
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，閣下應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之深圳控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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份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。



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)

(I) 關連交易
行使土地收購選擇權以收購沙湖土地權益；
(II) 建議重選退任董事；
及
(III) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及

獨立股東之

獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED

浩德融資有限公司

董事會函件載於本通函第9至18頁。獨立董事委員會函件載於本通函第19頁。獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問浩德融資有限公司有關交易意見之函件載於本通函第20至28頁。

本公司謹定於二零二一年十二月三十日（星期四）上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道70號海景嘉福洲際酒店一樓瀚林廳舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。不論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其印列的指示填妥及交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司之辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，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。

股東特別大會的預防措施

為保障股東之健康安全及防止新型冠狀病毒疫情擴散，以下預防措施將於股東特別大會上實施：

- 限制大會出席人數
- 強制性體溫檢測
- 每位與會者將被要求佩戴外科口罩
- 大會將不會提供或派發茶點或飲品

與會者如拒絕遵守有關預防措施，則可能被拒絕出席股東特別大會。

為股東健康安全著想，本公司強烈鼓勵股東委任股東特別大會主席為彼等之受委代表行使彼等於股東特別大會上就決議案投票的投票權，代替親身出席股東特別大會。

二零二一年十一月三十日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	1
釋義	2
董事會函件.....	9
獨立董事委員會函件	19
獨立財務顧問函件	20
附錄一 — 沙湖土地之估值報告	I-1
附錄二 — 建議重選董事之履歷詳情	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

股東特別大會的預防措施

為保障股東特別大會與會者的健康及安全以及防止新型冠狀病毒疫情蔓延，本公司將於股東特別大會採取以下預防措施：

- 根據香港政府及／或監管機構的現行要求或指引限制股東特別大會會場內出席人數。
- 所有與會者將在股東特別大會會場入口處強制接受體溫檢測。任何人士如體溫高於衛生署不時公佈之參考範圍，或出現類似感冒症狀，可能會被拒絕進入股東特別大會會場或被要求離開股東特別大會會場。
- 每位與會者將被要求在股東特別大會上全程佩戴外科口罩，並安排與其他與會者之座位相隔一段距離。
- 大會將不會提供或派發茶點或飲品。
- 鑑於新型冠狀病毒疫情的發展而認為適當的任何其他額外預防措施。

在法例許可範圍內，本公司保留權利拒絕任何人士進入股東特別大會會場，或要求任何人士離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會與會者的健康安全。

因應新型冠狀病毒疫情的發展，本公司或會公佈有關股東特別大會安排的進一步更新。務請股東繼續留意本公司進一步作出之公告（如有），相關公告將於披露易網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.shenzheninvestment.com 上載。

本公司提醒全體股東毋需親身出席股東特別大會以行使投票權。為股東的健康與安全著想，本公司強烈鼓勵股東委任股東特別大會主席為彼等之受委代表行使彼等於股東特別大會上就決議案投票的投票權，代替親身出席股東特別大會。

倘股東有任何關於股東特別大會的疑問，請聯絡本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，聯絡資料如下：

香港皇后大道東183號合和中心54樓

電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2861 1465

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：

「二零一四年通函」	指	本公司日期為二零一四年五月十二日的通函，內容有關（其中包括）訂立農科集團收購協議及其項下擬進行之交易（包括農科集團收購事項及授出土地收購選擇權）
「二零二零年公告」	指	本公司日期為二零二零年九月二十九日的公告，內容有關簽訂澄清及確認函
「收購協議」	指	深業集團（作為轉讓方）、深業（集團）、本公司、農科（作為受讓方）及農科東城就農科擬向深業集團收購沙湖土地權益而於二零二一年十月十八日訂立之有條件資產權益轉讓協議
「農地及相關資產」	指	坪山土地、大鵬土地及其上的建築物及構築物
「組織章程細則」	指	本公司組織章程細則，按原來所採納之版本或不時修訂之版本
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	深圳控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：00604）
「完成」	指	完成收購協議項下擬進行之交易
「完成日期」	指	具有本通函「董事會函件－關連交易－行使土地收購選擇權以收購沙湖土地權益－行使土地收購選擇權及收購協議－完成交易」一節賦予的涵義

釋 義

「先決條件」	指	完成收購協議之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	根據收購協議收購沙湖土地權益之代價（包括稅項）
「大鵬土地」	指	農科擁有的行政劃撥國有農業用地，位於中國深圳市龍崗區大鵬鎮鵬城村，總土地面積為112,234.20平方米
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二一年十二月三十日（星期四）上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道70號海景嘉福洲際酒店一樓瀚林廳召開之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(i)交易；及(ii)建議重選退任董事
「建築樓面面積」	指	建築樓面面積
「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
「獨立董事委員會」	指	本公司成立的由全體獨立非執行董事（即吳偉聰先生、李偉強先生及黃友嘉博士）組成的獨立董事委員會，以就交易向獨立股東提供意見

「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的持牌法團，為獲委任以就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除深業（集團）及其聯繫人士以外之股東
「土地收購選擇權」	指	農科集團收購協議項下授予本公司之權利，可行使該選擇權以按市值向深業集團收購新置換土地相關權利及權益，其詳情載於二零一四年通函「董事會函件」內「B.收購事項－處理土地收回的機制」一節
「土地收回」	指	具有本通函「董事會函件－關連交易－行使土地收購選擇權以收購沙湖土地權益－背景－標的土地不納入農科集團收購事項範圍」一節賦予的涵義
「土地使用權出讓合同」	指	農科東城（代表深業集團）與深圳規劃和自然資源坪山管理局就向農科東城出讓沙湖土地而於二零二零年九月二十九日訂立之深圳市土地使用權出讓合同書，並經由相同各方於二零二一年四月二十五日訂立的補充合同修訂及補充
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十一月二十四日，即於本通函付印前，以確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「澄清及確認函」	指	各方於二零二零年九月二十九日訂立的澄清及確認函，詳情披露於二零二零年公告

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新置換土地」	指	具有本通函「董事會函件－關連交易－行使土地收購選擇權以收購沙湖土地權益－背景－標的土地不納入農科集團收購事項範圍」一節賦予的涵義
「農科」	指	深圳市農科集團有限公司，一間於中國成立的公司及為本公司之間接全資附屬公司
「農科東城」	指	深圳市農科東城置業有限公司，一間於中國成立的公司及為農科之全資附屬公司
「農科集團」	指	深圳生物農業有限公司及其附屬公司（包括農科及農科東城）
「農科集團收購事項」	指	本公司根據農科集團收購協議之條款向深業（集團）收購深圳生物農業有限公司（其為農科及其附屬公司（包括農科東城）之間接控股公司）之全部已發行股本
「農科集團收購協議」	指	深業集團、深業（集團）（作為賣方）、本公司（作為買方）及農科就農科集團收購事項而於二零一四年一月二十七日訂立之買賣協議，並經由相同各方於二零一四年五月八日訂立的補充協議及二零一六年六月二十四日訂立的第二份補充協議修訂及補充
「各方」	指	深業集團、深業（集團）、本公司、農科及農科東城

