

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)

關連交易
該等搬遷補償協議之補充協議；
及
股東特別大會補充通告

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

本通函及隨附補充通告應與本公司日期為二零二一年十一月三十日之通函及日期為二零二一年十一月三十日之通告一併閱讀。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召開股東特別大會。

董事會函件載於本通函第10至30頁。獨立董事委員會函件載於本通函第31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該等補充協議項下擬進行之交易之意見之函件載於本通函第32至45頁。

股東特別大會補充通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。此外，隨附股東特別大會適用之經修訂代表委任表格。不論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附之經修訂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。填妥及交回經修訂代表委任表格後，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。

二零二一年十二月六日

目 錄

頁次

股東特別大會的預防措施.....	1
釋義	2
董事會函件.....	10
獨立董事委員會函件	31
獨立財務顧問函件	32
附錄一 — 回遷物業(信宏城)之估值報告	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會補充通告	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：

「二零一八年公告」	指	本公司日期為二零一八年三月二十七日之公告，內容有關(其中包括)訂立該等搬遷補償協議及其項下擬進行之交易
「二零一八年通函」	指	本公司日期為二零一八年四月二十六日之通函，內容有關(其中包括)訂立該等搬遷補償協議及其項下擬進行之交易
「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(股份代號：00604)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將按原計劃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(其中包括)交易
「備案日期(第一份補充協議)」	指	具本通函「董事會函件－該等搬遷補償協議之補充協議－該等補充協議－(1)第一份補充協議」一節所賦予之涵義

釋 義

「備案日期(第二份補充協議)」	指	具本通函「董事會函件－該等搬遷補償協議之補充協議－該等補充協議－(2)第二份補充協議」一節所賦予之涵義
「第一份通函」	指	具本通函「董事會函件－緒言」一節所賦予之涵義
「第一份通告」	指	具本通函「董事會函件－緒言」一節所賦予之涵義
「第一份搬遷補償協議」	指	項目公司與信宏城於二零一八年三月二十七日訂立之搬遷補償協議
「第一份補充協議」	指	項目公司與信宏城於二零二一年十月二十九日訂立之第一份搬遷補償協議之補充協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恒興」	指	恒興實業(深圳)有限公司清算組，為一家於中國成立之有限公司，且為深業(集團)之間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	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，藉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，可從事證券及期貨條例項下第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，並獲委任為獨立財務顧問，以就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除深業（集團）及其聯繫人以外之股東
「地塊一」	指	兩幅面積為55,282平方米之地塊（宗地編號A626-0001及A626-0009），位於深圳市光明新區公明辦事處將石村下石家村
「地塊二」	指	面積為8,184.78平方米之地塊（宗地編號A626-0012），位於深圳市光明新區公明辦事處將石村下石家村
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十一月三十日，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「停業補償費（物業二）」	指	具本通函「董事會函件－該等搬遷補償協議之補充協議－背景－回遷及搬遷補償之原始條款－第二份搬遷補償協議」一節所賦予之涵義
「原代表委任表格」	指	具本通函「董事會函件－股東特別大會及代表委任安排」一節所賦予之涵義

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	深圳市深業明宏地產開發有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，且其65%之股權由本公司間接持有及其餘下35%之股權由一名獨立第三方持有
「項目土地」	指	重建項目項下所開發之地塊
「物業一」	指	地塊一上先前所建之總建築面積為72,425.90平方米之多棟樓宇，並已根據第一份搬遷補償協議由信宏城移交給項目公司
「物業二」	指	地塊二上先前所建之總建築面積為2,268平方米之兩間廠房，並已根據第二份搬遷補償協議由信宏城移交給項目公司
「重建項目」	指	光明新區公明街道信宏城片區城市更新項目
「相關部門」	指	深圳市光明區城市更新和土地整備局及深圳市光明區住房和建設局
「搬遷補助費 (物業二)」	指	具本通函「董事會函件－該等搬遷補償協議之補充協議－背景－回遷及搬遷補償之原始條款－第二份搬遷補償協議」一節所賦予之涵義

「該等搬遷補償協議」	指	第一份搬遷補償協議及第二份搬遷補償協議
「回遷物業一」	指	具本通函「董事會函件－該等搬遷補償協議之補充協議－背景－回遷及搬遷補償之原始條款－第一份搬遷補償協議」一節所賦予之涵義
「回遷物業二」	指	回遷物業二（信宏城）及回遷物業二（恒興）之統稱
「回遷物業二（信宏城）」	指	具本通函「董事會函件－該等搬遷補償協議之補充協議－背景－回遷及搬遷補償之原始條款－第二份搬遷補償協議」一節所賦予之涵義
「回遷物業二（恒興）」	指	具本通函「董事會函件－該等搬遷補償協議之補充協議－背景－回遷及搬遷補償之原始條款－第二份搬遷補償協議」一節所賦予之涵義
「回遷物業（信宏城）」	指	回遷物業一及回遷物業二（信宏城）之統稱
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「經修訂代表委任表格」	指	具本通函「董事會函件－股東特別大會及代表委任安排」一節所賦予之涵義
「第二份搬遷補償協議」	指	項目公司、信宏城及恒興於二零一八年三月二十七日訂立之搬遷補償協議

釋 義

「第二份補充協議」	指	項目公司與信宏城於二零二一年十月二十九日訂立之第二份搬遷補償協議之補充協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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，一家於中國成立之公司，由深圳市人民政府最終全資擁有及受深圳市國有資產監督管理委員會（深圳市國資委）管轄，且為本公司之最終控股公司
「深業（集團）」	指	深業（集團）有限公司，一家於香港註冊成立之公司，且為深業集團之全資附屬公司及本公司之中間控股公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「替代補償費」	指	第一筆替代補償費及第二筆替代補償費之統稱
「第一筆替代補償費」	指	具本通函「董事會函件－該等搬遷補償協議之補充協議－該等補充協議－(1)第一份補充協議」一節所賦予之涵義
「第二筆替代補償費」	指	具本通函「董事會函件－該等搬遷補償協議之補充協議－該等補充協議－(2)第二份補充協議」一節所賦予之涵義

釋 義

「該等補充協議」	指	第一份補充協議及第二份補充協議
「補充通告」	指	具本通函「董事會函件－股東特別大會及代表委任安排」一節所賦予之涵義
「臨時安置補助期 (物業一)」	指	具本通函「董事會函件－該等搬遷補償協議之補充協議－背景－回遷及搬遷補償之原始條款－第一份搬遷補償協議」一節所賦予之涵義
「臨時安置補助期 (物業二)」	指	具本通函「董事會函件－該等搬遷補償協議之補充協議－背景－回遷及搬遷補償之原始條款－第二份搬遷補償協議」一節所賦予之涵義
「臨時安置補助費 (物業一)」	指	具本通函「董事會函件－該等搬遷補償協議之補充協議－背景－回遷及搬遷補償之原始條款－第一份搬遷補償協議」一節所賦予之涵義
「臨時安置補助費 (物業二)」	指	具本通函「董事會函件－該等搬遷補償協議之補充協議－回遷及搬遷補償之原始條款－第二份搬遷補償協議」一節所賦予之涵義
「交易」	指	訂立該等補充協議及其項下擬進行之交易

