

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的內容概不負責，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的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)

(股份代號：747)

非常重大收購事項
有關收購
廣州市珠島物業管理有限公司之51%股權

收購事項

董事會欣然宣佈，於2025年2月28日(交易時段後)，買方(本公司之一間間接全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售待售股份(即目標公司之51%股權)，代價為人民幣550,000元。

於完成後，目標公司及其非全資附屬公司石家莊潤華均將成為本公司的附屬公司，因此，目標集團之財務業績將於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

上市規則之涵義

由於就收購事項之其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過100%，收購事項構成本公司根據上市規則第14章之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准的規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於股權轉讓協議日期，概無股東於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；(ii)目標集團之財務資料及其他資料；(iii)本集團之未經審核備考財務資料；(iv)根據上市規則須予披露之其他資料；及(v)召開股東特別大會通告之進一步詳情之通函，將寄發予股東。由於需要額外時間編製將載入通函的相關資料，通函將於適當時候寄發予股東。

本公司股東及潛在投資者務請注意，完成須待股權轉讓協議所載之先決條件達成後方可作實。由於收購事項可能會或可能不會進行，本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

收購事項

董事會欣然宣佈，於2025年2月28日(交易時段後)，買方(本公司之一間間接全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售待售股份(即目標公司之51%股權)，代價為人民幣550,000元。

股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款載列如下：

日期

2025年2月28日(交易時段後)

訂約方

賣方：北京九周科技有限公司

買方：深圳市萬紫酒店公寓管理有限公司

(各自為一名「訂約方」，統稱「訂約方」)

於股權轉讓協議日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則第14A章）且與其並無關連之第三方。

收購事項的標的事項

根據股權轉讓協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購待售股份（即目標公司之51%股權）。

代價

代價為人民幣550,000元，其將由買方以現金按以下方式向賣方支付：

- (i) 第一筆付款，即代價的50%（金額為人民幣275,000元），將由買方於簽立股權轉讓協議後3個營業日內向賣方支付；及
- (ii) 第二筆付款，即代價的50%（金額為人民幣275,000元），將由買方於股東在股東特別大會上批准收購事項日期起5個營業日內向賣方支付。

收購目標公司51%股權的代價為人民幣550,000元，其乃買方與賣方經公平磋商及經參考可資比較公司（定義見下文）後按一般商業條款釐定。經參考目標集團截至2024年12月31日的未經審核綜合財務報表，目標集團錄得收益約人民幣17.2百萬元及除稅後溢利約人民幣1.7百萬元。

本公司已進行以下詳細分析，將目標公司的財務表現與17間主要於中國從事住宅物業管理的香港上市公司（「可資比較公司」）進行比較。

物業管理行業中的可資比較公司

股份代號	公司名稱	市盈率
1	606 中駿商管智慧服務控股有限公司	1.78
2	1538 中奧到家集團有限公司	2.83
3	1755 新城悅服務集團有限公司	5.15
4	1895 鑫苑物業服務集團有限公司	8.33
5	1995 永升服務集團有限公司	6.78
6	2107 第一服務控股有限公司	4.69
7	2146 榮萬家生活服務股份有限公司	4.29
8	2165 領悅服務集團有限公司	3.46
9	2205 康橋悅生活集團有限公司	17.06
10	2210 北京京城佳業物業股份有限公司	4.46
11	2215 德信服務集團有限公司	23.36
12	2271 眾安智慧生活服務有限公司	4.76
13	2602 萬物雲空間科技服務股份有限公司	12.46
14	2869 綠城服務集團有限公司	15.73
15	3658 新希望服務控股有限公司	6.84
16	6093 和泓服務集團有限公司	11.36
17	9608 宋都服務集團有限公司	67.51

市盈率數據資料來源：彭博社（於2025年2月18日）

在物業管理行業具備有效市盈率（「市盈率」）的香港上市公司中，可資比較公司的選擇標準包括在中國提供物業管理服務佔總收益至少60%，其中住宅物業管理服務亦佔來自物業管理服務的收益或總在管面積的至少60%。

