

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)

須予披露交易一
預購於中國北京之物業

預購於中國北京之物業

董事會欣然宣佈，於2016年11月15日(交易時段後)，認購方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立預購協議，據此，賣方同意出售及認購方同意收購該物業，總代價為人民幣152,800,000元。

上市規則之涵義

由於有關預購事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，預購事項構成本公司之須予披露交易。

預購協議

日期： 2016年11月15日(交易時段後)

訂約方：

認購方： 北京瀋商投資諮詢有限公司，為本公司全資附屬公司

賣方： 北京中投創展置業有限公司

賣方為於中國註冊成立之有限公司。其主要從事物業開發及建設、物業管理及酒店管理。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其各自之最終實益擁有人為獨立第三方。

將予收購之物業

建築面積為2,800平方米並有權使用地下負二層5,000平方米停車場之商用物業，即位於北京市順義區天竺空港商務區將興建之北京會展國際港展館配套設施項目3期之一部分。

代價

預購事項之代價為人民幣152,800,000元，乃由認購方及賣方經參考物業建築面積之每平方米人民幣50,000元之平均價格及停車場使用權估值公平磋商後釐定。物業建築面積之平均價格乃按大小、性質及位置相似之可以比較物業之市值釐定。

根據獨立估值師進行之估值報告，假設該物業於2016年10月31日完成，其市價為人民幣169,600,000元。

代價須由認購方按下列方式向賣方以現金支付：

- (a) 按金人民幣10,000,000元(「按金」)須於簽署預購協議後5日內支付；
- (b) 第二筆款項人民幣60,000,000元須於簽署預購協議後60日內支付；
- (c) 第三筆款項人民幣70,000,000元須於簽署預購協議後180日內支付；及
- (d) 餘額人民幣12,800,000元支付方式將於雙方簽訂北京市商品房預售合同時另行約定。

代價將由本集團內部資源撥付。

賣方與認購方之責任

賣方與認購方之責任如下：

- (i) 賣方須於2017年5月25日前取得建築工程施工許可證；
- (ii) 賣方須於2017年12月31日前取得商品房預售許可證，且認購方與賣方須於取得商品房預售許可證後3個月內訂立北京市商品房預售合同；
- (iii) 賣方須根據中國政府相關規定完成該物業之開發、建設及銷售的一切所需合法手續，並自有關監管部門獲取所需批准文件；
- (iv) 賣方須就制訂及規劃該物業之任何變動或修訂取得認購方同意；
- (v) 該物業之建築面積須與產權部門簽發之產權證所示建築面積一致。倘產權證所示之不可分割建築面積大於2,800平方米，則認購方須根據該物業之實際售價購買額外建築面積；
- (vi) 倘該物業之每平方米備案價格低於每平方米人民幣50,000元，則賣方須向認購方退還差價。退還金額之計算公式為(每平方米人民幣50,000元－每平方米備案價格) x 2800。另一方面，倘該物業之備案價格高於每平方米人民幣50,000元，則代價維持不變，且認購方毋須支付差價；
- (vii) 賣方須保證該物業於2018年12月31日(「交付日期」)前竣工及完成交收，且該物業須準時交付予認購方；及
- (viii) 認購方須承諾根據預購協議之條款付款，並承諾確保付款來源屬合法。

先決條件

預購事項須待下列事項完成後方告完成：

- (i) 於董事會會議通過批准預購協議及其項下擬進行交易之決議案；
- (ii) 本公司自有關監管部門取得所有必要批准、同意或豁免(如有)；

- (iii) 於認購方及賣方各自股東大會通過批准預購協議及其項下擬進行交易之決議案；
- (iv) 賣方於規定期限內取得建築工程施工許可證及商品房預售許可證(「該等許可證」)；
- (v) 賣方及認購方簽訂北京市商品房預售合同；
- (vi) 簽訂商品房買賣合同；及
- (vii) 認購方取得該物業之產權證。

賣方及認購方違約

倘賣方未能於規定期限內取得該等許可證，則認購方有權終止預購協議。

倘賣方未能於規定期限內取得該等許可證並於交付日期向認購方交付該物業且附有令人信納完成之證據，則每延遲一日，賣方須向認購方支付金額為預購協議項下已支付款項每日0.03%之補償金。

除認購方不可控因素外，倘認購方未能根據預購協議完成預購事項，則賣方將退還認購方已支付之所有款項(按金除外)。按金將被賣方沒收。

除賣方不可控因素外，倘賣方未能根據預購協議完成預購事項，則賣方將退還認購方已支付之所有款項(按金除外)並支付認購方相等於按金金額兩倍之額外賠償金。

有關該物業之資料

該物業包括建築面積2,800平方米並有權使用地下負二層5,000平方米停車場之商用物業，即位於北京市順義區天竺空港商務區順義新城第23街區將興建之北京會展國際港展館配套設施項目3期之一部分。該物業將開發為商舖及地下停車場並將由本集團持有作投資用途。目前，該物業仍在興建中，預期該物業之建設將於2018年12月完成。

進行預購事項之理由

於本公告日期，本集團主要在中國從事基礎設施建設業務。

認購方將持有該物業作投資用途並出租該物業以取得租金收入或取得該物業增值收入。預購事項將令本集團產生穩定的經常性租金收入，並加強本集團之收入基礎及為本集團提供資本增值潛力。因此，董事認為投資於該物業對本集團而言乃一良機，而董事會則認為預購事項符合本公司之利益。

鑒於上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為預購事項符合本集團利益，而預購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。

上市規則對預購事項之涵義

由於有關預購事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，預購事項構成本公司之須予披露交易。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙應各自具有以下涵義。

「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	瀋陽公用發展股份有限公司
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	預購事項之代價，即人民幣152,800,000元
「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
「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1.00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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「預購事項」	指	認購方根據預購協議向賣方預購該物業
「預購協議」	指	認購方與賣方就預購事項所訂立日期為2016年11月15日之預購協議
「該物業」	指	建築面積2,800平方米並有權使用地下負二層5,000平方米停車場之商用物業，即位於北京市順義區天竺空港商務區順義新城第23街區將興建之北京會展國際港展館配套設施項目3期之一部分
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	內資股及／或H股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「認購方」	指	北京瀋商投資諮詢有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「賣方」	指	北京中投創展置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

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，2016年11月15日

於本公告日期，本公司之執行董事為張敬明先生、鄧曉綱先生及黃鎮坤先生；非執行董事為尹宗臣先生及李玉香女士；及獨立非執行董事為陳銘燊先生、何慶佳先生及余關健先生。