釋 義

「信宏城」 指 深圳市深業信宏城投資有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，且為深業集團之全資附屬公司

「%」 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：

關連交易
該等搬遷補償協議之補充協議；
及
股東週年大會補充通告

緒言

董事會於二零二一年十月二十九日(交易時段後)宣佈，項目公司與信宏城訂立該等補充協議，據此，彼等已有條件同意更改該等搬遷補償協議各自項下的信宏城補償條款，即項目公司將向信宏城支付貨幣補償，而非按原先根據該等搬遷補償協議所協定之提供回遷物業(信宏城)，並對該等搬遷補償協議項下與計算及／或支付因停業停產而導致之損失補償以及應付信宏城之搬遷補助費及臨時安置補助費有關之若干條款作出相應變更。第二份搬遷補償協議項下恒興補償條款不受訂立該等補充協議影響，亦將維持不變。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關該等補充協議之進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)回遷物業(信宏城)之估值報告；(v)根據上市規則須予披露之其他資料；及(vi)補充通告。本通函及補充通告應與本公司日期為二零二一年十一月三十日之通函(「**第一份通函**」)及股東特別大會通告(「**第一份通告**」)一併閱讀，當中載有(其中包括)有關擬於股東特別大會上提呈之其他決議案之資料。

該等搬遷補償協議之補充協議

背景

茲提述二零一八年公告及二零一八年通函，內容有關(其中包括)(i)項目公司與信宏城就物業一訂立第一份搬遷補償協議；及(ii)項目公司與信宏城及恒興就物業二訂立第二份搬遷補償協議，以及各協議項下擬進行之交易。

誠如二零一八年公告及二零一八年通函所披露，項目公司(作為重建項目之主體)有權根據獲批准計劃重新發展及重建項目土地，包括拆除項目土地上的樓宇、安排回遷及物業建設。物業一及物業二均位於重建項目項下經批准城市重建區。

回遷及搬遷補償之原始條款

第一份搬遷補償協議

根據第一份搬遷補償協議，項目公司將(其中包括)透過下列方式補償信宏城以換取其騰空並移交物業一予項目公司以供拆除：

- (1) 向信宏城提供將於項目土地上興建之回遷住宅物業(「**回遷物業一**」)，總面積為41,989.99平方米；及
- (2) 支付信宏城(a)停業停產而導致之損失補償；(b)搬遷補助費；及(c)臨時安置補助費每月人民幣724,259元(按人民幣10元／每平方米／每月計算)(「**臨時安置補助費(物業一)**」)。

停業停產而導致之損失補償及搬遷補助費（分別為人民幣3,644,133.6元及人民幣2,897,036元）已悉數支付予信宏城。臨時安置補助費（物業一）須於自項目公司完成空置物業一的驗收並獲移交之日起至項目公司通知信宏城完成回遷物業一之佔用手續之日止期間（「臨時安置補助期（物業一）」）內支付（根據重建項目當時之發展計劃，該期間當時預計為42個月，因此，臨時安置補助費（物業一）之總額當時估計為人民幣30,418,878元）。首12個月之臨時安置補助費（物業一）（即人民幣8,691,108元）須於項目公司完成空置物業一的驗收並獲移交起計五個營業日內支付予信宏城，而臨時安置補助期（物業一）之餘下期間之臨時安置補助費（物業一）則須每12個月並於各12個月期間屆滿後五個營業日內支付予信宏城。

第二份搬遷補償協議

根據第二份搬遷補償協議，項目公司將透過下列方式補償信宏城及／或恒興以換取其騰空並移交物業二予項目公司以供拆除：

- (1) 向信宏城提供將於項目土地上興建之回遷住宅物業（「回遷物業二（信宏城）」），面積為808.15平方米，及向恒興提供將於項目土地上興建之回遷住宅物業（「回遷物業二（恒興）」），面積為5,408.39平方米；及
- (2) 支付信宏城(a)停業停產而導致之損失補償人民幣108,864元（「停業補償費（物業二）」）；(b)搬遷補助費人民幣90,720元（「搬遷補助費（物業二）」）；及(c)臨時安置補助費每月人民幣22,680元（按人民幣10元／每平方米／每月計算）（「臨時安置補助費（物業二）」）；

根據第二份搬遷補償協議，

- (a) 停業補償費（物業二）及搬遷補助費（物業二）均須於項目公司完成空置物業二的驗收並獲移交起計五個營業日內支付予信宏城；及
- (b) 臨時安置補助費（物業二）須自項目公司完成空置物業二的驗收並獲移交之日起至項目公司通知信宏城完成回遷物業二之佔用手續之日止期間（「臨時安置補助期（物業二）」）支付（根據重建項目當時之發展計劃，該期間當時

預計為42個月，因此，臨時安置補助費(物業二)之總額當時估計為人民幣952,560元)。首12個月之臨時安置補助費(物業二)(即人民幣272,160元)須於項目公司完成空置物業二的驗收並獲移交起計五個營業日內支付予信宏城，而臨時安置補助期(物業二)之餘下期間之臨時安置補助費(物業二)則須每12個月並於各12個月期間屆滿後五個營業日內支付。

重建項目之現狀

於最後實際可行日期，物業一及物業二均已拆除，項目公司正進行項目土地之物業建設。

項目公司根據各該等搬遷補償協議與其有關對手方訂立該等補充協議，該等協議尋求更改其若干補償條款，尤其是有關提供回遷物業(信宏城)作為部分搬遷補償之條款。

該等補充協議

該等補充協議各自之主要條款載列如下：

(1) 第一份補充協議

日期

二零二一年十月二十九日

訂約方

(1) 項目公司；及

(2) 信宏城

搬遷補償之經修訂條款

第一份搬遷補償協議項下原定提供回遷物業一將由項目公司向信宏城支付貨幣補償金額人民幣2,011.29百萬元所替代(「**第一筆替代補償費**」)。第一筆替代補償費將由項目公司以本集團內部資源撥付。

項目公司將須按下文所載方式分兩期向信宏城支付第一筆替代補償費：

- (i) 第一期金額人民幣1,005.645百萬元（即第一筆替代補償費之50%）須於項目公司於相關部門完成第一份補充協議項下擬進行之變更補償方式備案日期（「**備案日期（第一份補充協議）**」）起一(1)個月內但於授出預售許可證之前支付；及
- (ii) 第二期金額人民幣1,005.645百萬元（即第一筆替代補償費之餘下50%）須於備案日期（第一份補充協議）起兩(2)個月內但於授出預售許可證之前支付。

