

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，概不對因本公告全部或任何部份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。



**深圳控股有限公司**

**SHENZHEN INVESTMENT LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00604)

## 關連交易 有關出售一家附屬公司全部權益

### 股權轉讓協議

於二零二一年五月二十八日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售且買方有條件同意收購股權(相當於深業置地投資100%股權)以及出售貸款，總代價約為人民幣75.06百萬元。於完成後，本公司將不再於深業置地投資中擁有任何權益。

### 上市規則之涵義

由於買方為深業集團(本公司最終控股公司，其於本公告日期透過深業(集團)持有約63.18%全部已發行股份)的非全資附屬公司，故買方為本公司關連人士。因此，出售事項構成上市規則第14A章項下本公司關連交易。由於出售事項之部分適用百分比率超過0.1%但低於5%，故出售事項須遵守上市規則第14A章有關申報及公告之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

### 緒言

於二零二一年五月二十八日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售且買方有條件同意收購股權(相當於深業置地投資100%股權)以及出售貸款，總代價約為人民幣75.06百萬元。於完成後，本公司將不再於深業置地投資中擁有任何權益。

## 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

### 日期

二零二一年五月二十八日

### 訂約方

- (1) 買方（作為買方）；及
- (2) 賣方（作為賣方）

買方主要從事的業務包括物業發展、城市更新、長租公寓、養老及醫療業務。其為深業集團的非全資附屬公司，由深業集團擁有90%及深圳國有股權經營管理擁有10%。深業集團為一間投資控股公司及本公司的最終控股公司，其於本公告日期透過深業（集團）持有約63.18%全部已發行股份。深圳國有股權經營管理為投資控股公司。深業集團及深圳國有股權經營管理均由中國深圳市人民政府全資擁有。

賣方為本公司全資附屬公司。賣方主要從事物業發展、物業管理及租賃業務。

### 將出售的資產

根據股權轉讓協議，賣方已有條件同意向買方出售股權以及出售貸款。

### 代價

買方就出售事項應付賣方之代價約為人民幣75.06百萬元，乃經買方與賣方公平磋商並經計及（其中包括）以下各項釐定：

- (1) 估值報告所示於估值日期股權之評估價值人民幣1,498,000元；及
- (2) 出售貸款約人民幣73.56百萬元，包括：
  - (i) 貸款人民幣71,888,762.54元；及
  - (ii) 貸款利息約人民幣1,675,000元（假設代價於股權轉讓協議日期起計第十個工作日支付）。

代價將由買方於股權轉讓協議日期起計10個工作日內以現金向賣方支付。

賣方已委聘估值師進行估值。估值師使用收益法釐定股權於估值日期的評估價值。估值詳情披露於下文「估值」一節。

## 完成

完成須待有關股權轉讓的所有程序已完成及股權已登記於買方名下後方告完成。

買方及賣方須自股權轉讓協議日期起10個工作日內至工商管理部門辦理股權轉讓的所需程序。

## 估值

股權的估值由估值師根據收益法確定。因此，根據上市規則第14.61條，有關估值被視作盈利預測（「**該預測**」）。

為遵守上市規則第14A.68(7)條，該預測所依據之主要假設載列如下：

### （一）評估前提

以深業置地投資持續經營為評估假設前提。以深業置地投資在公開市場上進行交易、正處於使用狀態且將繼續使用下去為評估假設前提。

### （二）基本假設

- 1、 以賣方及深業置地投資提供的全部文件材料真實、有效、準確為假設條件。
- 2、 以國家宏觀經濟政策和所在地區社會經濟環境沒有發生重大變化為假設條件。
- 3、 以經營業務及評估所依據的稅收政策、信貸利率、匯率等沒有發生足以影響評估結論的重大變化為假設條件。
- 4、 以沒有考慮遇有自然力及其他不可抗力因素的影響，也沒有考慮特殊交易方式可能對評估結論產生的影響為假設條件。

- 5、 假設所處行業在基準日後保持當前可知的發展方向和態勢不變，沒有考慮將來未知新科技、新商業理念等出現對行業趨勢產生的影響。
- 6、 假設深業置地投資運營管理是按照評估基準日下的管理水準，管理層是負責和盡職工作的，且管理層相對穩定和有能力擔當其職務，不考慮將來經營者發生重大調整或管理水準發生重大變化對未來預期收益的影響。
- 7、 除已知悉並披露的事項外，以不存在其他未被發現的賬外資產和負債、抵押或擔保事項、重大期後事項，且深業置地投資對列入評估範圍的資產擁有合法權利為假設條件。