釋 義

「深圳規劃和自然資源坪山管理局」	指	深圳市規劃和自然資源局坪山管理局
「坪山土地」	指	農科擁有的三幅行政劃撥國有農業用地，位於中國深圳市龍崗區坪山鎮湯坑坪環村，總土地面積為423,635.95平方米
「中國」	指	中華人民共和國及（就本通函而言）不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「置換土地」	指	深圳市相關國土資源部門為補償強制收回的收回土地同意向農科出讓的置換土地
「置換土地地價預付款」	指	具有本通函「董事會函件－關連交易－行使土地收購選擇權以收購沙湖土地權益－背景－標的土地不納入農科集團收購事項範圍」一節賦予的涵義
「收回土地」	指	具有本通函「董事會函件－關連交易－行使土地收購選擇權以收購沙湖土地權益－背景－標的土地不納入農科集團收購事項範圍」一節賦予的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「沙湖土地」	指	位於中國深圳市坪山區沙湖－碧嶺地區的住宅用途地塊，總土地面積為66,857.17平方米及建築樓面面積為307,500平方米（宗地號：G11333-0099，宗地代碼：440307205001GB00621），土地使用期限為自二零二零年九月二十九日起至二零九零年九月二十八日止70年，由農科東城代表深業集團持有
「沙湖土地委託協議」	指	深業集團、農科及農科東城於二零二一年二月三日訂立的關於坪山置換地塊及相關資產的委託管理協議
「沙湖土地權益」	指	沙湖土地的相應權益，包括但不限於沙湖土地及其上的建築物、構築物及相關資產（如有）的所有權益，以及由此產生的相應收入（包括但不限於出售或開發有關資產產生的收入）
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份持有人
「深業集團」	指	深業集團有限公司，一間於中國成立之公司，其由深圳市人民政府最終全資擁有並受深圳市國有資產監督管理委員會（深圳市國資委）管轄，及為本公司之最終控股公司
「深業（集團）」	指	深業（集團）有限公司，一間於香港註冊成立之公司，深業集團之全資附屬公司及本公司之直接控股公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「標的土地」	指	具有本通函「董事會函件－關連交易－行使土地收購選擇權以收購沙湖土地權益－背景－標的土地不納入農科集團收購事項範圍」一節賦予的涵義
「交易」	指	根據行使土地收購選擇權訂立收購協議以及收購協議項下擬進行之交易
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

呂華博士(主席)

黃偉先生(總裁)

蔡潯女士

董方先生

史曉梅女士

註冊辦事處：

香港

九龍

尖沙咀

科學館道9號

新東海商業中心

8樓

獨立非執行董事：

吳偉聰先生

李偉強先生

黃友嘉博士

敬啟者：

(I) 關連交易

行使土地收購選擇權以收購沙湖土地權益；

(II) 建議重選退任董事；

及

(III) 股東特別大會通告

緒言

董事會於二零二一年十月十八日(交易時段後)宣佈，深業集團(作為轉讓方)、深業(集團)、本公司、農科(本公司之間接全資附屬公司)(作為受讓方)與農科東城(本公司之間接全資附屬公司)根據農科集團收購協議於行使深業集團授予本公司之土地收購選擇權後，訂立收購協議。根據收購協議，農科(作為本公司指定的受讓方)已有條件同意收購，而深業集團已有條件同意出售沙湖土地權益，現金代價為人民幣3,970,000,000元。

茲亦提述本公司日期為二零二一年八月二十七日的公告，內容有關（其中包括）委任史曉梅女士為董事會執行董事以填補臨時空缺。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)交易之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就交易致獨立股東之建議函件；(iii)獨立財務顧問就交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)沙湖土地之估值報告；(v)有關重選退任董事之資料；(vi)根據上市規則須予以披露之其他資料；及(vii)股東特別大會通告。

關連交易－行使土地收購選擇權以收購沙湖土地權益

背景

茲提述(i)二零一四年通函，內容有關（其中包括）訂立農科集團收購協議及其項下擬進行之交易（包括農科集團收購事項及授出土地收購選擇權）；及(ii)二零二零年公告，內容有關簽訂澄清及確認函，據此，各方已澄清並確認有關就沙湖土地作為置換土地之土地收購選擇權之適用農科集團收購協議條款的若干事項。

標的土地不納入農科集團收購事項範圍

誠如二零一四年通函所披露，當農科集團收購協議首次訂立時，(i)深圳有關土地資源部門與農科之間原訂有協議，前者已同意為補償於二零零五年強制收回農科擁有的一幅地塊（「**收回土地**」）向農科出讓置換土地，而就該建議出讓置換土地而言，深圳有關土地資源部門已就上述強制收回從應付農科的貨幣補償中保留人民幣27,000,000元作為置換土地地價預付款（「**置換土地地價預付款**」）；及(ii)農科集團亦擁有農地及相關資產（即坪山土地、大鵬土地及其上的樓宇及構築物）的土地使用權。二零一四年通函亦披露，農科集團一直就以置換土地、置換土地地價預付款及農地及相關資產（統稱「**標的土地**」）交換一幅或多幅位於深圳且可能用作物業開發的新地塊（「**新置換土地**」）（「**土地收回**」）而與深圳政府磋商及商討。

由於根據中國相關法律，標的土地在農科集團收購協議訂立時尚不能進行轉讓，故其不納入農科集團收購事項範圍之內，且與標的土地有關的全部權利及權益在農科集團收購事項完成後均屬於深業集團。就此，深業集團與農科訂立並重續委託管理協議，據此，(其中包括)深業集團已委託並授權農科及其全資附屬公司代其持有及管理農地及相關資產，費用均由深業集團承擔，而農科將收取管理費。

土地收購選擇權

待若干條件達成後，本公司根據農科集團收購協議獲授予土地收購選擇權以(透過其本身或透過其代名人)按市價向深業集團收購新置換土地之權益。有關土地收回及土地收購選擇權之進一步詳情，請參閱二零一四年通函「董事會函件」內「B.收購事項－處理土地收回的機制」一節。

誠如二零二零年公告所披露，於二零二零年七月，深圳政府已初步同意換取收回土地的地塊(即置換土地)將為沙湖土地，為方便實施有關沙湖土地的相關土地收購選擇權，各方已簽訂澄清及確認函，據此，彼等已澄清並確認農科東城代表深業集團向深圳政府收購沙湖土地及費用由深業集團承擔之安排，及農科集團收購協議有關就沙湖土地作為置換土地之土地收購選擇權之適用條文。

出讓置換土地

農科東城(代表深業集團)與深圳規劃和自然資源坪山管理局於二零二零年九月二十九日訂立有關沙湖土地之土地使用權出讓合同(經日期為二零二一年四月二十五日之補充合同修訂及補充)。根據農科集團收購協議、澄清及確認函以及土地使用權出讓合同，深業集團已向深圳規劃和自然資源坪山管理局及有關政府部門支付約人民幣3,386,000,000元(連同置換土地地價預付款，共計約人民幣3,413,000,000元)，作為土地地價、土地轉讓金、土地開發金、政府稅項及其他相關費用及開支。以農科東城作為沙湖土地土地使用權名義土地使用人之不動產權證書於二零二一年七月二十日簽發。

就農地及相關資產而言，(a)誠如二零二零年公告所披露，深圳有關土地資源部門已於二零一七年五月收回坪山土地並支付貨幣補償；及(b)大鵬土地及相關資產仍由農科代深業集團持有，並由農科及其全資附屬公司根據有關委託管理協議代深業集團管理，費用由深業集團承擔。若深圳有關土地資源政府部門日後以任何新的置換土地換取大鵬土地，可就該新的置換土地行使土地收購選擇權。

行使土地收購選擇權及收購協議

根據農科集團收購協議，本公司已通知深業集團其決定行使土地收購選擇權，並指定農科為受讓方，以收購沙湖土地權益。為收購沙湖土地權益，各方於二零二一年十月十八日訂立收購協議。

收購協議之主要條款載列如下：

日期

二零二一年十月十八日

各方

- (1) 深業集團（作為轉讓方）；
- (2) 深業（集團）；
- (3) 本公司；
- (4) 農科（作為受讓方）；及
- (5) 農科東城。

本集團將收購的沙湖土地權益

根據收購協議，農科（作為本公司指定的受讓方）已有條件同意收購，而深業集團已有條件同意出售沙湖土地權益的所有權、使用權、處置權及所有其他權利及權益（包括但不限於自完成日期起出售、開發或以其他方式處置沙湖土地權益而產生的所有收入）。

沙湖土地為一幅位於中國深圳市坪山區沙湖－碧嶺地區的住宅用地塊，總佔地面積66,857.17平方米，建築樓面面積307,500平方米（宗地號：G11333-0099，宗地代碼：440307205001GB00621），土地使用期限為自二零二零年九月二十九日起至二零九零年九月二十八日止70年。