臨時安置補助費（物業一）之經修訂條款

臨時安置補助期（物業一）將於備案日期（第一份補充協議）而非按原定於項目公司通知信宏城回遷物業一入住手續完成日期截止，而臨時安置補助費（物業一）之月度金額將按原規定相同費用計算，但不足整月之任何期間之月度金額按其全額支付。目前預期備案日期（第一份補充協議）將為二零二二年一月底或前後。因此，臨時安置補助費（物業一）之總金額目前估計約為人民幣34.76百萬元。項目公司及信宏城亦已同意，臨時安置補助費（物業一）須自備案日期（第一份補充協議）起計一(1)個月內但於授出預售許可證前支付予信宏城。由於停業停產而導致之損失補償、搬遷補助費及臨時安置補助費（物業一）已延期支付，項目公司及信宏城亦已協定，於支付臨時安置補助費（物業一）時，項目公司須向信宏城支付按有關期間適用之LPR（中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率）計算之延期付款之利息。假設臨時安置補助費（物業一）於二零二二年二月底（假設備案日期（第一份補充協議）為二零二二年一月底）支付，則項目公司應支付之利息金額估計約為人民幣3.91百萬元。

臨時安置補助費（物業一）及逾期付款之利息由及將由項目公司以本集團內部資源撥付。

下表比較第一份搬遷補償協議及第一份補充協議項下信宏城回遷及搬遷補償條款並列示其主要差異：

	第一份搬遷補償協議	第一份補充協議
回遷補償模式	提供回遷物業一，即將於項目土地上興建之回遷住宅物業，總面積為41,989.99平方米	支付第一筆替代補償費，即金額為人民幣2,011.29百萬元之貨幣補償
回遷補償時間	項目公司取得回遷物業一建設工程規劃驗收及建設工程竣工驗收備案記錄後，將立即通知信宏城回遷物業一入住手續完成	第一筆替代補償費分兩期等額支付： (i) 50%須於備案日期（第一份補充協議）起一個月內但於授出預售許可證之前支付 (ii) 餘下50%須於備案日期（第一份補充協議）起兩個月內但於授出預售許可證之前支付 （備註：目前預計備案日期（第一份補充協議）將為二零二二年一月底或前後，將於二零二二年三月底或前後授出預售許可證。在此基礎上，目前預計於二零二二年二月底或前後支付約人民幣1,005.65百萬元，及於二零二二年三月底或前後支付約人民幣1,005.64百萬元）

第一份搬遷補償協議

第一份補充協議

臨時安置補助期
(物業一)時長
(就計算臨時安
置補助費(物
業一)之金額
而言)

臨時安置補助期(物業一)將
於項目公司通知信宏城回
遷物業一入住手續完成日
期截止

(備註：倘第一份搬遷補償協
議之條款保持不變，目前
估計該截止日期為二零二
二年十二月二十五日或前
後。在此基礎上，臨時安
置期(物業一)估計約為59
個月)

臨時安置補助期(物業一)將
於備案日期(第一份補充協
議)截止

(備註：基於備案日期(第一
份補充協議)為二零二二年
一月底，臨時安置期(物業
一)估計為48個月)

臨時安置補助費
(物業一)之估
計金額

人民幣42.73百萬元(基於上
述臨時安置補助期(物業
一)為59個月之估計)

人民幣34.76百萬元，(基於
上述臨時安置補助期(物業
一)為48個月之估計)

董事會函件

第一份搬遷補償協議

第一份補充協議

臨時安置補助費
(物業一)之付
款時間

- (i) 首12個月之臨時安置補助費(物業一)須於項目公司完成空置物業一的驗收並獲移交起計五個營業日內(即二零一八年二月七日或之前)支付予信宏城
- (ii) 餘下之臨時安置補助費(物業一)則須每12個月並於各12個月期間屆滿後五個營業日內支付予信宏城

(備註：於最後實際可行日期，項目公司尚未向信宏城支付任何臨時安置補助費(物業一))

臨時安置補助費(物業一)之悉數金額須於備案日期(第一份補充協議)起一個月內但於授出預售許可證之前支付予信宏城

(備註：基於備案日期(第一份補充協議)將為二零二二年一月底，估計臨時安置補助費(物業一)於二零二二年二月底或前後支付)

延期付款之估計
利息金額

人民幣5.28百萬元

人民幣3.91百萬元

釐定貨幣補償之基準

第一筆替代補償費人民幣2,011.29百萬元乃參考回遷物業一截至二零二一年九月三十日應佔之市值釐定，而有關市值乃(i)參考回遷物業(信宏城)截至二零二一年九月三十日之市值(其乃根據獨立估值師使用直接比較法經參考附近計劃外類似物業之可資比較價格資料後評估回遷物業(信宏城)之市值而編製之估值得出)；及(ii)根據回遷物業(信宏城)之總建築面積按比例基準釐定。

誠如二零一八年通函所披露，於訂立該等搬遷補償協議時，回遷物業一作為信宏城之補償為經參考當時獨立物業估值師編製之初步估值報告後，參考物業一之市值及按當地已售新住宅公寓之平均單位價格計算將提供之相等價值之住宅物業面積釐定。根據有關初步估值報告，經考慮重建項目項下之重建權利，於二零一八年二月二十八日現況下之物業一之市值為人民幣1,386百萬元，相等於回遷物業一住宅面積當時之價值。進一步詳情，請參閱二零一八年通函。

雖然物業一及回遷物業一之估值乃經參考有關估值時段可用可資比較資料採納直接比較法，物業一及回遷物業一之估值截然不同，未必可進行直接比較，因為(其中包括)(i)評估之標的事項不同；(ii)估值時間不同(兩次估值時間相隔三年以上)；及(iii)圍繞估值的市場條件不同。

先決條件

第一份補充協議須待本公司在股東特別大會上就第一份補充協議及其項下擬進行之交易取得獨立股東批准後，方可作實。

終止

倘相關部門並未批准第一份補充協議項下擬進行之變更補償方式之項目公司之備案，項目公司須以書面形式通知信宏城有關未批准情況，而第一份補充協議將於信宏城接獲來自項目公司的有關書面通知日期終止。於該情況下，第一份搬遷補償協議之原條款將繼續適用及項目公司將(其中包括)按第一份搬遷補償

協議之原協定向信宏城提供回遷物業一，且項目公司將向信宏城支付臨時安置補助費（物業一）之逾期金額之利息，利息根據第一份搬遷補償協議按臨時安置補助費（物業一）付款時間之有關期間適用之LPR（中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率）計算。

除上文所披露之該等修訂外，第一份搬遷補償協議之所有其他條款及條件（包括但不限於根據第一份搬遷補償協議由於暫停運營導致之虧損補償及搬遷補助費之計算及支付條款）將保持不變及繼續適用。

(2) 第二份補充協議

日期

二零二一年十月二十九日

訂約方

(1) 項目公司；及

(2) 信宏城

搬遷補償之經修訂條款

第二份搬遷補償協議項下原定提供回遷物業二（信宏城）將由項目公司向信宏城支付貨幣補償金額人民幣38.71百萬元所替代（「**第二筆替代補償費**」）。第二筆替代補償費將由項目公司以本集團內部資源撥付。