### (三) 具體假設

#### 1、 深業置地投資收益法具體假設：

- (1) 深業置地投資的經營假定保持為現有模式，不考慮擴大經營規模，也即每年所獲得的淨利潤不留存於深業置地投資作追加投資，保持深業置地投資現有的經營能力及經營方式不變。
- (2) 未來經營年度內，固定資產折舊假定全部用於原有固定資產的維護和更新，以保持深業置地投資的經營能力維持不變。
- (3) 不考慮通貨膨脹對深業置地投資經營的影響，不考慮未來投資計劃對現金流的影響。
- (4) 假定深業置地投資面臨的宏觀環境不再有新的變化，包括深業置地投資所享受的國家各項政策保持目前水準不變。
- (5) 收益的計算以會計年度為準，假定收支在年度內均勻發生。
- (6) 僅對深業置地投資未來6年1期的經營收入、各項成本、費用等進行預測，自第6年後穩定期的淨現金流假定保持在未來第6年（即二零二六年）的基礎上按2%的比例永續增長。

- (7) 按照持續經營原則，在經營者恰當的管理下，其經營可能會永遠存在下去，故按評估慣例假定其經營期限為無限期。
- (8) 假設深業置地投資經營場地在二零二零年十月解約後，後續員工辦公場所由本集團安排，深業置地投資無需負擔租賃辦公場所的費用。

## 2、該聯營企業收益法具體假設：

- (1) 該聯營企業的經營假定保持為現有模式，不考慮擴大經營規模，也即每年所獲得的淨利潤不留存於該聯營企業作追加投資，保持該聯營企業現有的經營能力及經營方式不變。
- (2) 未來經營年度內，固定資產折舊假定全部用於原有固定資產的維護和更新，以保持該聯營企業的經營能力維持不變。
- (3) 不考慮通貨膨脹對該聯營企業經營的影響，不考慮未來投資計劃對現金流的影響。
- (4) 假定該聯營企業面臨的宏觀環境不再有新的變化，包括該聯營企業所享受的國家各項政策保持目前水準不變。
- (5) 收益的計算以會計年度為準，假定收支在年度內均勻發生。
- (6) 僅對該聯營企業未來5年1期的經營收入、各項成本、費用等進行預測，自第5年後各年的上述指標均假定保持在未來第5年（即二零二五年）的水平上。
- (7) 按照持續經營原則，在經營者恰當的管理下，該聯營企業章程約定「公司營業期限為二零一七年十一月十七日至二零四七年十一月三十日」，假設企業可以持續經營，本次預測時按工商登記的期限，假設其收益期至二零四七年十一月三十日。
- (8) 假設該聯營企業經營場地租用到期後可以在同等條件下續租。

董事會已審閱估值報告，並認為該預測乃經恰當審慎查詢後作出。

本公司的申報會計師（「申報會計師」）畢馬威會計師事務所已就估值所依據的深業置地投資貼現未來估計現金流量的算術計算及編製履行政序，惟並無就該等貼現未來估計現金流量所依據的基準及假設的適當性及有效性作出報告。申報會計師的工作並不構成對深業置地投資的任何估值或對深業置地投資估值發表審核或審閱意見。

申報會計師出具之報告及有關該預測之董事會函件分別載於本公告附錄一及附錄二。

估值師及申報會計師之資質如下：

| 名稱                            | 資質               |
|-------------------------------|------------------|
| 同致信德（北京）資產評估有限公司<br>畢馬威會計師事務所 | 中國專業估值師<br>執業會計師 |

於本公告日期，據董事所知，估值師及申報會計師於本集團任何成員公司概無直接或間接股權或任何權利（不論可否依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券。

估值師及申報會計師均已就刊發本公告發出同意書，同意按本公告所載形式及涵義載入其函件及／或引述其名稱，且並無撤回其同意書。

## 深業置地投資之資料

深業置地投資於二零一七年成立。深業置地投資之註冊資本為人民幣5百萬元，並由賣方全資擁有。

深業置地投資持有一項投資，即該聯營企業的50%股權。該聯營企業之註冊資本為人民幣1百萬元。

深業置地投資及該聯營企業主要從事政府委託建設、長租公寓之裝修經營及管理以及托育服務業務。

下文載列之深業置地投資財務資料摘錄自其根據中國會計原則編製的截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務報表。

|         | 截至二零二零年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 |
|---------|------------------------------------|------------------------------------|
| 除稅前虧損淨額 | 20,622.74                          | 15,067.25                          |
| 除稅後虧損淨額 | 20,622.74                          | 15,067.25                          |