代價及支付條款

代價為人民幣3,970,000,000元，將由農科於完成日期以現金全額支付給深業集團。代價將以本集團的內部資源撥付。

釐定代價的基準

代價人民幣3,970,000,000元為獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司使用直接比較法，參考深圳類似地塊的可資比較交易對沙湖土地的市值作出的估值所示沙湖土地截至二零二一年七月二十日以及二零二一年八月三十一日的市值。有關釐定代價之基準與農科集團收購協議訂明的土地收購選擇權條款一致。

先決條件

完成須待以下先決條件獲達成或（除下文先決條件(i)不可豁免外）豁免後，方可作實：

- (i) 本公司已就收購協議及其項下擬進行的交易遵守所有適用法律（包括上市規則）以及任何政府機構及部門（包括聯交所）的規定，包括上市規則有關申報、公告、通函及獨立股東批准之規定；
- (ii) 深業集團已獲其內部決策機構根據相關國有資產監督管理規定、其公司章程及內部規定以書面決議案的形式批准其作為訂約方簽立收購協議並履行其項下擬進行的交易，並已於其後向其權益持有人報告該交易；
- (iii) 深業集團已就收購協議項下擬進行的交易向相關政府機構及第三方提供必要的事先通知，以及已獲得相關政府機構的所有事先授權、批准或同意，且已於相關政府機構完成所有註冊或備案手續（包括但不限於國有資產監督管理委員會），並已就簽立收購協議及完成其項下擬進行的交易獲得所有相關第三方的必要同意（如需）；

- (iv) 農科已收到深業集團票額為代價金額的有效增值稅發票（如有）；
- (v) 各方已正式簽署並交付收購協議，協議於完成日期持續生效；
- (vi) 各方（視情況而定）於收購協議作出的陳述及保證於收購協議日期及完成日期在所有方面均屬真實、準確、完整及不具誤導性，並具有如同在完成日期當日作出的同等效力和效果，且各方已於所有方面履行並遵守其於收購協議下的各項完成前及完成承諾及義務並令有關其他各方信納；
- (vii) 沒有發生單獨或連同其他事件影響、影響過、已經影響或合理預期將會影響沙湖土地權益及交易的重大不利事件；
- (viii) 沒有任何政府機構制定、頒佈、實施或通過可能使交易的任何部分或程序違法或限制或禁止交易的任何部分或程序的法律或政府命令；及
- (ix) 各方概無向亦無遭政府機構或其他第三方提起任何可能阻礙或禁止交易的法律訴訟。

於最後實際可行日期，除取決於股東特別大會結果的第(i)項先決條件外，先決條件已獲達成（就第(ii)及(iii)項先決條件而言）、不適用（就第(iv)項先決條件而言）或預期於完成後仍屬真實（就第(v)至(ix)項先決條件而言）。

完成交易

待「先決條件」一節所述之先決條件達成或獲豁免後，完成將於「先決條件」一節第(i)至(iv)項所述之最後一項先決條件達成或（視情況而定）獲豁免後10個營業日內之日期（「完成日期」）或各方可能另行協定之日期落實。

於完成後，沙湖土地權益將歸屬於本集團，而沙湖土地之土地使用權將繼續以農科之全資附屬公司農科東城的名義進行登記。

由於深業集團於沙湖土地權益之權利將於完成後終止，故沙湖土地委託協議於完成後將自動失效。

終止

收購協議可以下列方式終止：

- (i) 各方相互協定；
- (ii) 根據適用法律之規定；
- (iii) 倘由於任何一方於完成日期前違反收購協議，收購協議項下擬進行之交易未能完成，且違約方於收到非違約方通知後90日內並無彌補有關違反，由非違約方予以終止；
- (iv) 倘完成於簽訂收購協議後6個月內並無落實，由不違約的任何一方予以終止；及
- (v) 倘由於發生任何不可抗力事件，且該事件於收購協議日期後6個月當日持續存在，完成未能落實，由任何一方予以終止。

進行交易的理由及裨益

本集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理業務。本集團看好深圳房地產市場的長期發展前景。本集團採取「深耕深圳、聚焦大灣區」戰略，持續擴大深圳的土地儲備。沙湖土地地處深圳市坪山區，坪山區是粵港澳大灣區向東輻射的重要門戶和廣深港澳科技創新走廊的重要節點，定位為深圳高科技產業園區及深圳未來產業試驗區，交通規劃完善，發展潛力巨大。董事認為，行使土地收購選擇權收購沙湖土地權益符合本集團的發展戰略，將進一步提高本集團的盈利能力，並促進本集團的長期可持續發展。

有關各方的資料

本公司為一間於聯交所主板上市的公司。本集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理業務。農科為一間於中國成立及為本公司之間接全資附屬公司，並透過其附屬公司（包括農科東城）主要從事物業開發及投資、物業管理、園林設計及施工、農產品加工及銷售。

深業集團為一間投資控股公司並為本公司之最終控股公司。於最後實際可行日期，深業集團透過深業（集團）（其亦為投資控股公司）持有全部已發行股份之約63.18%。深業集團由中國深圳市人民政府最終全資擁有並受深圳市國有資產監督管理委員會（深圳市國資委）管轄。

上市規則的涵義

由於深業集團為本公司之最終控股公司（其於最後實際可行日期透過深業（集團）持有5,622,994,189股股份，佔全部已發行股份之約63.18%），故深業集團為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，交易構成本公司之一項關連交易。由於交易之最高適用百分比率超過5%，故根據上市規則第14A章，交易須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。深業（集團）及其聯繫人士須於股東特別大會上就批准交易之決議案放棄投票。由於交易是作為本集團之主要業務之一及於日常及一般業務過程中進行，及其為一項收益性質的交易，因此，交易獲豁免遵守上市規則第14章的規定。

各董事在交易中概無擁有任何須就批准交易之董事會決議案放棄投票的重大權益。然而，由於執行董事呂華博士、黃偉先生、蔡潯女士及史曉梅女士亦為深業集團（沙湖土地權益之轉讓方）及深業（集團）之董事，故彼等已就批准交易之董事會決議案放棄投票。

為符合上市規則的規定，本公司已成立獨立董事委員會，以審議交易之條款及就彼等是否按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供建議，以及於考慮獨立財務顧問的推薦建議後就擬於股東特別大會上提呈以供批准交易的有關決議案投票提出其推薦建議。本公司已就此委任獨立財務顧問，以就交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。獨立董事委員會的函件全文載於本通函第19頁，而載有相關意見之獨立財務顧問函件全文載於本通函第20至28頁。

建議重選退任董事

董事會現時由八名董事組成，即呂華博士、黃偉先生、蔡潯女士、董方先生、史曉梅女士、吳偉聰先生、李偉強先生及黃友嘉博士。

誠如本公司於二零二一年八月二十七日公佈，本公司委任史曉梅女士為董事會執行董事以填補臨時空缺，自二零二一年八月二十七日起生效。根據組織章程細則第91條，史曉梅女士將僅可任職董事至彼獲委任後之本公司下屆股東大會止，惟彼符合資格並願意於股東特別大會上重選連任。

建議將於股東特別大會上重選為董事之史曉梅女士之詳情載於本通函附錄二。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二一年十二月三十日（星期四）上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道70號海景嘉福洲際酒店一樓瀚林廳舉行股東特別大會，於股東特別大會上將提呈普通決議案，藉以考慮及酌情批准(i)交易；及(ii)建議重選退任董事。

本通函隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按代表委任表格印列之指示填妥表格，並交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，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。

本公司將由二零二一年十二月二十四日（星期五）至二零二一年十二月三十日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格出席股東特別大會並投票，所有填妥之股份過戶表格連同有關股票，最遲須於二零二一年十二月二十三日（星期四）下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

推薦建議

敬請 閣下垂注載於本通函第19頁獨立董事委員會致獨立股東之函件以及載於本通函第20至28頁之獨立財務顧問函件，當中載有彼等就交易之條款向獨立董事委員會以及獨立股東提供之意見。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購協議乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案以批准交易。於決定如何就股東特別大會上提呈之有關決議案投票前，務請 閣下細閱上文所述之獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。董事亦認為重選史曉梅女士為董事符合本公司及股東之整體利益，因此推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈重選史曉梅女士為董事之有關決議案。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
深圳控股有限公司
主席
呂華
謹啟