項目公司將須按下文所載方式分兩期向信宏城支付第二筆替代補償費：

- (i) 第一期金額人民幣19.355百萬元（即第二筆替代補償費之50%）須於項目公司於相關部門完成第二份補充協議項下擬進行之變更補償方式備案日期（「**備案日期（第二份補充協議）**」）起一（1）個月內但於授出預售許可證之前支付；及

- (ii) 第二期金額人民幣19.355百萬元（即第二筆替代補償費之餘下50%）須於備案日期（第二份補充協議）起兩(2)個月內但於授出預售許可證之前支付。

臨時安置補助費（物業二）、停業補償費（物業二）及搬遷補助費（物業二）之經修訂條款

根據第二份補充協議，

- (i) 臨時安置補助期（物業二）將於備案日期（第二份補充協議）而非按原定於項目公司通知信宏城回遷物業二（信宏城）入住手續完成日期截止，而臨時安置補助費（物業二）之月度金額將按原規定相同費用計算，但不足整月之任何期間之月度金額按其全額支付。目前預期備案日期（第二份補充協議）將為二零二二年一月底或前後。因此，臨時安置補助費（物業二）之總金額目前估計約為人民幣1.09百萬元。臨時安置補助費（物業二）須自備案日期（第二份補充協議）起計一(1)個月內但於授出預售許可證前支付予信宏城；
- (ii) 停業補償費（物業二）及搬遷補助費（物業二）須自備案日期（第二份補充協議）起計一(1)個月內但於授出預售許可證前支付予信宏城；及
- (iii) 由於臨時安置補助費（物業二）、停業補償費（物業二）及搬遷補助費（物業二）已延期支付，項目公司及信宏城亦已協定，於支付臨時安置補助費（物業二）、停業補償費（物業二）及搬遷補助費（物業二）時，項目公司須向信宏城支付按有關期間適用之LPR（中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率）計算之延期付款之利息。假設臨時安置補助費（物業二）、停業補償費（物業二）及搬遷補助費（物業二）於二零二二年二月底（假設備案日期（第二份補充協議）為二零二二年一月底）支付，則項目公司應支付之利息金額估計約為人民幣138,000元。

臨時安置補助費(物業二)、停業補償費(物業二)及搬遷補助費(物業二)及逾期付款之利息由及將由項目公司以本集團內部資源撥付。

下表比較第二份搬遷補償協議及第二份補充協議項下信宏城回遷及搬遷補償條款並列示其主要差異：

	第二份搬遷補償協議	第二份補充協議
回遷補償模式	提供回遷物業二，即將於項目土地上興建之回遷住宅物業，總面積為808.15平方米	支付第二筆替代補償費，即金額為人民幣38.71百萬元之貨幣補償
回遷補償時間	項目公司取得回遷物業二建設工程規劃驗收及建設工程竣工驗收備案記錄後，將立即通知信宏城回遷物業二入住手續完成	第二筆替代補償費分兩期等額支付： (i) 50%須於備案日期(第二份補充協議)起一個月內但於授出預售許可證之前支付 (ii) 餘下50%須於備案日期(第二份補充協議)起兩個月內但於授出預售許可證之前支付 (備註：目前預計備案日期(第二份補充協議)將為二零二二年一月底或前後，將於二零二二年三月底或前後授出預售許可證。在此基礎上，目前預計於二零二二年二月底或前後支付約人民幣19.355百萬元，及於二零二二年三月底或前後支付約人民幣19.355百萬元)

董事會函件

第二份搬遷補償協議

第二份補充協議

臨時安置補助期
(物業二) 時長
(就計算臨時安
置補助費(物
業二)之金額
而言)

臨時安置補助期(物業二)將
於項目公司通知信宏城回
遷物業二入住手續完成日
期截止

(備註：倘第二份搬遷補償協
議之條款保持不變，目前
估計該截止日期為二零二
二年十二月二十五日或前
後。在此基礎上，臨時安
置期(物業二)估計約為59
個月)

臨時安置補助期(物業二)將
於備案日期(第二份補充協
議)截止

(備註：基於備案日期(第二
份補充協議)將為二零二二
年一月底，臨時安置期(物
業二)估計為48個月)

臨時安置補助費
(物業二)之估
計金額

人民幣1.27百萬元(基於上述
臨時安置補助期(物業二)
為59個月之估計)

人民幣1.09百萬元，(基於上
述臨時安置補助期(物業
二)為48個月之估計)

第二份搬遷補償協議

第二份補充協議

臨時安置補助費
(物業二)之付
款時間

- (i) 首12個月之臨時安置補助費(物業二)須於項目公司完成空置物業二的驗收並獲移交起計五個營業日內(即二零一八年二月七日或之前)支付予信宏城
- (ii) 餘下之臨時安置補助費(物業二)則須每12個月並於各12個月期間屆滿後五個營業日內支付予信宏城

臨時安置補助費(物業二)之悉數金額須於備案日期(第二份補充協議)起一個月內但於授出預售許可證之前支付予信宏城

(備註：基於備案日期(第二份補充協議)為二零二二年一月底，估計臨時安置補助費(物業二)於二零二二年二月底或前後支付)

(備註：於最後實際可行日期，項目公司尚未向信宏城支付任何臨時安置補助費(物業二))

第二份搬遷補償協議

第二份補充協議

停業補償費(物業二)及搬遷補助費(物業二)之付款時間

停業補償費(物業二)及搬遷補助費(物業二)須於項目公司完成空置物業二的驗收並獲移交起計五個營業日內支付予信宏城

停業補償費(物業二)及搬遷補助費(物業二)須於備案日期(第二份補充協議)起一個月內但於授出預售許可證之前支付予信宏城

(備註：於最後實際可行日期，項目公司尚未向信宏城支付任何停業補償費(物業二)或搬遷補助費(物業二))

(備註：基於備案日期(第二份補充協議)將為二零二二年一月底，估計停業補償費(物業二)及搬遷補助費(物業二)於二零二二年二月底或前後支付)

延期付款之估計
利息金額

人民幣183,000元

人民幣138,000元

釐定貨幣補償之基準

第二筆替代補償費人民幣38.71百萬元乃參考回遷物業二(信宏城)截至二零二一年九月三十日應佔之市值釐定，而有關市值乃(i)參考回遷物業(信宏城)截至二零二一年九月三十日之市值(其乃根據獨立估值師使用直接比較法經參考附近計劃外類似物業之可資比較價格資料後評估回遷物業(信宏城)之市值而編製之估值得出)；及(ii)根據回遷物業(信宏城)之總建築面積按比例基準釐定。

誠如二零一八年通函所披露，於訂立該等搬遷補償協議時，回遷物業二作為信宏城之補償為經參考當時獨立物業估值師編製之初步估值報告後，參考物業二之市值及按當地已售新住宅公寓之平均單位價格計算將提供之相等價值之住宅物業面積釐定。根據有關初步估值報告，經考慮重建項目項下之重建權利，於二零一八年二月二十八日現況下之物業二之市值為人民幣205百萬元，相等於回遷物業二住宅面積當時之價值。進一步詳情，請參閱二零一八年通函。