根據上述表格，可資比較公司的市盈率範圍約為1.78至67.51，平均為11.81。代價（即收購事項的價格）為人民幣550,000元，其適用於收購目標公司51%的股權。其代表目標公司的價格為人民幣1,078,431元（按100%基準）。根據人民幣1,078,431元的價格及目標集團約人民幣1.7百萬元的純利，目標集團的市盈率約為0.64，遠低於適用的可資比較公司市盈率。

經參考目標集團於2024年12月31日的未經審核綜合財務報表，負債淨額約為人民幣17.5百萬元。鑑於截至2024年12月31日止年度，目標集團來自其物業管理業務的未經審核年度收益約為人民幣17.2百萬元，除稅後溢利約為人民幣1.7百萬元，目標集團有穩定的現金流入，此外，未來亦可參與更多的物業管理項目，從而實現潛在業務增長，相信未來目標集團的財務狀況將會有所改善。

鑒於上文所述，代價符合市場規範，且除「進行收購事項之理由及裨益」一段所述因素外，董事會認為，收購事項符合本集團之利益，且股權轉讓協議之條款及條件(包括代價)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。

先決條件

完成於下列先決條件獲達成時落實：

- (i) 股權轉讓協議及其項下的股權轉讓已獲買方股東、董事會及股東特別大會批准；
- (ii) 股權轉讓協議及其項下的股權轉讓已獲賣方股東大會批准；
- (iii) 股權轉讓協議項下的股權轉讓登記變更程序已在公司登記機關完成，待售股份已以買方名義登記，且目標公司的公司章程已按協定修訂並提交；
- (iv) 買方已支付股權轉讓協議所載的代價；及
- (v) 訂約方於股權轉讓協議所作出的陳述及保證屬真實、準確及完整。

倘上述先決條件未能於簽立股權轉讓協議後6個月內或經訂約方進一步磋商釐定的期限內達成，則股權轉讓協議將告終止。於股權轉讓協議終止後，倘買方已向賣方支付代價，賣方應於10天內根據同期銀行存款利率計算利息，退還買方根據股權轉讓協議支付的代價。倘待售股份的登記變更已完成，買方應在收到賣方退還的代價後協助目標公司及賣方將待售股份的登記恢復至簽署股權轉讓協議時的狀態。

過渡期

自簽署股權轉讓協議之日起至完成日期止(不包括首尾兩日)期間為過渡期，期間賣方有義務妥善管理目標公司及其資產。賣方應確保及促使目標公司正常運作，且在過渡期如有任何對目標公司造成任何重大不利影響的情況，賣方應立即通知買方並妥善處理。在過渡期，除目標公司正常運營的一部分外，賣方不得簽署、變更、修改或終止任何與目標公司有關的合約及交易，或從事任何導致目標公司承擔新負擔或債務、轉讓或放棄權利，或出售目標公司資產的行為。

完成

訂約方應促使上述完成的先決條件在股權轉讓協議生效日期起計6個月內達成，任何時間的延長應由訂約方磋商。於完成後，目標公司將由買方擁有51%股權、由賣方擁有14%股權及由北京萬眾潤華擁有35%股權。於完成後，目標公司及其非全資附屬公司石家莊潤華均將成為本公司的附屬公司，因此，目標集團之財務業績將於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

訂約方一致同意，於完成後，目標公司股東大會重選董事或委任總經理時，訂約方無條件同意由買方委任的人選擔任董事及總經理。

有關買方及本集團之資料

買方為一間根據中國法律成立的有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

本公司為於中國註冊成立的有限公司，其H股於聯交所主板上市。本公司為投資控股公司，而本集團主要從事基礎設施建設及物業發展，以及物業投資及租賃業務。

有關賣方及目標集團之資料

有關賣方之資料

賣方為一間於中國註冊成立的有限公司，隸屬技術推廣及應用服務行業，其經營範圍包括技術開發、軟件服務、設計及品牌推廣、商業諮詢、廣告宣傳、市場調研、活動策劃及跨領域的科學研究，全部均符合相關法規。