二零二一年十一月三十日

以下為獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件正文，乃為載入本通函而編製。



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)

敬啟者：

**關連交易
行使土地收購選擇權以收購沙湖土地權益**

吾等謹此提述本公司日期為二零二一年十一月三十日之通函（「**通函**」），本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就交易之條款向閣下提供意見。浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。彼等之意見詳情連同彼等於作出有關意見時所考慮之主要因素及理由，載於通函第20至28頁。亦請閣下垂注通函內之「**董事會函件**」及其各附錄所載之其他資料。

經考慮交易之條款及經計及獨立財務顧問之意見，尤其是其函件內所載主要因素、理由及意見，吾等認為，訂立收購協議及履行其項下擬進行之交易乃符合本公司及股東之整體利益，而交易之條款乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，及對獨立股東而言乃屬公平合理。因此，吾等推薦閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

李偉強先生

吳偉聰先生

黃友嘉博士

謹啟

二零二一年十一月三十日

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司就交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

ALTUS

浩德融資有限公司

香港中環

永和街21號

敬啟者：

關連交易
行使土地收購選擇權以收購沙湖土地權益

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就於行使土地收購選擇權後訂立收購協議以及收購協議項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，交易詳情載於 貴公司日期為二零二一年十一月三十日之通函（「**通函**」）所載之「董事會函件」。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二一年十月十八日（交易時段後），深業集團（作為轉讓方）、深業（集團）、 貴公司、農科（ 貴公司之間接全資附屬公司）（作為受讓方）與農科東城（ 貴公司之間接全資附屬公司）根據農科集團收購協議於行使深業集團授予 貴公司之土地收購選擇權後訂立收購協議。

上市規則的涵義

由於深業集團為 貴公司之最終控股公司（其於最後實際可行日期透過深業（集團）持有5,622,994,189股股份，佔全部已發行股份之約63.18%），故深業集團為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，交易構成 貴公司之一項關連交易。由於交易之最高適用百分比率超過5%，故根據上市規則第14A章，交易須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。深業（集團）及其聯繫人士須於股東特別大會上就批准交易之決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事（即吳偉聰先生、李偉強先生及黃友嘉博士）組成之獨立董事委員會經已成立，以就以下事項向獨立股東提供意見：(i)收購協議之條款是否公平合理；(ii)交易是否於 貴集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行並符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)經考慮獨立財務顧問的推薦意見後，如何於股東特別大會上投票。

獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責為就以下事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見：(i)收購協議之條款是否公平合理；(ii)交易是否於 貴集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行並符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈之相關決議案投票。

除吾等就 貴公司有關該等搬遷補償協議之補充協議之關連交易（詳情載於 貴公司日期為二零二一年十月二十九日之公告）獲委聘為獨立財務顧問外，於通函日期前過去兩年，吾等並無就 貴公司之任何交易擔任財務顧問。根據上市規則第13.84條及鑑於就吾等獲委聘就交易提供意見之酬金乃按市場水平釐定，亦非以將於股東特別大會上提呈之決議案獲成功通過為條件，且吾等乃按一般商業條款獲委聘，故吾等乃獨立於 貴公司、其控股股東或關連人士且與彼等概無關連。

吾等意見之基準

於制訂吾等之意見時，吾等已審閱（其中包括）(i)收購協議；(ii)沙湖土地之估值報告（「估值報告」）；(iii) 貴公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告（「二零二一年中期報告」）及 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報（「二零二零年年報」）；及(iv)通函所載之其他資料。

吾等亦已依賴通函所載或提述及／或 貴公司、董事及 貴集團管理層（「管理層」）向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或提述及／或 貴公司、董事及管理層向吾等提供之與 貴集團相關之事項之一切陳述、資料、意見及聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出，且於作出時及於通函日期仍屬真實、準確及完備。董事共同及個別就有關陳述、資料、意見及聲明承擔全部責任，包括遵守上市規則而提供有關 貴集團的資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，通函所載資料於所有重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且當中並無遺漏其他事實，致令通函所作任何陳述有所誤導。

吾等並無理由相信吾等於達致意見時所依賴之任何該等陳述、資料、意見或聲明為不真實、不準確或具誤導性，吾等亦並不知悉有任何重大事實有所遺漏，導致該等陳述、資料、意見或聲明為不真實、不準確或具誤導性。吾等認為，吾等已獲提供及已審閱充足資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並未對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等之推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素：

1. 貴集團之背景資料

貴集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理業務。以下所載為概述摘錄自二零二零年年報及二零二一年中期報告的 貴集團若干財務資料的表格：

綜合損益表摘要

	截至六月三十日 止六個月		截至十二月三十一日 止年度	
	二零二一年 (百萬港元) (未經審核)	二零二零年 (百萬港元) (未經審核)	二零二零年 (百萬港元) (經審核)	二零一九年 (百萬港元) (經審核)
收益	19,404	4,122	18,803	14,919
－物業發展	16,904	2,170	14,080	10,532
年／期內溢利	1,855	369	3,963	4,377

綜合財務狀況表摘要

	於二零二一年 六月三十日 (百萬港元) (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 (百萬港元) (經審核)
現金及現金等價物	19,025	16,166
資產淨值	57,071	55,406

吾等注意到，物業發展一直為 貴集團的主要業務分類，截至二零二一年六月三十日止六個月以及截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止各年度分別貢獻貴集團總收益的約87.1%、74.9%及70.6%。吾等亦注意到，深圳的物業發展項目一直為 貴集團的主要重點，截至二零二一年六月三十日止六個月以及截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止各年度分別貢獻物業發展業務銷售收入的約60.0%、75.1%及85.0%。

根據二零二零年年報及二零二一年中期報告， 貴集團將繼續深耕深圳並一直積極收購粵港澳大灣區（「大灣區」）的物業發展項目，以提升其土地儲備。於二零二一年上半年， 貴集團已於深圳等若干主要城市獲取優質土地資源，並於深圳八卦嶺推出首個城市更新項目。於二零二一年六月三十日， 貴集團於大灣區的土地儲備分別佔 貴集團土地儲備規劃總建築面積及總計容建築面積的約67%及64%。考慮到 貴集團的主要業務及其聚焦大灣區的戰略，吾等認為於行使土地收購選擇權後訂立收購協議以收購位於深圳的一幅地塊的交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立。

2. 進行交易的理由及裨益

交易背景

交易源於 貴集團於二零一四年收購農科集團，其中(i)由於土地權益尚不能進行轉讓，若干土地相關權益不納入農科集團收購事項範圍；及(ii) 貴集團根據農科集團收購協議獲授予土地收購選擇權以按市價向深業集團收購新置換土地。

於二零二零年七月，深圳政府初步同意置換土地將為沙湖土地。於二零二一年七月簽發沙湖土地的不動產權證書後， 貴集團已通知深業集團其決定行使土地收購選擇權。

有關沙湖土地之資料

沙湖土地的資料概要載列如下：

位置及佔地面積	:	宗地號：G11333-0099 位於中國廣東省深圳市坪山區振碧路 北臨振碧路，南靠業通路，佔地面積 66,857.17平方米。
總建築樓面面積	:	307,500平方米包括 — 商品住宅、商業及社區設施 272,140平方米 — 保障性住房35,360平方米

如通函「董事會函件」所述，沙湖土地為一幅位於深圳市坪山區沙湖－碧嶺地區的住宅用地塊，坪山區是粵港澳大灣區向東輻射的重要門戶和廣深港澳科技創新走廊的重要節點。

於二零二一年三月，深圳市政府公佈了坪山區一個高新區的一攬子扶持政策，涵蓋（其中包括）產業規劃、交通基礎設施及品質生活圈。吾等注意到，該高新區已吸引中芯國際集成電路製造有限公司及比亞迪股份有限公司等大型高科技公司建立生產設施。

