多名專業人士，包括但不限於會計師、律師及估值師，以於完成各項交易之前進行全面盡職調查程序，包括但不限於取得法律或財務證明文件(如適用)、取得本地及／或海外律師(如適用)之法律意見、進行獨立專業估值、財務分析及會計盡職審查。董事會認為，整個全面盡職調查旨在降低風險及提升各項投資之回報。

本公司亦將考慮收購具有良好往績記錄及可產生正面現金流之現時正營運之新業務。因此，本公司可於開展新業務時節省時間及排除風險。董事會將密切監察本集團當前業務之表現及透過將資源分配至對本集團業務具正面影響之其他業務而努力分散本公司之業務風險，以及旨在據此增強本公司之財務狀況。

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2018年12月31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2018年12月31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。

在對本集團於中國持作投資用途之物業權益進行估值時，吾等已採用收入法並計及物業權益之現時租金水平及租約之續租可能性。於釐定租約之續租可能性時，吾等已採用市場法，參考附近同類物業之近期建議出租及出售交易。

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0.878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。

吾等隨函附奉估值報告。

此 致

香港
上環
皇后大道西23號
天威中心8樓
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1月18日

附註：陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師、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

貴集團於中國持作投資用途之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於2018年12月31日 現況下之市值
中國廣東省廣州市越秀區 先烈中路69號166間辦公 單位及122個地下停車位	該物業為一棟於1997年前後 竣工之34層商業樓宇(含2層 地下停車場)，包括166間辦 公單位及122個地下停車位。	根據 貴公司提供之資料， 該物業須受多份租賃協議所 規限，最遲屆滿日期為2024 年2月28日，總月租約為人 民幣2,286,996元(不包括管 理費及其他營運支出)。	無商業價值 貴集團將出售 之權益
	該物業總建築面積約為 22,026.54平方米(不包括地 下停車位)。	該物業之一部分由租戶及管 理辦事處佔用作辦公、停車 及配套用途，而該物業之一 部分閒置。	20% 貴集團 於2018年12月31日 將出售之權益 現況下之市值
	該物業獲授土地使用權，自 1995年1月24日起計為期50 年，作辦公及停車(人防)用 途。		無商業價值

附註：

- 根據288份廣州市房地產所有權證，該物業(總建築面積約為22,026.54平方米)之166間辦公單位及122個地下停車位之所有權歸屬於廣州海粵房地產發展有限公司(出售公司)，作辦公及停車(人防GIC)用途。
- 根據 貴公司提供之資料告知，該物業須受多份租賃協議所規限，最遲屆滿日期為2024年2月28日，總月租約為人民幣2,286,996元(不包括管理費及其他營運支出)。辦公室部分之現有單位月租介乎每平方米人民幣41元至每平方米人民幣150元之間。
- 據 貴公司所告知，該物業之租戶為獨立第三方，與 貴集團任何董事或彼等各自之任何聯繫人並無關連且獨立於彼等。
- 根據日期為2015年2月5日之最高抵押合約(文件編號：GDY4776401201400162)，該物業連同位於同一樓宇內之其他物業須受一份按揭(以中國銀行股份有限公司廣州海珠支行為受益人)所規限。
- 根據中國法律意見，該物業須受附註10(c)所載之四份查封裁定所規限。於吾等之估值中，吾等並無賦予物業任何商業價值，原因是該等單位不可予以轉讓、租賃及抵押，除非附註10(c)所載之查封裁定獲解除。

然而，為作指示用途，假設該物業可於市場上合法轉讓，則該物業於估值日期之市值為人民幣510,300,000元（相等於約581,200,000港元）。貴集團將予出售之權益為20%，因此，於估值日期，貴集團將予出售之物業權益之市值為人民幣102,060,000元（相當於約116,240,000港元）。