於股權轉讓協議日期，賣方由賈燕成先生全資擁有。

有關目標集團之資料

目標集團包括目標公司及其非全資附屬公司石家莊潤華。目標公司為一間於中國註冊成立的有限公司，持有石家莊潤華51%股權。

目標公司及石家莊潤華主要從事物業管理服務。目標公司現時從事向位於中國廣州的珠島花園提供物業管理服務。石家莊潤華目前服務於一個高端別墅區，名為西山禦園，位於中國石家莊。

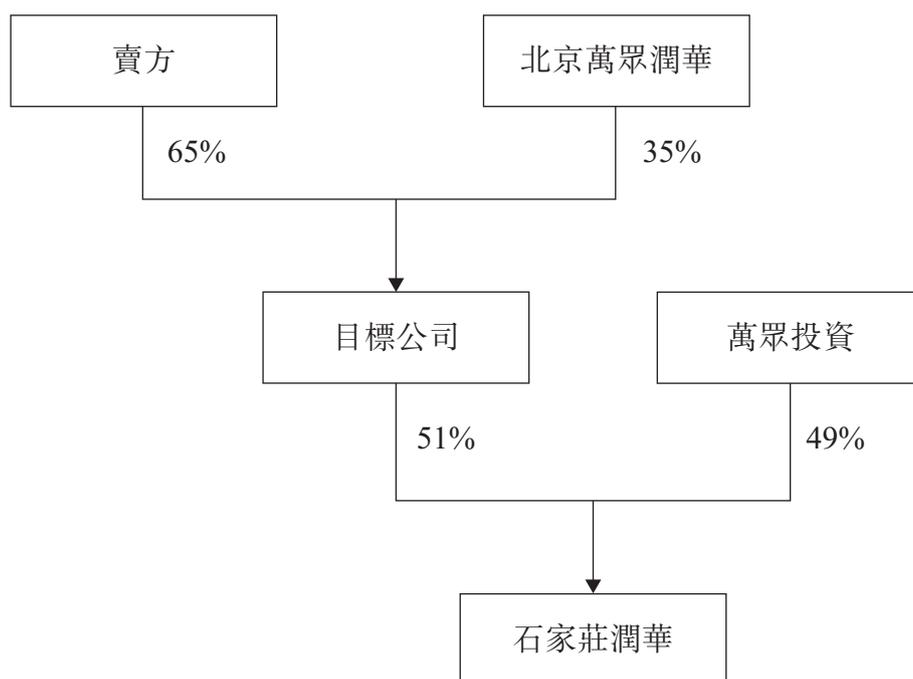
於股權轉讓協議日期，目標公司由賣方擁有65%股權及北京萬眾潤華擁有35%股權。

北京萬眾潤華為一間於中國註冊成立的有限公司，隸屬專業技術服務行業，其業務範圍包括工程諮詢服務、施工總承包、工程造價諮詢、工程監理服務、勞務分包及工程設計。

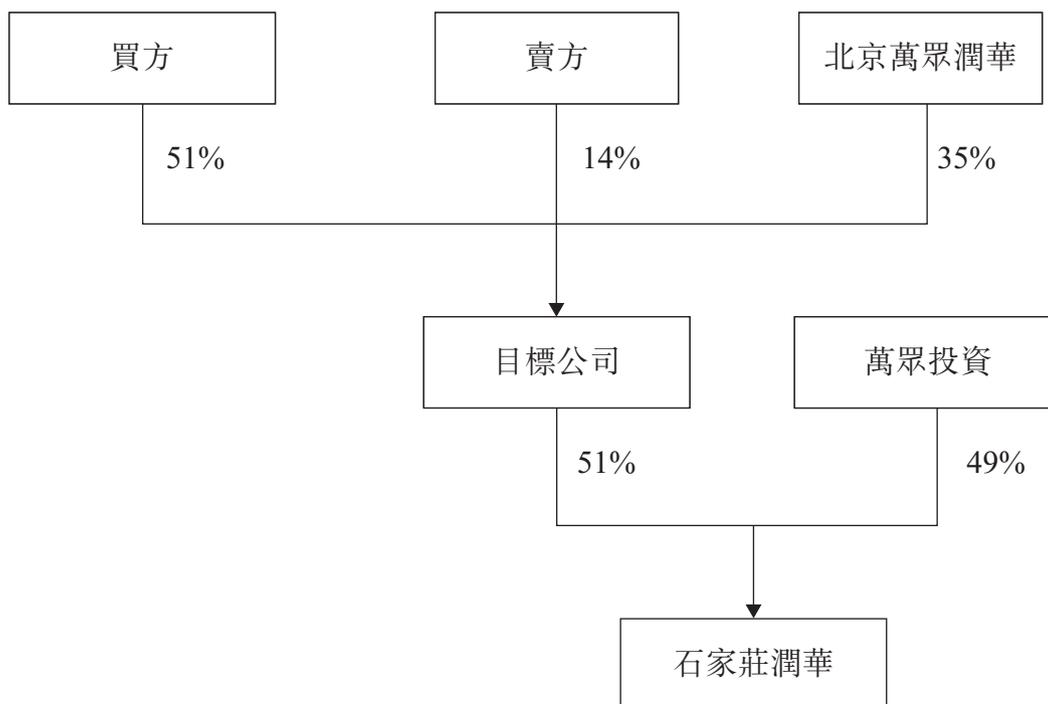
於股權轉讓協議日期，北京萬眾潤華由胡利明先生全資擁有。

於完成後，目標公司將由買方擁有51%股權、由賣方擁有14%股權及由北京萬眾潤華擁有35%股權。目標公司將成為本公司之非全資附屬公司，因此，目標集團之財務業績將於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

以下載列目標集團於股權轉讓協議日期及完成前的股權結構：



以下為緊隨完成後目標集團的股權結構：



有關目標集團之財務資料

下文概述目標集團截至2023年及2024年12月31日止兩個財政年度之未經審核綜合財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2023年 (人民幣千元) (未經審核)	2024年 (人民幣千元) (未經審核)
收益	17,125	17,203
除稅及非經常項目前溢利淨額	292	1,778