考慮到(i)深圳市政府對坪山區的定位並大力支持該地區的發展；及(ii) 貴集團聚焦包括深圳在內的大灣區的戰略，吾等同意董事認為於行使土地收購選擇權後訂立收購協議以收購沙湖土地權益符合 貴集團的發展戰略，並符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 收購協議之主要條款

收購協議旨在行使土地收購選擇權並收購沙湖土地權益，代價為人民幣3,970,000,000元，將由農科於完成日期以現金全額支付給深業集團。經管理層確認，代價將以 貴集團的內部資源撥付。

有關收購協議其他條款的詳情，請參閱通函「董事會函件」。為評估收購協議條款的公平性及合理性，吾等已考慮以下基準：

釐定代價之基準

根據獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司（「估值師」）所編製日期為二零二一年十月八日的估值報告，代價乃根據沙湖土地截至二零二一年七月二十日及二零二一年八月三十一日的市值人民幣3,970,000,000元釐定，其詳情載於通函附錄一。根據通函所載「董事會函件」，有關釐定代價之基準與農科集團收購協議訂明的土地收購選擇權條款一致，吾等注意到這符合二零一四年通函的披露。

估值報告

於評核估值師之能力及經驗時，吾等已審閱估值師於編製估值報告方面之資格及經驗，並注意到估值報告之主要簽發人於香港、澳門及中國擁有逾十年的物業估值經驗，為註冊專業測量師（產業測量），並名列香港測量師學會所發出上市詳情及通函以及就併購進行估值之名單。經審閱估值師委聘函件詳述的工作範圍後，吾等信納有關工作範圍就收購沙湖土地權益而言屬充足及適當。

吾等從估值報告中注意到，估值師主要假設：

- (i) 業主將沙湖土地於市場上出售，而並無得益於可影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

如管理層告知，深業集團（作為轉讓方）並無該等根據遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議之利益安排。

- (ii) 業主在有關土地使用權之整段各未屆滿年期內，有權自由及無間斷地使用沙湖土地。

根據 貴公司法律顧問就交易出具之法律意見，(a)根據 貴公司法律顧問向深圳相關政府部門作出之查詢，沙湖土地權益不存在土地使用權質押、查封、凍結或其他權利限制；及(b)沙湖土地之土地使用期限為自二零二零年九月二十九日起至二零九零年九月二十八日止70年。

因此，吾等認為估值報告之主要假設屬公平合理。

吾等已審閱估值報告並與估值師溝通了解彼等所採用之方法。據吾等向估值師了解，彼應用直接比較法釐定沙湖土地之市值，並參考深圳類似地塊之可資比較交易。據吾等向估值師了解，釐定空置地塊之市值時普遍採用直接比較法。吾等已對香港上市公司之土地交易進行獨立研究，並注意到市場上已有類似採用直接比較法對空置地塊進行估值之先例。因此，吾等認同估值師之觀點，認為有關空置地塊普遍採用該估值方法。

吾等已進一步自估值師獲得其評估沙湖土地應用之可資比較地塊交易之詳情，載列如下：

序號	位置	土地用途	交易公告日期	基於最大 容積率之 建築樓面面積 (約數) (平方米)		每平方米 平均價格 (約數) (人民幣元)
				價格 (人民幣百萬元)		
1	龍華區大浪街道	住宅	二零二零年 十一月二十四日	342,622	6,653	19,418
2	光明區鳳凰街道	住宅	二零二零年六月十一日	454,344	6,256	13,769
3	坪山區馬巒街道	住宅	二零二零年十月十三日	63,372	1,000	15,780
4	坪山區石井街道	住宅	二零二零年 十一月二十四日	168,390	2,800	16,628
5	寶安區西鄉街道	住宅	二零二零年 十一月二十四日	290,090	5,998	20,676
	沙湖土地			307,500	3,970	12,911

基於吾等對選定地塊詳情之審閱及吾等與估值師進行之討論，吾等注意到，選定可資比較交易(i)與位於深圳之住宅用地有關，這與沙湖土地情況相同；及(ii)於估值報告日期前一年半內進行交易。

吾等注意到，由於估值師基於沙湖土地與可資比較土地在若干方面(包括位置及交通可達性等)之差異作出估值師認為適當之調整，故沙湖土地基於最大容積率之建築樓面面積每平方米之概約平均價格低於可資比較交易之平均價格。尤其是，據估值師告知，與可資比較交易相比，沙湖土地周邊地區尚有待悉數開發

為交通便利且附近區域配備有公共設施的住宅社區。因此，吾等認為，沙湖土地每平方米之價值（即低於可資比較交易）屬公平合理。

吾等已另行查閱政府網站¹公佈之有關選定可資比較交易之政府記錄，並注意到上表所載之交易詳情，包括(i)位置；(ii)土地用途；(iii)交易公告日期；(iv)基於最大容積率之建築樓面面積；及(v)價格，均與估值師所述相符。經計及吾等對其他上市公司採用市場法進行估值之地塊交易作出之獨立研究，吾等認為，就為估值師之意見提供公平及合理基礎而言，經挑選作比較之交易數目為充足，有關交易之性質及資料亦屬適當及有關連性。

總體而言，考慮到：

- (i) 估值師具備對沙湖土地進行估值之充足資格及經驗；
- (ii) 估值師所採用之估值方法為釐定空置地塊價值時普遍採用之方法；及
- (iii) 沙湖土地估值之主要假設及相關基準為公平合理，

吾等認為沙湖土地之估值乃按公平合理之基準釐定，因此，根據估值報告所載市價釐定之代價屬公平合理。

4. 交易之潛在財務影響

鑑於沙湖土地權益初步將按將以 貴集團現金及現金等價物支付之代價計入 貴集團之發展中物業，交易將不會對 貴集團之資產淨值產生影響。

貴集團之現金及現金等價物將於支付代價後減少人民幣3,970,000,000元，佔 貴集團於二零二一年六月三十日現金及現金等價物約19,025,000,000港元（相當於約人民幣15,800,000,000元）之約25%。

推薦建議

經考慮上述主要因素後，吾等認為(i)收購協議之條款屬公平合理；及(ii)交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行並符合 貴公司及股東之整體

¹ <https://www.landchina.com>

獨立財務顧問函件

利益。因此，吾等推薦獨立股東，以及推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准交易之決議案。

此致

深圳控股有限公司
香港九龍
尖沙咀
科學館道9號
新東海商業中心8樓

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司

執行董事
梁綽然

高級經理
郭家傑

謹啟

二零二一年十一月三十日

梁綽然女士（「**梁女士**」）為浩德融資有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類（證券交易）受規管活動。梁女士於大中華地區的企業融資顧問及商業領域方面擁有逾30年經驗，尤其是彼曾參與多項首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資交易之財務顧問或獨立財務顧問。

郭家傑先生（「**郭先生**」）為浩德融資有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼於金融服務行業擁有逾七年經驗，包括於香港企業融資顧問方面擁有逾五年經驗，尤其是彼曾參與多項首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資交易之財務顧問或獨立財務顧問。郭先生為香港會計師公會執業會計師。

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就沙湖土地於二零二一年七月二十日及二零二一年八月三十一日之估值所編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building
No.145 Hennessy Road Wanchai HK
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於： 位於中華人民共和國（「中國」）廣東省深圳市坪山區沙湖一碧嶺地區振碧路宗地號G11333-0099之發展用地之估值

根據深圳控股有限公司（「貴公司」）對由深圳市農科東城置業有限公司（「農科東城」，貴公司之全資附屬公司）在中國所持上述發展用地（「沙湖土地」）進行估值之指示，吾等確認已對沙湖土地進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對沙湖土地於二零二一年七月二十日及二零二一年八月三十一日（「估值日期」）之市值之意見。

估值基準

吾等對沙湖土地之估值乃指市值。香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零二零年版）將市值定義為「一項資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期達成公平交易之估計金額」。