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價師)於2018年6月22日進行視察，該物業之外部及內部狀況均合理。
7. 根據貴公司提供之資料，出售公司為一間於中國註冊成立之有限公司，其中20%權益乃由貴集團擁有。
8. 該物業位於先烈中路及環市東路之交匯處，鄰近區域之樓宇為中高層商業及住宅樓宇。步行約5分鐘可抵達廣州地鐵區莊站。乘坐的士、廣州地鐵及巴士均可到達該物業。
9. 於估值日期鄰近區域之類似辦公物業之平均月租介乎約每平方米人民幣110元至每平方米人民幣120元之間（不包括管理費及其他營運開支）。
10. 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) 出售公司為該物業之登記擁有人並有權轉讓、佔用、租賃及按揭該物業，須受附註10(b)及10(c)限制所規限；
 - (b) 該物業須受一份按揭（以中國銀行股份有限公司廣州海珠支行為受益人）所規限，該按揭具有法律約束力；
 - (c) 該物業之20個辦公單位須受廣東省汕頭市金平區人民法院發出之查封裁定（(2016)粵0511民初第89號）所規限；該物業之129個辦公單位須受汕頭市中級人民法院發出之查封裁定／輪候查封裁定（(2018)粵05執恢第136號）所規限；該物業之166個辦公單位須受廣州市中級人民法院發出之查封裁定／輪候查封裁定（(2018)粵01執第3905號）所規限；該物業之40個辦公單位須受深圳市福田區人民法院發出之查封裁定／輪候查封裁定（(2018)粵0304民初第25651號）所規限；該物業之122個停車場須受汕頭市中級人民法院及廣州市中級人民法院發出之查封裁定／輪候查封裁定（(2018)粵05執恢第136號）及（(2018)粵01執第3905號）所規限。
 - (d) 153間辦公單位及24個停車位須受多份租賃協議所規限，租賃協議具有法律約束力，須受附註10(c)限制所規限；及
 - (e) 除附註10(b)及10(c)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按揭、抵押及法定產權負擔。

本附錄之英文版本為其中文版本之非官方翻譯，僅供參考。中英文版本如有任何歧義，一概以中文版本為準。

董事會建議修訂章程第21條如下：

章程第二十一條：

公司成立後首次發行普通股為42,040萬股的H股，佔公司可發行的普通股總數的41.2%。增資發行股份後的股本結構為：普通股102,040萬股，其中瀋陽公用集團有限公司持有60,000萬股，H股股東持有42,040萬股。分別佔總股本的58.8%和41.2%。

2009年2月13日，北京明德廣業投資諮詢有限公司以人民幣一億零二百五十二萬元價格競拍瀋陽公用發展股份有限公司總股權之58.8%成功，成為公司股東。於2012年9月21日，北京明德廣業投資諮詢有限公司與深圳市金馬資產管理有限公司簽署股權轉讓協議書，根據協議書的條款和條件，北京明德廣業投資諮詢有限公司同意以人民幣一億零五百萬元之代價轉讓其持有的瀋陽公用發展股份有限公司總股權之58.8%，而深圳市金馬資產管理有限公司同意以該代價受讓該等股權，成為公司新股東。

2015年5月5日，公司向境外投資人增發8,408萬股H股，增發股份後的股本結構為：普通股110,448萬股，其中深圳市金馬資產管理有限公司持有60,000萬股，H股股東持有50,448萬股。分別佔總股本的54.32%和45.68%。

2015年6月9日，公司向境內投資人姚雪莉、肖錦燕、林映潔、陳嘉廉、石景儀及劉少華共增發普通股12,000萬股內資股，增發股份後的股本結構為：普通股122,448萬股，其中內資股股東持有72,000萬股，佔總股本54.32%；H股股東持有50,448萬股，佔總股本41.2%。內資股股東中，深圳市金馬資產管理有限公司持有60,000萬股，佔總股本49%；姚

雪莉持有4,000萬股，佔總股本3.267%；肖錦燕持有3,000萬股，佔總股本2.45%；林映潔持有2,990萬股，佔總股本2.442%；陳嘉廉持有2,000萬股，佔總股本1.633%；石景儀持有5萬股，佔總股本0.004%；劉少華持有5萬股，佔總股本0.004%。

2016年2月11日，公司向境外投資人增發10,089.6萬股H股，增發股份後的股本結構為：132,537.6萬股，其中內資股股東持有72,000萬股，H股股東持有60,537.6萬股，分別佔總股本的54.32%和45.68%。