雖然物業二及回遷物業二之估值乃經參考有關估值時段可用可資比較資料採納直接比較法，物業二及回遷物業二之估值截然不同，未必可進行直接比較，因為（其中包括）(i)評估之標的事項不同；(ii)估值時間不同（兩次估值時間相隔三年以上）；及(iii)圍繞估值的市場條件不同。

先決條件

第二份補充協議須待本公司在股東特別大會上就第二份補充協議及其項下擬進行之交易取得獨立股東批准後，方可作實。

終止

倘相關部門並未批准第二份補充協議項下擬進行之變更補償方式之項目公司之備案，項目公司須以書面形式通知信宏城有關未批准情況，而第二份補充協議將於信宏城接獲來自項目公司的有關書面通知日期終止。於該情況下，第二份搬遷補償協議之原條款將繼續適用及項目公司將（其中包括）按第二份搬遷補償協議之原協定向信宏城提供回遷物業二（信宏城），且項目公司將向信宏城支付臨時安置補助費（物業二）、停業補償費（物業二）及搬遷補助費（物業二）之逾期金額之利息，利息根據第二份搬遷補償協議按有關補償費及補助費之付款時間之有關期間適用之LPR（中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率）計算。

除上文所披露之該等修訂外，第二份搬遷補償協議之所有其他條款及條件（包括但不限於項目公司與恒興之間所協定之補償及回遷安排，包括根據第二份搬遷補償協議項目公司向恒興提供回遷物業二（恒興））將保持不變及繼續適用。

進行交易之理由及裨益

由於項目公司無需再考慮如何分配回遷物業（信宏城），故透過支付替代補償費取代向信宏城提供回遷物業（信宏城）將為項目公司在進行整體銷售安排上提供更大的靈活性。此外，有關補償費變動亦可節省項目公司之稅項。就增值稅而言，以回遷物業之形式提供搬遷補償將被視為來自物業銷售之收入，惟不允許扣除回遷物業有關成本。然而，倘若搬遷補償以現金形式支付，則增值稅之處理方式將有所不同。替代補償費金額獲准自物業銷售之收入金額中扣除，因此，建議變更信宏城補償將為項目公司節省增值稅及相應附加稅（根據現行稅收法律及規例，有關節省稅項金額約為人民幣30百萬元）。有關節省稅項將進而影響項目公司其他形式之應付稅項。由於節省增值稅及附加稅將導致增值金額及除稅前溢利金額增加，進而導致項目公司應付土地增值稅及企業所得稅金額增加（根據現行稅收法律及規例，估計有關多繳稅項金額約為人民幣14百萬元）。因此，根據現行稅收法律及規例，估計項目公司之整體節稅金額約為人民幣16百萬元。另一方面，項目公司將承擔回遷物業銷售有關風險（包括銷售價格金額及銷量），且由於支付替代補償費，項目公司之現金流量將會減少。然而，鑒於深圳住宅物業市場維穩，本集團於物業發展（尤其是深圳區域）擁有豐富經驗，董事認為，回遷物業有關售價降低或銷售不佳之風險較低。此外，由於預計替代補償費將分別於二零二二年二月底及二零二二年三月底前後分兩期支付，預計重建項目之住宅物業將於二零二二年四月發售，因此，預期對項目公司之現金流量的影響僅為短期影響。經考慮上述情況，董事認為，透過支付替代補償費取代向信宏城提供回遷物業（信宏城）對項目公司及本公司而言均為有利。

根據該等搬遷補償協議，臨時安置補助期（物業一）及臨時安置補助期（物業二）將於項目公司知會信宏城分別完成回遷物業一及回遷物業二（信宏城）之入伙手續當日結束。然而，根據該等補充協議之經修訂條款，項目公司將不會向信宏城提供回遷物業一或回遷物業二（信宏城），因此有必要修改臨時安置補助期（物業一）及臨時安置補助期（物業二）之結束日期。

訂約方資料

項目公司

項目公司為一家於中國成立之有限責任公司，為本公司之非全資附屬公司。項目公司主要從事重建項目項下之物業開發及相關事宜。

信宏城

信宏城為一家於中國成立之有限責任公司，為深業集團之全資附屬公司，而深業集團則由中國深圳市人民政府全資擁有。信宏城主要從事物業開發業務。

上市規則之涵義

信宏城為深業集團（本公司最終控股公司）之附屬公司，故為本公司關連人士。因此，該等補充協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司關連交易。由於有關根據該等補充協議須向信宏城支付(i)替代補償費及(ii)臨時安置補助費（物業一）、臨時安置補助費（物業二）、停業補償費（物業二）及搬遷補助費（物業二）之估計金額及延期付款之利息之總額之最高適用百分比率超過5%，故該等補充協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

於該等補充協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益的任何股東須於股東特別大會上就該等補充協議及其項下擬進行之交易的普通決議案放棄投票。截至最後實際可行日期，深業（集團）實益擁有約5,622,994,189股股份，佔本公司已發行股本約63.18%。深業（集團）及其聯繫人須於股東特別大會上就批准該等補充協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

概無董事於交易中擁有須就批准交易的董事會決議案放棄投票的重大權益。

獨立董事委員會

為符合上市規則的規定，本公司已成立獨立董事委員會，以考慮交易的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批准交易的決議案投票提出其推薦建議。對此，本公司已委任獨立財務顧問，以就該等補充協議之條款及其項下擬進行之交易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31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32至45頁。

股東特別大會及代表委任安排

股東特別大會

股東特別大會將按原定計劃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，以批准（其中包括）交易。

補充通告及經修訂代表委任表格

由於寄發第一份通告後提呈額外決議案，第一份通告及連同第一份通函一併寄發之原代表委任表格（「**原代表委任表格**」）並不包括提呈以批准交易之額外決議案。就此而言，載有額外第3項普通決議案之股東特別大會補充通告（「**補充通告**」）乃載於本通函第EGM-1至EGM-2頁，且隨函附奉股東特別大會適用之經修訂代表委任表格（「**經修訂代表委任表格**」）（其包括載於第一份通告之普通決議案以及額外第3項普通決議案）。原先提呈並載於第一份通告之所有決議案保持不變。

不論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按經修訂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。填妥及交回原代表委任表格及／或經修訂代表委任表格後，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。

尚未送交原代表委任表格之股東

尚未將原代表委任表格送交本公司之股份過戶登記處之股東，倘彼等有意委任代表代其出席股東特別大會並於會上投票，則須送交經修訂代表委任表格。在此情況下，股東毋須再將原代表委任表格送交本公司之股份過戶登記處。