於二零二零年十二月三十一日，深業置地投資的虧絀淨額約為人民幣48.747百萬元。

## 出售事項之財務影響及所得款項用途

緊隨完成後，本集團將不再持有深業置地投資的任何權益。深業置地投資屆時將不再為本集團的附屬公司。

出售事項的所得款項淨額擬由賣方用作一般營運資金。

根據代價，出售事項預期將產生賬面收益約人民幣50百萬元，即代價與本集團於二零二零年十二月三十一日應佔深業置地投資的負債淨額的差額（猶如出售事項已於二零二零年十二月三十一日完成）。本集團將予錄得出售事項收益的實際金額將取決於深業置地投資於出售事項的完成日期的負債淨額，因而可能有別於上文所述的金額。

## 進行出售事項之理由及裨益

董事會認為出售事項為本集團提供實現於深業置地投資投資及精簡其業務經營的良機。

董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議的條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於買方為深業集團（本公司最終控股公司，其於本公告日期透過深業（集團）持有約63.18%全部已發行股份）的非全資附屬公司，故買方為本公司關連人士。因此，出售事項構成上市規則第14A章項下本公司關連交易。由於出售事項之部分適用百分比率超過0.1%但低於5%，故出售事項須遵守上市規則第14A章有關申報及公告之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

概無董事於出售事項中擁有重大權益而須就批准出售事項的董事會決議案放棄投票。儘管如此，由於執行董事董方先生及劉世超先生均為買方的董事，彼等已就批准出售事項的董事會決議案放棄投票。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|          |   |                                                           |
|----------|---|-----------------------------------------------------------|
| 「該聯營企業」  | 指 | 深圳市龍崗青年公寓運營管理有限公司，一家於中國註冊成立之公司，深業置地投資之聯營企業，深業置地投資持有其50%股權 |
| 「董事會」    | 指 | 董事會                                                       |
| 「本公司」    | 指 | 深圳控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市                       |
| 「完成」     | 指 | 出售事項完成                                                    |
| 「關連人士」   | 指 | 具有上市規則所界定之相同涵義                                            |
| 「代價」     | 指 | 買方須就出售事項向賣方支付的代價                                          |
| 「控股股東」   | 指 | 具有上市規則所界定之相同涵義                                            |
| 「董事」     | 指 | 本公司董事                                                     |
| 「出售事項」   | 指 | 賣方根據股權轉讓協議的條款及條件向買方建議出售股權及出售貸款                            |
| 「股權」     | 指 | 賣方於深業置地投資持有的100%股權                                        |
| 「股權轉讓協議」 | 指 | 買方與賣方於二零二一年五月二十八日就出售事項訂立的股權轉讓協議                           |
| 「該預測」    | 指 | 具有本公告「估值」一節所賦予之涵義                                         |
| 「本集團」    | 指 | 本公司及其不時之附屬公司                                              |
| 「香港」     | 指 | 中國香港特別行政區                                                 |
| 「上市規則」   | 指 | 聯交所證券上市規則                                                 |
| 「貸款」     | 指 | 賣方向深業置地投資提供之貸款，金額為人民幣71,888,762.54元                       |
| 「貸款利息」   | 指 | 自二零二一年一月一日起至支付代價當日止期間按5.21%的年利率計算之貸款應計利息                  |

|              |   |                                                                     |
|--------------|---|---------------------------------------------------------------------|
| 「中國」         | 指 | 中華人民共和國                                                             |
| 「買方」         | 指 | 深業沙河(集團)有限公司，一家於中國註冊成立之公司及深業集團的非全資附屬公司                              |
| 「人民幣」        | 指 | 人民幣，中國的法定貨幣                                                         |
| 「出售貸款」       | 指 | 深業置地投資於支付代價當日尚未償還及結欠賣方之總額，即貸款及貸款利息                                  |
| 「股份」         | 指 | 本公司普通股                                                              |
| 「股東」         | 指 | 股份持有人                                                               |
| 「深圳國有股權經營管理」 | 指 | 深圳市國有股權經營管理有限公司，一家於中國成立之公司                                          |
| 「深業集團」       | 指 | 深業集團有限公司，一家於中國成立之公司，為本公司最終控股公司                                      |
| 「深業(集團)」     | 指 | 深業(集團)有限公司(Shum Yip Holdings Company Limited)，一家於香港註冊成立之公司，為本公司控股股東 |
| 「深業置地投資」     | 指 | 深業置地投資發展(深圳)有限公司，一家於中國註冊成立之公司及本公司之間接全資附屬公司                          |
| 「聯交所」        | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                                         |
| 「估值」         | 指 | 股權之股本價值之估值                                                          |
| 「估值日期」       | 指 | 二零二零年七月三十一日，即估值參考日期                                                 |
| 「估值報告」       | 指 | 估值師於二零二零年十二月二十一日就估值發佈的估值報告                                          |
| 「估值師」        | 指 | 中國獨立專業估值師同致信德(北京)資產評估有限公司                                           |

|      |   |                                      |
|------|---|--------------------------------------|
| 「賣方」 | 指 | 深圳市科之谷投資有限公司，一家於中國成立之公司及本公司之間接全資附屬公司 |
| 「%」  | 指 | 百分比                                  |