2016年2月23日，公司向境內投資人深圳市建鑫德永投資企業(有限合伙)增發14,000萬股內資股、向境內投資人林映潔增發400萬股內資股，增發股份後的股本結構為：普通股146,937.6萬股，其中內資股股東持有86,400萬股，佔總股本58.80%；H股股東持有60,537.6萬股，佔總股本41.20%。內資股股東中，深圳市金馬資產管理有限公司持有60,000萬股，佔總股本40.834%；深圳市建鑫德永投資企業(有限合伙)持有14,000萬股，佔總股本9.528%；姚雪莉持有4,000萬股，佔總股本2.722%；肖錦燕持有3,000萬股，佔總股本2.042%；林映潔持有3,390萬股，佔總股本2.307%；陳嘉廉持有2,000萬股，佔總股本1.361%；石景儀持有5萬股，佔總股本0.003%；劉少華持有5萬股，佔總股本0.003%。

2018年4月17日，北京華夏鼎科技有限公司與深圳市金馬資產管理有限公司簽署股權轉讓協議書，根據協議書的條款和條件，深圳市金馬資產管理有限公司同意以人民幣壹億捌仟玖佰萬元之代價轉讓其持有的瀋陽公用發展股份有限公司42,000萬股內資股股份，而北京華夏鼎科技有限公司同意以該代價受讓該等股權，成為公司新股東。

2018年6月25日，北京力創未來科技有限公司與深圳市金馬資產管理有限公司簽署股權轉讓協議書，根據協議書的條款和條件，深圳市金馬資產管理有限公司同意以人民幣肆

任伍佰萬元之代價轉讓其持有的瀋陽公用發展股份有限公司18,000萬股內資股股份，而北京力創未來科技有限公司同意以該代價受讓該等股權，成為公司新股東。

2018年8月3日，宋景與林映潔簽署股權轉讓協議書，根據協議書的條款和條件，林映潔同意以人民幣捌佰肆拾柒萬伍仟元之代價轉讓其持有的瀋陽公用發展股份有限公司3,390萬股內資股股份，而宋景同意以該代價受讓該等股權，成為公司新股東。

2018年8月6日，宋景與肖錦燕簽署股權轉讓協議書，根據協議書的條款和條件，肖錦燕同意以人民幣柒佰伍拾萬元之代價轉讓其持有的瀋陽公用發展股份有限公司3,000萬股內資股股份，而宋景同意以該代價受讓該等股權，成為公司新股東。

2018年11月14日，深圳市建鑫德永投資企業(有限合伙)與深圳市金馬控股集團有限公司簽署股權轉讓協議書，根據協議書的條款和條件，深圳市建鑫德永投資企業(有限合伙)同意以人民幣捌仟貳佰陸拾萬元之代價轉讓其持有的瀋陽公用發展有限公司14,000萬股內資股股份，而深圳市金馬控股集團有限公司同意以該代價受讓該等股權，成為公司新股東。

2018年11月16日，深圳市金馬控股集團有限公司與深圳市萬眾潤隆投資有限公司簽署股權轉讓協議書，根據協議書的條款和條件，深圳市金馬控股集團有限公司同意以人民幣叁仟伍佰萬元之代價轉讓其持有的瀋陽公用發展有限公司14,000萬股內資股股份，而深圳市萬眾潤隆投資有限公司同意以該代價受讓該等股權，成為公司新股東。

公司新的股本結構為：普通股146,937.6萬股，其中內資股股東持有86,400萬股，佔總股本58.80%；H股股東持有60,537.6萬股，佔總股本41.20%。內資股股東中，北京華夏鼎科技有限公司持有42,000萬股，佔總股本28.584%；北京力創未來科技有限公司持有18,000萬股，佔總股本12.25%；深圳市萬眾潤隆投資有限公司持有14,000萬股，佔總

股本9.528%；宋景持有6,390萬股，佔總股本4.349%；姚雪莉持有4,000萬股，佔總股本2.722%；陳嘉廉持有2,000萬股，佔總股本1.361%；石景儀持有5萬股，佔總股本0.003%；劉少華持有5萬股，佔總股本0.003%。

(《必備條款》第十六條)