業權

吾等已獲提供沙湖土地之法律文件副本。然而，吾等並無核實沙湖土地所有權，亦無核實是否存在影響沙湖土地所有權之產權負擔。

吾等亦依賴中國法律顧問金杜律師事務所向貴公司提供之有關中國法律法規及業主於沙湖土地之土地使用權性質之法律意見（「**中國法律意見**」）。該意見之主要內容已於隨附之估值證書內進行概述。

估值方法

吾等乃基於沙湖土地（其現時為一幅已平整之空置土地）將在受限於其現時之土地利用條件的情況下進行開發及完工之基準下進行估值。吾等已假設於本估值報告所披露由農科東城提出之開發計劃已取得有關政府機關的所有同意、批准及許可而無嚴苛條件或延誤。在達成吾等的估值意見時，吾等採用直接比較法評估沙湖土地之市值，並參考深圳類似地塊之可資比較交易。

假設

吾等之估值乃假設業主將沙湖土地於市場上出售，而並無得益於可影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

由於業主以政府批授之長期土地使用權持有沙湖土地，吾等假設業主在有關土地使用權之整段各未屆滿年期內，有權自由及無間斷地使用沙湖土地。

吾等估值之其他特別假設（如有），將於隨附之估值證書之腳註加以說明。

限制條件

吾等之報告並無就沙湖土地之任何押記、按揭或欠款作出撥備，亦無考慮進行銷售而可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設沙湖土地並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

吾等在很大程度上依賴 貴公司或農科東城所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜之意見。

吾等並未進行詳細實地測量以核實沙湖土地地盤面積及建築面積之準確性，惟假設吾等所獲提供文件及正式地盤平面圖顯示之建築面積為正確。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

最近期一次對沙湖土地之視察由註冊中國房地產估價師周通於二零二一年八月三十一日進行。然而，吾等並無進行實地勘測，以釐定沙湖土地之土地情況或設施是否適合任何物業發展。吾等進行估值之基準為該等方面之情況均令人滿意，而不會導致興建期間產生任何非經常開支或延誤。吾等概無因本估值而獲指示進行或作出任何土壤分析或地質研究，亦無就任何有關水、石油、燃氣或其他地下礦藏使用權或狀況進行調查。於實地視察期間，吾等已確定沙湖土地之以下事宜：

- 沙湖土地所在地區之整體環境及發展狀況；
- 沙湖土地之現有用途；
- 沙湖土地之佔用情況；
- 沙湖土地提供之設施（如有）；
- 沙湖土地內是否存在任何違規使用之情況；
- 沙湖土地之實際狀況；及
- 是否附有任何封閉令及收樓令張貼於沙湖土地上。

本報告所載之市值估計特別排除了因異常地殼變動或其他原因而導致環境污染之影響。謹此建議本報告之閱覽者諮詢合資格環境審核師，以對可能之環境缺陷（存在環境缺陷可能對市值造成嚴重影響）進行評估。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已向 貴公司確認彼等提供之資料並無任何重大遺漏。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

於對沙湖土地進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引，以及香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則（二零二零年版）所載之所有規定。

本報告內所列所有貨幣金額均以人民幣列值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

深圳控股有限公司
香港
九龍尖沙咀
科學館道9號
新東海商業中心8樓
董事會 台照

代表
中誠達資產評估顧問有限公司
董事
謝偉良
MFin MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零二一年十一月三十日

謝偉良為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師（產業測量）。彼名列香港測量師學會所發出有關進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名單，並為香港商業估值議會之註冊商業估值師，在香港、澳門及中國物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值證書

農科東城持作未來發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 七月二十日 現況下之市值 人民幣元
位於中國廣東省深圳市 坪山區沙湖－碧嶺地區 振碧路宗地號 G11333-0099之 發展用地	沙湖土地(宗地號G11333-0099)北靠 振碧路，南接業通路，佔地面積為 66,857.17平方米。該地位於坪山區核 心區域西南部約8公里。附近區域主要 由輕工業建築群佔據，當中混合部分 住宅發展項目。透過搬遷及重建區內 之工業設施，標的地區正逐漸演變為 住宅區。馬巒山郊野公園及大山陂水 庫均位於沙湖土地南側。	該物業目前空置。	3,970,000,000 於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣元 3,970,000,000
	根據農科東城之發展規劃，其計劃於 沙湖土地發展興建13幢33至49層高之 住宅樓宇。開發項目之地下3層地庫將 提供停車位。部分住宅大廈之最低2層 樓層將作為公共平台使用，並提供商 業及文娛設施。此外，沙湖土地將設 有獨立幼兒園綜合大樓。		

於二零二一年

七月二十日

現況下之市值

人民幣元

物業

概況及年期

佔用詳情

誠如頒發予沙湖土地之建設工程規劃許可證所示，發展項目之總建築樓面面積（「**建築樓面面積**」）為307,500.00平方米，另加地庫之建築樓面面積131,548.47平方米，有關明細載列如下：

用途	計劃建築 樓面面積 (平方米)
商品住宅	246,900.00
人才安居型住房	21,216.00
人才租賃住房	14,144.00
商業	7,600.00
物業管理	600.00
社區設施	9,840.00
幼兒園	7,200.00
總計	307,500.00

此外，發展項目內將提供綠化覆蓋休憩空間及避難層，面積分別為4,386.36平方米及5,453.84平方米。

發展項目之地庫層將提供合共3,194個汽車停車位，且將於地面提供106個汽車停車位。

沙湖土地之土地使用權年期為70年，由二零二零年九月二十九日起至二零九零年九月二十八日屆滿，作二類居住用地。

附註：

1. 根據於二零二零年九月二十九日簽立之土地使用權出讓合同（檔號深地合字(2020)第9035號）及其於二零二一年四月二十五日簽立之補充協議，深圳市規劃和自然資源局坪山管理局將佔地面積為66,857.17平方米之宗地號G11333-0099地塊之土地使用權授予農科東城，土地使用權年期為70年，由二零二零年九月二十九日起至二零九零年九月二十八日屆滿，作二類居住用地，土地地價（包括土地開發金及市政配套設施金）為人民幣3,310,728,339元，該金額已由深業集團有限公司悉數結清。誠如上述國有土地使用權出讓合同所規定，標的地塊須符合以下主要土地使用條件：

土地用途	：	二類居住用地
容積率	：	不高於4.6
建築樓面面積	：	307,500平方米（包括資助住房35,360平方米）
停車位	：	不少於3,300個汽車停車位
施工	：	不遲於二零二一年九月二十八日
竣工	：	二零二四年九月二十九日或之前

2. 沙湖土地以農科東城之名義獲發於二零二一年七月二十日登記之不動產權證書（檔號粵(2021)深圳市不動產權第0129443號）。
3. 下列備註載於上述不動產權證書：

3.1 沙湖土地之權屬來源為出讓，土地性質為商品性質。

3.2 沙湖土地上將予建設之物業發展項目之計入容積率總建築樓面面積為307,500平方米，當中將包括商品住宅單位247,500平方米（包括物業管理辦事處600平方米）、商業單位7,600平方米；蔬菜市場1,000平方米；21班幼兒園7,200平方米、健康服務中心1,000平方米、老人護理中心1,500平方米、社區管理用房270平方米；便民服務站400平方米、文化活動室1,000平方米、黨群服務中心1,000平方米、社區警務室40平方米、公共廁所90平方米、通訊匯聚機房200平方米及郵政所120平方米、清潔工人休息室20平方米、小型廢物轉運站200平方米、公共交通站3,000平方米及資助住房單位35,360平方米（包括安居型住房單位21,216平方米及租賃住房單位14,144平方米）。

3.3 發展項目內之幼兒園、健康服務中心、老人護理中心、社區管理用房、黨群服務中心、社區警務室、便民服務站、公共交通站、小型廢物轉運站、清潔工人休息室、通訊匯聚機房及公共廁所之物業產權將於竣工後以無償轉交給政府，而郵政所之物業產權將於竣工後按成本價轉讓予郵政機關。所有租賃住房單位將於竣工後按成本價出售予政府，而安居型住房單位則將由農科東城在政府之相關規定下出售。