除稅及非經常項目後溢利淨額	254	1,684

目標集團於2024年12月31日的未經審核負債淨額約為人民幣17,502,000元。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事基礎設施建設及物業發展，以及物業投資及租賃業務。

本公司不時尋找在中國基礎設施建設業務中的合適機會。然而，鑒於國內經濟復甦緩慢，預計政府在基礎設施方面的支出將保持有限。本公司將繼續探索符合國家政策的合適基礎設施項目。

誠如本公司截至2023年12月31日止年度的年報所披露，於截至2023年12月31日止年度，本集團競得深圳深雲文體公園一處3,000平方米空地的租賃權，用以經營文體公園遊樂項目。該場地已完成裝修並於2025年1月開始營運。

神農架賓館為本公司的一個物業發展項目，為位於神農架風景區的大型綜合旅遊度假及商務休閒項目。其包括酒店、合院、娛樂中心及商業設施。該項目包括一棟主樓、一棟附樓、十座合院、一個運動俱樂部及一條商業街。該項目總樓面面積超過50,000平方米，包括超過500間酒店客房。於本公告日期，主樓、附樓及合院的建設已經基本上完成。最初，酒店的設計已經落實，裝修工程亦已經開始。本公司酒店項目團隊亦考慮由其經驗豐富的高級管理層領導酒店內部管理及營運，同時將餐飲業務外包給經驗豐富的管理公司，以提升服務質素及成本效益。

然而，經參考本公司進行的市場調查，在疫情過後，先前受到壓抑的國內旅遊市場激增。根據湖北省人民政府的數據，2023年神農架的主要景點遊客人數增加48%，旅遊收益增長35%。2024年，這兩項數字亦均錄得10%增長。亦觀察到對高品質住宿及酒店服務的需求持續增長。為提升服務質素及營運標準，以滿足遊客的需求，同時使酒店項目的回報最大化，本集團管理層現正考慮聘請專業的酒店管理公司來監督酒店營運，而非內部管理。