周先生之履歷詳情載列如下：

周先生，60歲，1982年畢業於南京通信工程學院，完成學業後，於1983年至1993年期間，先後擔任第五十四研究所助理工程師以及研究所工程師；於1993年至2005年期間，先後擔任宏利實業有限公司總經理以及中國恒利集團董事會主席；於2005年至2017年期間，擔任中金富華(北京)投資有限公司董事長；2018年至今，擔任中融金控資本管理有限公司董事。周先生於金融、投資及公司管理等方面都具有豐富的經驗。待委任於股東特別大會上獲股東批准後，本公司將與周先生訂立服務合約，任期自其委任於股東特別大會上獲股東批准之日起直至現屆董事會屆滿日為止。周先生之委任須根據本公司的公司章程輪值告退及重選連任。彼將享有本公司薪酬委員會經參考其於本公司的職務及責任以及市場基準而釐定的董事袍金。除上文披露者外，周先生確認(1)彼於過往三年概無於其他上市公眾公司擔任任何其他董事職務，及其並無持有任何其他重大委任或專業資格；(2)彼概無於本公司或任何附屬公司擔任任何職務；(3)彼與本公司及任何附屬公司之任何董事、監事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係；及(4)於最後可行日期，彼概無於本公司股份(定義見香港證券及期貨條例第XV部)中持有任何權益。周先生亦確認概無須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)(h)至(v)條予以披露的其他資料，亦無任何其他有關其委任的事宜須提呈股東垂注。

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：

	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，截至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2017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. 出售協議及補充協議
- ii. 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之90%股權訂立股份轉讓協議

- iii. 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之90%股權訂立股份轉讓協議
- iv. 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
- v. 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
- vi. 於2017年5月11日，深圳市沈璽投資發展有限公司(「深圳沈璽」)、深圳市合輝煌發展有限公司(「深圳合輝煌」)及深圳市新邦投資集團有限公司(「深圳新邦投資」)就注資深圳市眾德物流有限公司訂立注資協議(「注資協議」)
- vii. 潮州市區農村信用合作聯社與中房潮州投資開發有限公司就申請19,800,000股認購股份作出日期為2016年12月27日之股份認購申請函件
- viii. 北京瀋商投資諮詢有限公司與北京中投創展置業有限公司就預收購於北京市順義區天竺空港商務區將興建的物業訂立日期為2016年11月15日之預收購協議

7. 訴訟

除本公司之間接全資附屬公司深圳市眾合創建投資發展有限公司所涉及之潛在仲裁(其詳情載於日期為2018年9月11日之公告)外，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
中證評估有限公司	獨立專業估值師
廣東晟典律師事務所	中國法律顧問

中證評估有限公司及廣東晟典律師事務所各自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，中證評估有限公司及廣東晟典律師事務所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2017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深圳市文藝路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年及2017年12月31日止兩個年度之年報；
- (vi) 本公司截至2018年6月30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；
- (viii) 本附錄「服務合約」一節所述服務合約；及
- (ix) 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)

2019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2019年3月4日(星期一)下午三時正假座中國深圳市福田區福華三路與金田路交匯處西北角鼎和大廈18樓Bali會議室舉行2019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泰合創建投資發展有限責任公司(作為賣方)與深圳市厚豐貿易有限公司(作為買方)訂立日期為2018年9月12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)。」

2. 審議及批准委任周霆欣先生為第七屆董事會之執行董事。

股東特別大會通告

以特別決議案通過以下事項：

1. 「動議

審議及批准董事會關於修訂本公司之組織章程細則的建議(其詳情載於本通函附錄三)及就此核准及確認，並授權本公司董事會對該等修訂的措辭作出恰當修改，並在董事會全權酌情認為必要或適宜的情況下，依據相關中國機關或本公司上市地的相關監管規定(經不時修訂)及／或為處理因修訂本公司之組織章程細則而產生的其他相關事宜而就有關修訂簽立所有文件及／或採取所有行動。」

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，2019年1月18日

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2019年2月2日至2019年3月4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2019年2月1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2019年2月1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2019年2月1日下午四時正前送達本公司之辦事處，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)。

股東特別大會通告

7. 有權出席股東特別大會之H股股東須於2019年2月11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2019年2月11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。