承董事會命  
 深圳控股有限公司  
 主席  
 呂華

香港，二零二一年五月二十八日

於本公告日期，董事會由八位董事組成，其中呂華博士、黃偉先生、蔡潯女士、董方先生及劉世超先生為本公司執行董事，而吳偉驄先生、李偉強先生及黃友嘉博士為本公司獨立非執行董事。

## 附錄一 — 畢馬威會計師事務所報告

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所發出之報告全文，以供載入本公告。



### 有關深業置地投資發展(深圳)有限公司業務估值之貼現未來現金流量之報告

#### 致深圳控股有限公司之董事會

吾等提述同致信德(北京)資產評估有限公司就評估深業置地投資發展(深圳)有限公司(「**深業置地投資**」)於二零二零年七月三十一日之公允價值所編製日期為二零二零年十二月二十一日之業務估值(「**估值**」)所依據之貼現未來現金流量。估值乃根據貼現未來現金流量編製，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14.61段被視作溢利預測。

#### 董事之責任

深圳控股有限公司董事(「**董事**」)負責根據董事所確定及估值所載之基準及假設編製貼現未來現金流量。該責任包括執行與編製估值所依據貼現未來現金流量有關之適當程序及應用恰當編製基準；以及作出在相關情況下屬合理之估計。

#### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之專業會計師道德守則之獨立性及其他道德要求，而該項守則乃建立在誠信、客觀、專業能力及應有之審慎、保密及專業行為之基本原則上。

本所採用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱，及其他核證及相關服務委聘工作的公司之質量控制」，據此維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規定、專業標準及適用法律及監管規定的已備案政策及程序。

## 申報會計師的責任

吾等的責任為按照上市規則第14.62(2)段的要求就估值中所用之貼現未來現金流量之計算作出報告。貼現未來現金流量並無涉及採用會計政策。

## 意見基準

吾等按照香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外之核證委聘」執行委聘工作。該準則要求吾等計劃及執行工作，以合理確定就計算而言董事是否根據估值所載董事所採納之基準及假設妥為編製貼現未來現金流量。吾等已按照董事採納的基準及假設執行算術計算之程序並編製貼現未來現金流量。吾等的工作範圍遠小於根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行的審核。因此，吾等不發表審核意見。

## 意見

吾等認為，就計算而言，貼現未來現金流量於所有重大方面已按照估值所載董事所採納之基準及假設妥為編製。

## 其他事宜

在毋須作出保留意見之情況下，吾等謹請閣下注意，吾等並非對貼現未來現金流量所依據之基準及假設的適當性及有效性作出報告，且吾等的工作並不構成對深業置地投資之任何估值或對估值發表審核或審閱意見。

貼現未來現金流量取決於未來事件及多項無法如過往業績般進行確認及核實之假設，且並非全部假設於整段時間內一直有效。此外，因貼現未來現金流取決於未來事件，實際結果很可能因為未來事件和情況未能按照預期發展而與貼現未來現金流量有差異，且該差異可能重大。吾等的工作旨在根據上市規則第14.62(2)段僅向閣下報告，而不作其他用途。吾等不會向任何其他人士承擔委聘工作所涉及、產生或相關之任何責任。

## 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

二零二一年五月二十八日

## 附錄二 — 董事會函件

敬啟者：

有關： 深圳控股有限公司（「**本公司**」）盈利預測 — 香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第14.62(3)條所要求的確認函

茲提述本公司日期為二零二一年五月二十八日的公告（「**該公告**」），其中提及同致信德（北京）資產評估有限公司（「**估值師**」）發出的日期為二零二零年十二月二十一日的估值報告（「**估值報告**」），內容有關採用收益法評估深業置地投資發展（深圳）有限公司權益總額。由於估值採用收益法，故被視為上市規則第14.61條項下的盈利預測（「**預測**」）。

本公司董事會（「**董事會**」）已審閱估值報告，並與估值師就編製估值所依據的基準及假設進行討論。董事會亦已考慮本公司申報會計師畢馬威會計師事務所於二零二一年五月二十八日刊發有關預測就計算方法而言是否在所有重大方面根據估值報告所載的基準及假設妥善編製的報告。

基於上文所述，根據上市規則第14.62(3)及14A.68(7)條的規定，董事會確認預測乃經其審慎周詳查詢後作出。

此致

香港中環  
康樂廣場8號  
交易廣場2座12樓  
香港聯合交易所有限公司  
上市科 台照

為及代表董事會  
深圳控股有限公司  
董事  
呂華  
謹啟

二零二一年五月二十八日