然而，這些高質素的酒店管理公司通常會提出特定的營運要求，包括遵循其既定的運營框架、設計偏好及服務標準。目前本集團面臨的主要挑戰是，這些營運商要求幾乎完全不同的裝修風格，需要對酒店的設計進行大幅修改，這將無可避免地導致時間延誤。

於本公告日期，兩間酒店管理公司已被篩選。本公司正評估如何在滿足這些運營需求的同時兼顧充足的財務資源及市場定位。正進行進一步的成本評估、預算規劃及市場研究，以確定最可行的策略。儘管該酒店最初計劃於2025年下半年開業，但由於上述原因，開業預計將延至2026年。本公司仍然致力於確保最終的營運架構符合其長期策略目標，同時保持卓越的服務及成本效益。

目標集團主要從事物業管理，在一線及二線城市管理總樓面面積約542,865平方米，由大型社區至高檔別墅區不等。

本集團一直積極探索物業投資領域不同業態的發展機會，譬如運營管理。憑藉在物業開發、建築及商用物業管理方面的良好往績記錄，本集團具備優勢，可透過收購目標公司來發揮其專業知識。通過整合本集團的經驗與目標公司的住宅物業管理專長，本集團可以提供更全面的服務組合。此協同效應將提升本集團有效管理多樣化物業類型的能力，提供地理擴展及改進服務的平臺。

目標公司在物業管理方面享有良好聲譽，尤其是在廣州。這為本集團提供寶貴的基礎。結合其廣泛的資源及網絡，本集團未來有良好的條件獲取更多物業管理合約。此合作夥伴關係將提升本集團在物業管理市場的影響力，並鞏固其競爭優勢。

物業管理為一項經常性收入業務。其提供可預測的現金流量，並減少本集團對物業發展及建築周期性特性的依賴。此業務發展符合本集團的長期增長策略，並增強其在波動市場環境中的韌性。此外，目標公司的廣州業務有潛力通過增值服務產生補充收入來源，例如租賃支持、設施升級及禮賓服務。這些服務不僅有助於提高獲利能力，還能培養更穩固的客戶關係，促進長期維持及成長。

上市規則之涵義

由於就收購事項之其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過100%，收購事項構成本公司根據上市規則第14章之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准的規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於股權轉讓協議日期，概無股東於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；(ii)目標集團之財務資料及其他資料；(iii)本集團之未經審核備考財務資料；(iv)根據上市規則須予披露之其他資料；及(v)召開股東特別大會通告之進一步詳情之通函，將寄發予股東。由於需要額外時間編製將載入通函的相關資料，通函將於適當時候寄發予股東。

本公司股東及潛在投資者務請注意，完成須待股權轉讓協議所載之先決條件獲達成後方可作實。由於收購事項可能會或可能不會進行，本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據股權轉讓協議自賣方收購待售股份
「北京萬眾潤華」	指	北京萬眾潤華工程管理諮詢有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，其最終實益擁有人為胡利明先生
「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」	指	根據股權轉讓協議之條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「代價」	指	收購事項之代價，即人民幣550,000元
「董事」	指	本公司之董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元之內資股，以人民幣認購
「股東特別大會」	指	本公司擬召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易
「股權轉讓協議」	指	買方與賣方所訂立日期為2025年2月28日之股權轉讓協議，內容有關收購事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「H股」	指	本公司每股面值人民幣1.00元之境外上市外資普通股，全部在聯交所主板上市及以港元認購及買賣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	深圳市萬紫酒店公寓管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「待售股份」	指	根據股權轉讓協議，買方將予收購而賣方將予出售之目標公司51%股權
「股東」	指	H股及內資股之持有人
「石家莊潤華」	指	石家莊市鹿泉區潤華物業服務有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為目標公司之非全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	廣州市珠島物業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及石家莊潤華
「賣方」	指	北京九周科技有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，其最終實益擁有人為賈燕成先生
「萬眾投資」	指	萬眾投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「%」	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，2025年2月28日

在本公告發出日，執行董事為張敬明先生、黃春鋒先生及冷小榮先生；非執行董事為周霆欣先生；及獨立非執行董事為羅卓強先生、蔣海玲女士及毛海濱先生。