已送交原代表委任表格之股東

已將原代表委任表格送交本公司之股份過戶登記處之股東應注意：

- (1) 倘股東未向本公司之股份過戶登記處送交經修訂代表委任表格，則原代表委任表格（若填寫正確無誤）將被視作該股東送交之有效代表委任表格。除第一份通告所提述之決議案（包括補充通告所載第3項普通決議案）外，股東於原代表委任表格項下委任之代表將有權按其意願就於股東特別大會上正式提呈之任何決議案投票或放棄投票。
- (2) 倘經修訂代表委任表格於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送交本公司之股份過戶登記處，則經修訂代表委任表格（若填寫正確無誤）將撤銷並取代股東早前送交之原代表委任表格。經修訂代表委任表格將被視作股東送交之有效代表委任表格。
- (3) 倘經修訂代表委任表格於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間少於48小時前送交本公司之股份過戶登記處，或倘於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送交但未正確填寫，則經修訂代表委任表格項下之代表委任將屬無效。股東於原代表委任表格（如填寫正確無誤）項下委任之代表將有權按上文(1)所述之方式投票，猶如並無向本公司之股份過戶登記處送交經修訂代表委任表格。因此，務請股東謹慎填妥經修訂代表委任表格並於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前將經修訂代表委任表格送交本公司之股份過戶登記處。

本公司將按原計劃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31頁獨立董事委員會致獨立股東之函件以及載於本通函第32至45頁之獨立財務顧問函件，當中載有彼等就該等補充協議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，該等補充協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，按一般商業條款進行，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決議案以批准該等補充協議及其項下擬進行之交易。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。

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

承董事會命
深圳控股有限公司
主席
呂華
謹啟

二零二一年十二月六日

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
該等搬遷補償協議之補充協議

吾等謹此提述本公司日期為二零二一年十二月六日之通函（「**通函**」），本函件構成其中一部份。除文義另有規定外，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，以就該等補充協議之條款及其項下擬進行之交易向閣下提供意見。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32至45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。

經考慮該等補充協議之條款及其項下擬進行之交易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、理由及建議，吾等認為，該等補充協議之條款及其項下擬進行之交易對獨立股東而言乃屬公平合理，且該等補充協議及其項下擬進行之交易乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。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該等補充協議及其項下擬進行之交易。

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
吳偉聰先生
謹啟

李偉強先生

黃友嘉博士

二零二一年十二月六日

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正文，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
該等搬遷補償協議之補充協議

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，向獨立董事委員會及獨立股東就訂立該等補充協議及其項下擬進行之交易（「交易」）提供意見，其詳情已載於 貴公司日期為二零二一年十二月六日的通函（「通函」）「董事會函件」內。除文義另有所指外，於本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二一年十月二十九日（交易時段後），項目公司與信宏城訂立該等補充協議，據此，彼等已有條件同意更改該等搬遷補償協議各自項下的信宏城補償條款，即(i)項目公司將向信宏城支付貨幣補償，而非按原先根據該等搬遷補償協議所協定之提供回遷物業（信宏城）；及(ii)對該等搬遷補償協議項下與計算及／或支付因停業停產而導致之損失補償以及應付信宏城之搬遷補助費及臨時安置補助費有關之若干條款作出相應變更。第二份搬遷補償協議項下恒興補償條款不受訂立該等補充協議影響，亦將維持不變。

上市規則之涵義

由於信宏城為深業集團（貴公司最終控股公司）之附屬公司，故為貴公司關連人士。因此，該等補充協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下貴公司之關連交易。由於有關根據該等補充協議須向信宏城支付(i)替代補償費及(ii)臨時安置補助費（物業一）、臨時安置補助費（物業二）、停業補償費（物業二）及搬遷補助費（物業二）以及延期付款之利息之估計金額之總額之最高適用百分比率超過5%，故該等補充協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

截至最後實際可行日期，深業（集團）實益擁有約5,622,994,189股股份，佔貴公司已發行股本約63.18%。深業（集團）及其聯繫人須於股東特別大會上就批准該等補充協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

獨立董事委員會

貴公司已成立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，以就(i)該等補充協議的條款是否屬公平合理；(ii)交易是否於貴集團日常及一般業務過程中訂立，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之推薦建議後如何就將於股東特別大會上提呈之批准交易之決議案投票向獨立股東提供意見。

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，吾等之職責乃就(i)該等補充協議的條款是否屬公平合理；(ii)交易是否於貴集團日常及一般業務過程中訂立，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批准交易之決議案投票向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

除 貴公司就有關行使土地收購選擇權（詳情載於 貴公司日期為二零二一年十一月三十日之通函）之關連交易而聘請吾等擔任獨立財務顧問外，於通函日期前過往兩年內，吾等並未就 貴公司之任何交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條及基於吾等對交易提供意見的委聘工作的薪酬乃屬市場水平，且毋須待股東特別大會上提呈的決議案獲成功通過作實，且吾等的委聘工作乃按正常商業條款進行，故吾等獨立於 貴公司、其控股股東或關連人士，且與上述人士概無關聯。

吾等意見的基準

於達致吾等之意見時，吾等已審閱（其中包括）(i)該等補充協議；(ii) 貴公司法律顧問就交易出具之法律意見（「**中國法律意見**」）；(iii)該等搬遷補償協議；(iv)二零一八年公告及二零一八年通函；(v)回遷物業（信宏城）之估值報告（「**估值報告**」）；(vi) 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度報告（「**二零二零年年報**」）；及(vii)通函所載之其他資料。

吾等亦依賴通函所載或提述及／或 貴公司、董事、 貴集團管理層（「**管理層**」）向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述。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有關 貴集團事宜之全部聲明、資料、意見及陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出，且於作出當時至通函刊發日期均屬真實、準確及完備。董事對有關聲明、資料、意見及陳述，尤其是根據上市規則刊發有關 貴集團之資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，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聲明、資料、意見或陳述為失實、不準確或有所誤導，吾等亦並不知悉有任何重大事實有所遺漏，導致吾等獲提供之聲明、資料、意見及陳述為失實、不準確或有所誤導。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，吾等已考慮下列主要因素：

1. 貴集團及項目公司之背景資料

貴集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理業務，而項目公司為 貴公司之非全資附屬公司及主要從事重建項目項下之物業開發及相關事宜。下文所載為概述摘錄自 貴集團二零二零年年報及二零二一年中期報告之若干財務資料之表格。

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	二零二零年	二零二零年	二零一九年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(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	於二零二零年
	六月三十日	十二月三十一日
	(百萬港元)	(百萬港元)
	(未經審核)	(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，物業發展為 貴集團之主要業務分類，分別於截至二零二一年六月三十日止六個月及截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年為 貴集團之總收益貢獻約87.1%、74.9%及70.6%。吾等亦注意到，深圳之物業發展項目為 貴集團之主要重點，其於截至二零二一年六月三十日止六個月及截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年分別貢獻來自物業發展業務之銷售收益之約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，積極於粵港澳大灣區（「大灣區」）獲取物業發展項目，以加強土地儲備。於二零二一年上半年，貴集團於深圳等若干主要城市購入優質土地資源及於深圳八卦嶺成功落地首個城市更新項目。於二零二一年六月三十日，貴集團於大灣區之土地儲備分別佔貴集團土地儲備之規劃總建築樓面面積（「建築面積」）及計容總建築面積之約67%及64%。經考慮貴集團之主要業務及於大灣區之戰略性聚焦，吾等認為，有關訂立該等補充協議之交易（尤其是以支付替代補償費代替提供回遷物業（信宏城），據此，項目公司在與深圳重建項目有關之整體銷售安排上將具有更大的靈活性）乃於貴集團一般及日常業務過程中訂立。