3.4 沙湖土地之物業發展項目將於二零二四年九月二十九日或之前完全竣工。

3.5 除不動產權證書另有規定者外，沙湖土地須符合上文附註1所述之土地使用權出讓合同及其補充協議所訂明之所有土地出讓條件。

4. 吾等在估值時僅計及沙湖土地上將由農科東城開發物業項目當中涉及總建築面積為255,100平方米可供銷售的開發部分，而並未考慮將於竣工後轉交給政府的該等部分。

5. 根據深圳市規劃和自然資源局坪山管理局於二零二一年四月二十五日頒發予農科東城之建設用地規劃許可證（檔號：地字第440310202100025號），沙湖土地被施加以下規劃條件：
- 5.1 容積率不得超過4.6(或最高建築樓面面積307,500平方米)，該條件與上文附註1所述之土地出讓條件一致；
- 5.2 綠化比率不得低於佔地面積之35%；
- 5.3 沙湖土地須提供面積不少於3,300平方米之開放空間，並將其開放予公眾使用；
- 5.4 沙湖土地之發展項目須提供一個面積不少於3,600平方米之社區體育場地（設有一個室內籃球場及室內五人足球場）；
- 5.5 沿沙湖土地東面用地面向錦龍小學之邊界提供寬不少於18米之公共交通道路，並於沙湖土地提供另一條寬不少於18米、由南至北穿過沙湖土地中部之公共交通道路；及
- 5.6 沙湖土地之發展項目須提供3,300個汽車停車位及800個供單車使用之停車位。
6. 根據 貴集團提供之資料，業權及獲授主要批文及許可證之狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 不動產使用權證書 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
7. 吾等在估值時已將沙湖土地與可獲得價格資料之類似物業進行比較。吾等對指定作住宅用途且具有類似物理特徵、位置、面積、設施等之可資比較發展用地進行分析，並審慎權衡該等物業之所有相關優點及缺點，以達致資本價值之公平比較。按樓面地價（即價格除以總可開發建築樓面面積（扣除資助住房建築面積及社區設施建築面積））計，可資比較物業之單位價格介乎每平方米人民幣17,500元至人民幣22,700元。鑒於沙湖土地之總可開發建築樓面面積（扣除將於竣工後轉交給政府的資助住房建築面積及社區設施建築面積）為255,100.00平方米（包括商品住宅建築樓面面積247,500平方米及商用建築樓面面積7,600平方米），且沙湖土地鄰近現有工業區，吾等認為按樓面地價約每平方米人民幣15,600元進行估值乃屬合理。
8. 中國法律意見概述如下：
- 8.1 經深業集團有限公司根據 貴公司、深業（集團）有限公司、深業集團有限公司與深圳生物農業有限公司於二零一四年一月二十七日訂立之有條件買賣協議及其兩份日期分別為二零一四年五月八日及二零一六年六月二十四日之補充協議授權後，農科東城已按照深業集團有限公司之授權代其與深圳市規劃和自然資源局坪山管理局訂立上文附註1所述之土地使用權出讓合同及其補充協議（其所有條款及條件均獲深業集團有限公司認可及接受）。

- 8.2 根據上述土地使用權出讓合同及其補充協議，深業集團有限公司透過委託農科東城取得沙湖土地（即面積為66,857.17平方米之宗地號G11333-0099地塊，作二類居住用地，總可開發建築樓面面積為307,500平方米）之土地使用權（屬商品性質），年期為70年，由二零二零年九月二十九日起至二零九零年九月二十八日屆滿，土地地價（包括土地開發金及市政配套設施金）為人民幣3,310,728,339元，該金額已由深業集團有限公司悉數結清。
- 8.3 於二零二一年七月二十日，深業集團有限公司授權農科東城，以取得上文附註2所述之不動產權證書（檔號粵(2021)深圳市不動產權第0129443號）。
- 8.4 截至中國法律意見之發出日期，中國法律顧問認為沙湖土地之土地使用權乃以農科東城之名義登記，而深業集團有限公司為沙湖土地之土地使用權之實益擁有人。
- 8.5 根據中國法律顧問於二零二一年七月二十三日向深圳市房地產權登記中心作出之查詢，沙湖土地之土地使用權概無附有任何抵押，亦未出現被凍結查封及受到任何其他權利限制的情況。
- 8.6 中國法律顧問已確認以下有關沙湖土地之基本情況：

許可土地用途：	二類居住用地
容積率：	4.6
可開發建築樓面面積：	307,500平方米（包括商品住宅、商業及社區設施之建築樓面面積272,140平方米及資助住房之建築樓面面積35,360平方米）
已辦理的建設手續：	建設用地規劃許可證 （檔號：地字第440310202100025號） 建設工程規劃許可證 （檔號：深規劃資源建許字第PS-201-0024號及 深規劃資源建許字第PS-201-0025號） 建設工程施工許可證 （檔號：項目第2020-440317-47-03-01624405號）
不動產權證書之附記：	如上文附註3所述

下文載列建議於股東特別大會上重選為董事之史曉梅女士之詳情：

史曉梅女士，五十歲。史女士畢業於上海財經大學會計學（師範）專業，擁有經濟學學士學位和高級會計師職稱。史女士現任深業集團（本公司之最終控股公司）財務總監及深圳市機場股份有限公司（000089.SZ）監事。於加入本集團前，彼歷任深圳市機場（集團）有限公司財務部部長、深圳市機場股份有限公司計劃財務部部長、副部長。史女士於財務管理及財務審計方面有豐富經驗。

除上述所披露者外，史女士於過去三年內並無在任何上市公眾公司出任任何董事職位，亦無在本公司或本集團其他成員公司出任任何職位。史女士與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。

於最後實際可行日期，史女士概無擁有按證券及期貨條例第XV部所指之任何本公司股份或相關股份之權益。本公司已與史女士就其出任本公司執行董事訂立一份委任函件，自二零二一年八月二十七日起計為期三年，惟彼須按照組織章程細則退任及重選連任，據此，彼將於彼之委任之後本公司第一次股東大會上告退，屆時彼將可合資格重選連任。其後，彼須於本公司股東週年大會上輪值告退。史女士現時將可以收取由董事會每年檢討之酬金為每年330,000港元，此外，史女士亦將可收取由董事會經顧及彼之表現及職務、本公司之業績與盈利能力，以及現行市況而可能釐定的酌情花紅、購股權或其他福利。

除上述所披露者外，並無其他有關史女士之重選連任而須股東垂注之事宜，且並無須根據上市規則第13.51(2)條之規定而予以披露的任何資料。

1. 責任聲明

本通函所載資料包括為遵照上市規則而提供之有關本公司之資料。董事願就本通函所載內容共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均準確完整且無誤導或欺騙成分，且並無遺漏任何其他事實，致使其中所載任何陳述或本通函有誤導成分。

2. 權益披露

(A) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券證中擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司之最高行政人員於本公司及任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券證中擁有(i)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及淡倉（包括根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部董事及本公司最高行政人員被當作或視為擁有之權益及淡倉），或(ii)記入根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內之權益及淡倉或(iii)根據本公司所採納之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司股份及相關股份之好倉：

			根據購股權 之相關		佔已發行 股份之
董事姓名	身份	股份數目	股份數目	總權益	百分比 ¹
呂華	實益擁有人	1,154,562	9,305,948	10,460,510	0.12%
黃偉	實益擁有人	—	8,840,169	8,840,169	0.10%
董方	實益擁有人	—	6,236,143	6,236,143	0.07%
李偉強	實益擁有人	1,180,880	—	1,180,880	0.01%

附註：

1. 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行股份8,899,893,115股計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員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）之任何股份及相關股份或債券證中擁有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第XV部第7及第8分部董事及本公司最高行政人員被當作或視為擁有之權益及淡倉），或記入本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(B) 股東於股份及相關股份中擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知，股東（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之權益及淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益及淡倉，以及倘任何董事為該等股東之董事或僱員，其姓名及於該等股東擔任之職位如下：

股東名稱	股東身份	股東所持股份數目	佔已發行股份之百分比 ¹	董事姓名	董事於股東之身份
深業集團	受控法團權益	5,622,994,189 (L) ²	63.18%	呂華 黃偉 蔡潯 史曉梅	主席兼董事 總裁兼董事 董事 董事兼財務總監
深業(集團)	實益擁有人	5,546,307,730 (L)	62.32%	呂華 黃偉 蔡潯 史曉梅	董事 董事 董事 董事
	受控法團權益	76,686,459 (L) ³	0.86%		
ALPHA-OMEGA CORPORATION	實益擁有人	981,486,312 (L)	11.03%	—	—

附註：

1. 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行股份8,899,893,115股計算。
2. 因深業(集團)為深業集團之直接全資附屬公司，故深業集團被視為於深業(集團)擁有權益之5,622,994,189股股份中擁有權益。
3. 該等76,686,459股股份由Successful Years Holdings Limited之全資附屬公司財利實業有限公司持有，而Successful Years Holdings Limited由深業金融財務有限公司全資擁有。深業金融財務有限公司為深業(集團)的全資附屬公司，因此，深業(集團)被視為擁有該等76,686,459股股份中的權益。
4. 字母「L」代表該人士於股份之好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士（董事及本公司最高行政人員除外）曾知會本公司其於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文或記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉。

3. 董事之權益

於最後實際可行日期，

- (a) 概無董事於仍然存續及就本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起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。

4. 重大不利變動

按照香港財務報告準則的要求，本集團持有的恒大地產集團有限公司（「**恒大地產**」）股權於本公司財務報表中入賬列為透過損益按公允價值計算之金融資產，公允價值變動於有關期間的損益中確認。誠如本公司截至二零二一年六月三十日止期間之中期報告所披露，於二零二一年六月三十日，本集團持有的恒大地產2.6439%股權的公允價值為5,979.0百萬港元，佔本集團當時資產總值的4%。本集團注意到，有關恒大地產自身及其控股股東中國恒大集團的負面消息已對恒大地產的前景以及公允價值造成不利影響。倘本集團於二零二一年十二月三十一日持有的恒大地產2.6439%股權的公允價值大幅下降，則本集團於恒大地產的上述股權公允價值變動的相當數額之虧損將計入本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表，從而對本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的損益造成不利影響。目前，尚不確定本集團於二零二一年十二月三十一日持有的上述恒大地產股權的公允價值虧損程度。由於未變現公允價值變動為非現金項目，故將不會對本集團的現金流量造成影響。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二零年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發之經審核綜合財務報表日期）以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，呂華博士為深業集團的主席兼董事，黃偉先生為深業集團的總裁兼董事，蔡潯女士為深業集團的董事，史曉梅女士為深業集團的董事兼財務總監。呂華博士、黃偉先生、蔡潯女士及史曉梅女士亦為深業(集團)之董事。深業集團及深業(集團)透過其附屬公司及聯營公司於中國之物業投資及開發業務中擁有權益。

此外，董方先生及蔡潯女士亦為本公司聯營公司路勁基建有限公司(1098.HK)之非執行董事，該公司之股份於聯交所上市，從事物業投資及開發業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務(董事或彼等各自之緊密聯繫人獲委任代表本公司及／或本集團利益從事之業務除外)中擁有任何權益。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立非於一年內屆滿或本集團有關成員公司不可於一年內在未支付補償(法定補償除外)的情況下終止之任何服務合約。

7. 專家及同意書

以下為本通函載有其建議及／或報告之專家之資格：

名稱	資格
中誠達資產評估顧問有限公司	合資格物業估值師
浩德融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團

上述專家各自均已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所示格式及內容在本通函刊載其聲明及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家均無於本集團之任何成員公司擁有任何直接或間接股權，亦無任何權利（不論在法律上是否可予行使），以認購或提名其他人士認購本集團之任何成員公司之證券，及彼等均無於本集團之任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近刊發之經審核財務報表之編製日期）以來購置或出售或租用，或擬購置或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 備查文件

下列文件之副本將於自本通函日期起計14日內於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shenzheninvestment.com)可供查閱；

1. 收購協議；
2. 土地使用權出讓合同；
3. 澄清及確認函；及
4. 農科集團收購協議。

9. 其他事項

本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。



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)

股東特別大會通告

茲通告深圳控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年十二月三十日(星期四)上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道70號海景嘉福洲際酒店一樓瀚林廳召開股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認深業集團有限公司(作為轉讓方)、深業(集團)有限公司、本公司、深圳市農科集團有限公司(「農科」，本公司之間接全資附屬公司)(作為受讓方)及深圳市農科東城置業有限公司(本公司之間接全資附屬公司)就農科收購位於中國深圳市坪山區沙湖一碧嶺地區之地塊(宗地號：G11333-0099，宗地代碼：440307205001GB00621)之相應權益而於二零二一年十月十八日訂立之資產權益轉讓協議(「收購協議」，其註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)，以及其項下擬進行並與其相關之所有交易；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司為落實收購協議及其項下所有擬進行之交易，或使其生效或與其相關或由此產生而簽署、簽立、完成、執行及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、適宜、適當或權宜之一切有關其他協議、文據、契據及文件，及進行一切有關行動或事宜及採取一切有關措施，以及同意本公司董事認為符合本公司利益之有關變動、修訂或豁免。」

股東特別大會通告

2. 「動議重選根據本公司之組織章程細則退任並符合資格重選連任之史曉梅女士為本公司董事。」

承董事會命
深圳控股有限公司
主席
呂華

香港，二零二一年十一月三十日

註冊辦事處：

香港
九龍尖沙咀
科學館道9號
新東海商業中心8樓

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開之大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派一位或以上受委代表出席、發言，並代其投票。股東可根據本公司組織章程細則親身（或倘股東為公司，則由其正式授權代表）或委派代表投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 委任代表之文據須由委任人或其正式書面授權之公證人親手簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印鑑，或經由公司負責人或正式授權人親手簽署。
3. 倘為任何股份之聯名持有人，任何一名此等聯名持有人均可親身或委派代表於大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權就有關股份投票之人士。惟倘超過一名聯名持有人出席大會（不論親身或由其委任代表出席），則本公司僅接納在股東名冊內排名首位之聯名持有人之投票。
4. 代表委任表格連同經授權之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須盡快送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間48小時前送達，方為有效。
5. 送達委任代表之文據後，本公司股東仍可親身出席大會，並於會上或表決時投票。在此情況下，委任代表之文據將被視為已撤銷。
6. 本通告載列之決議案將以投票方式表決。
7. 為確定股東享有出席大會並於會上投票之權利，本公司將由二零二一年十二月二十四日（星期五）至二零二一年十二月三十日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格出席大會並投票，所有填妥之股份過戶表格連同有關股票，最

股東特別大會通告

遲須於二零二一年十二月二十三日（星期四）下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

8. 倘於大會當日上午八時三十分至十時三十分之任何時間內懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或超強颱風導致的「極端情況」或黑色暴雨警告信號生效，大會將會延期。本公司將於本公司網站(www.shenzheninvestment.com)及披露易網站(www.hkexnews.hk)發出公告，以通知股東有關續會的日期、時間及地點。

於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應於考慮自身情況後自行決定是否出席大會。

9. 大會的預防措施

為保障股東之健康安全及防止新型冠狀病毒疫情擴散，以下預防措施將於大會上實施：

- 限制大會出席人數
- 強制性體溫檢測
- 每位與會者將被要求佩戴外科口罩
- 大會將不會提供或派發茶點或飲品
- 鑑於新型冠狀病毒疫情的發展而認為適當的任何其他額外預防措施

與會者如拒絕遵守有關預防措施，則可能被拒絕出席大會。

為股東健康安全著想，本公司強烈鼓勵股東委任大會主席為彼等之受委代表行使彼等於大會上就決議案投票的投票權，代替親身出席大會。

10. 由於香港的新型冠狀病毒疫情不斷變化，本公司可能須於短時間內通知更改大會之安排。務請股東留意本公司進一步作出之公告（如有），相關公告將於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shenzheninvestment.com)上載。