2. 交易及回遷物業（信宏城）之背景

交易之背景

茲提述二零一八年公告及二零一八年通函，內容有關（其中包括）(i)項目公司與信宏城就物業一訂立第一份搬遷補償協議；及(ii)項目公司與信宏城及恒興就物業二訂立第二份搬遷補償協議，以及各協議項下擬進行之交易。

吾等自二零一八年公告及二零一八年通函了解到，項目公司（作為重建項目之主體）有權於獲深圳市規劃和國土資源委員會批准後，重新發展及重建項目土地為兼具住宅及商業功能之社區。由於重建項目涉及（其中包括）拆除項目土地上的樓宇（物業一及物業二均位於項目土地上）及安排相關回遷，故於二零一八年三月二十七日訂立該等搬遷補償協議。

根據該等搬遷補償協議（其中包括）(i)回遷物業一將提供予信宏城，作為換取其騰空並移交物業一予項目公司以供拆除之部分補償；(ii)回遷物業二（信宏城）及回遷物業二（恒興）將分別提供予信宏城及恒興，作為換取其騰空並移交物業二予項目公司以供拆除之部分補償；及(iii)項目公司將支付信宏城相關(a)停業停產而導致之損失補償；(b)搬遷補助費；及(c)臨時安置補助費。有關該等搬遷補償協議之原始條款之進一

步詳情，請參閱通函「董事會函件」內「該等搬遷補償協議之補充協議」一節項下「回遷及搬遷補償之原始條款」一段。

誠如下文進一步詳述，根據該等補充協議，彼等有條件同意(i)項目公司將向信宏城支付貨幣補償，而非提供回遷物業一及回遷物業二(信宏城)(統稱「回遷物業(信宏城)」)；及(ii)對該等搬遷補償協議項下與計算及／或支付因停業停產而導致之損失補償以及應付信宏城之搬遷補助費及臨時安置補助費有關之若干條款作出相應變更。

回遷物業(信宏城)之資料

吾等自估值報告及／或通函了解到，回遷物業(信宏城)包括若干正於重建項目內建設的住宅單位，總建築面積為42,798.14平方米，其中(i)41,989.99平方米或約98.1%為回遷物業一；及(ii)808.15平方米或約1.9%為回遷物業二(信宏城)。吾等進一步了解到，回遷物業(信宏城)將由重建項目第1期7幢住宅大樓中6幢內之合共403個商品住宅單位組成。於最後實際可行日期，項目土地上的物業(包括回遷物業(信宏城))之建設正在進行中。吾等自管理層了解到，根據最新發展計劃，回遷物業(信宏城)之建設預期將於二零二二年底竣工。

3. 該等補充協議之主要條款

該等補充協議規定(i)搬遷補償之經修訂條款；及(ii)臨時安置補助費(物業一)、臨時安置補助費(物業二)、停業補償費(物業二)及搬遷補助費(物業二)之經修訂條款。

搬遷補償之經修訂條款

提供回遷物業一及回遷物業二(信宏城)將分別由項目公司向信宏城支付貨幣補償金額人民幣2,011.29百萬元(「**第一筆替代補償費**」)及人民幣38.71百萬元(「**第二筆替代補償費**」)(統稱「**替代補償費**」)所替代。

臨時安置補助費(物業一)、臨時安置補助費(物業二)、停業補償費(物業二)及搬遷補助費(物業二)之經修訂條款

- (i) 臨時安置補助期(物業一)及臨時安置補助期(物業二)將於備案日期(第一份補充協議)及備案日期(第二份補充協議)(統稱「**備案日期**」)而非按原定於項目公司通知信宏城回遷物業一及回遷物業二(信宏城)入住手續完成日期截止。臨時安置補助費(物業一)及臨時安置補助費(物業二)(統稱「**臨時安置補助費**」)之月度金額將按原規定相同費用計算。目前預期備案日期將為二零二二年一月底或前後,因此,臨時安置補助費之總金額預期將約為人民幣35.85百萬元。
- (ii) 由於(a)第一份搬遷補償協議項下停業停產而導致之損失補償、搬遷補助費及臨時安置補助費(物業一);及(b)第二份搬遷補償協議項下臨時安置補助費(物業二)、停業補償費(物業二)及搬遷補助費(物業二)已延期支付,項目公司及信宏城亦已協定,項目公司須向信宏城支付按有關期間適用之LPR(中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率)計算之過往及任何未來延期付款之利息。假設臨時安置補助費(物業一)、臨時安置補助費(物業二)、停業補償費(物業二)及搬遷補助費(物業二)將於二零二二年二月底(假設備案日期為二零二二年一月底)支付,則項目公司應支付之總利息金額估計約為人民幣4.05百萬元。

有關該等補充協議之條款之進一步詳情,以及該等搬遷補償協議及該等補充協議項下條款之主要差異,請參閱通函「董事會函件」內「該等搬遷補償協議之補充協議」一節項下「該等補充協議」一段。為評估該等補充協議之條款之公平性及合理性,吾等已考慮下列因素。

釐定替代補償費之基準

吾等注意到第一筆替代補償費及第二筆替代補償費分別為人民幣2,011.29百萬元及人民幣38.71百萬元乃基於(i)根據獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司(「估值師」)編製之估值報告,截至二零二一年九月三十日,回遷物業(信宏城)的市值為人民幣2,050百萬元,有關詳情載於通函附錄一;及(ii)根據回遷物業(信宏城)之總建築面積按比例基準釐定。於評估替代補償費是否公平合理性時,吾等已特別考慮估值報告。

估值報告

於評估估值師之能力及經驗時,吾等已審閱估值師編製估值報告之有關資質及經驗,並注意到估值報告之主要簽發人於香港、澳門及中國物業估值方面擁有逾十年經驗,為一名註冊專業測量師(產業測量)、名列香港測量師學會所發出就併購進行估值以供載入上市詳情及通函名單。經審閱估值師委任函件所詳述之工作範圍,吾等信納回遷物業(信宏城)估值之工作範圍屬充分適當,進而構成釐定替代補償費之貨幣金額之基礎。此外,如下文所述,吾等已與估值師進行會談並確認,除其就有關行使土地收購選擇權之關連交易(其詳情載於 貴公司日期為二零二一年十一月三十日之通函)獲委聘為 貴公司獨立估值師,以及出於 貴公司之審計目的獲委聘為獨立估值師外,估值師與 貴公司、交易其他各方及 貴公司或交易另一方之核心關連人士當前或過往概無其他關係。

吾等自估值報告中注意到,估值師已主要假設:

- (i) 業主將回遷物業(信宏城)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。

據管理層告知,信宏城(作為回遷物業(信宏城)之業主)於遞延條款合約、售後租回、合資經營及管理協議項下概無存在應佔利益之有關安排。

- (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回遷物業(信宏城)。

獨立財務顧問函件

根據中國法律意見，直至中國法律意見日期，回遷物業（信宏城）並無受任何司法封閉令或凍結令限制。

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進行獨立面談，以討論估值師所採用之方法。吾等自估值師了解到，估值師使用直接比較法經參考附近預售房之可資比較價格資料後得出回遷物業（信宏城）之市值。由於回遷物業（信宏城）於估值日期正在建設中，吾等了解到，估值已按照預售房交易之基準進行（其中自願賣方須促使全面完成物業，成本由其自行承擔，並適時將達致全面竣工狀態之物業交付予自願買方），以得出信宏城可於估值日期購買市場上類似預售房作為回遷物業（信宏城）替代物業之貨幣金額。就此而言，吾等於該等搬遷補償協議注意到，項目公司須促使全面完成回遷物業（信宏城），成本由其自行承擔，並將全面竣工狀態之回遷物業（信宏城）交付予信宏城。因此，吾等認為，上述估值基準屬公平合理。吾等自估值師進一步了解到，直接比較法乃釐定預售房市值之常用方法。吾等認為，該方法乃為得出回遷物業（信宏城）市值之適當方法，信宏城可購買市場上類似預售房作為替代物業。

吾等已自估值師取得其已用於評估回遷物業（信宏城）之市值之可資比較預售房（「可資比較物業」）之價格資料詳情。估值師收集及分析之可資比較數據詳情如下：

可資比較預售房	地址	開始預售	預期竣工時間	交付標準	單價 (每平方米) (概約)
可資比較物業A	深圳市光明區曙光路	二零二零年八月	二零二三年初	毛坯	人民幣47,200元
可資比較物業B	深圳市光明區華夏二路	二零二一年九月	二零二三年十月	精裝修	人民幣51,400元

獨立財務顧問函件

可資比較預售房	地址	開始預售	預期竣工時間	交付標準	單價 (每平方米) (概約)
可資比較物業C	深圳市光明區新湖街道	二零二一年九月	二零二三年十二月	精装修	人民幣51,740元
可資比較物業D	深圳市光明新區光明大道	二零二一年三月	二零二二年十月	毛坯	人民幣48,900元
可資比較物業E	深圳市光明區光僑路	二零二一年七月	二零二四年初	精装修	人民幣51,600元
回遷物業(信宏城)	深圳市光明新區公明街	不適用	二零二二年末	毛坯	人民幣47,700元至 人民幣49,400元

吾等已進行研究以獨立驗證估值師所提供可資比較預售房之資料，包括但不限於(i)預售價格；(ii)預售開始日期；(iii)預期竣工時間；(iv)地址；及(v)交付標準，詳情與估值師陳述一致。吾等注意到，已甄選可資比較物業(i)為位於回遷物業(信宏城)附近之計劃外住宅物業；及(ii)可自二零二零年或二零二一年進行預售，預期於二零二二年至二零二四年初竣工，與回遷物業(信宏城)情況相似。吾等注意到，在估值師認為合適之情況下，基於回遷物業(信宏城)與可資比較物業交付標準差異(是否進行裝修)等因素，對可資比較預售房之價格資料進行調整，而估值師評估回遷物業(信宏城)時所採用單價範圍在可資比較物業單價範圍內，介乎約每平方米人民幣47,200元至每平方米人民幣51,740元。吾等認為，獲選用於比較之可資比較預售房數量充足，且該等預售房之性質及詳情就提供估值師認為屬公平合理之基準而言屬適當及相關。

總體而言，考慮到：

- (i) 估值師於進行回遷物業(信宏城)估值方面擁有充足資質及經驗；
- (ii) 估值師於釐定預售房價值方面所採用之估值技術屬適當；及

(iii) 回遷物業(信宏城)估值之主要假設及相關基準屬公平合理，

吾等認為，基於回遷物業(信宏城)估值釐定之替代補償費乃屬公平合理。

與計算及／或支付因停業停產而導致之損失補償以及搬遷補助費及臨時安置補助費有關之經修訂條款

根據該等補充協議，臨時安置補助期(物業一)及臨時安置補助期(物業二)將分別於備案日期而非按原定於項目公司通知信宏城回遷物業一及回遷物業二(信宏城)入住手續完成日期截止。吾等認為，由於根據經修訂補償安排，信宏城不再獲提供回遷物業一及回遷物業二(信宏城)，故其不再適合採用將項目公司通知信宏城回遷物業一或回遷物業二(信宏城)(視乎情況而定)入住手續完成日期作為臨時安置補助期(物業一)或臨時安置補助期(物業二)之結束日期。該等補充協議規定之修訂旨在將有關期間之結束日期修改至備案日期，以反映補償安排之變化屬公平合理。

此外，根據該等補充協議，項目公司根據該等搬遷補償協議應付信宏城之逾期金額須按有關期間適用之LPR(中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率)計息。僅供說明用途，於最後實際可行日期之一年期LPR為3.85%。鑒於LPR為中國人民銀行公佈之官方基準貸款利率，故吾等認為，釐定項目公司向信宏城作出延期付款之上述利息之基準屬公平合理。

4. 進行交易之理由及裨益

誠如上文「1. 貴集團及項目公司之背景資料」一段所述，貴集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理業務，戰略重心為大灣區之物業發展項目，而項目公司主要從事重建項目項下之物業開發及相關事宜。吾等注意到，該等補充協議實質上以支付替代補償費之方式代替向信宏城交付回遷物業(信宏城)，從而使項目公司能夠在重建項目之整體銷售安排上享有更大的靈活性。此外，有關補償費變動亦可節省項目公司之稅項淨額。僅作說明之用，根據通函「董事會函件」中「進行交易之理由及裨益」一節所詳述之以下計算，根據現行稅收法律及規例，有關節省稅項淨額估計約為人民幣16百萬元。

根據管理層，就增值稅而言，以回遷物業之形式提供搬遷補償將被視為來自物業銷售之收入，惟不允許扣除回遷物業有關成本。然而，倘若搬遷補償以現金形式支付，則增值稅之處理方式將有所不同。替代補償費金額獲准自物業銷售之收入金額中扣除，因此，建議變更信宏城補償將為項目公司節省增值稅及相應附加稅（根據現行稅收法律及規例，有關節省稅項金額估計將約為人民幣30百萬元）。有關節省稅項將進而影響項目公司其他形式之應付稅項。由於節省增值稅及附加稅將導致增值金額及除稅前溢利金額增加，進而導致項目公司應付土地增值稅及企業所得稅金額增加（根據現行稅收法律及規例，估計有關多繳稅項金額約為人民幣14百萬元）。因此，根據現行稅收法律及規例，估計項目公司之節稅淨額約為人民幣16百萬元。

另一方面，吾等注意到，通函「董事會函件」中「進行交易之理由及裨益」一節對該等補充協議對 貴集團之不利之處進行了討論，包括回遷物業銷售有關之風險及項目公司之現金流量減少。吾等認為(i)由於項目公司作為重建項目之主體，故存在與銷售構成重建項目一部分之物業有關之該等風險；(ii)倘項目公司取得全面控制權，在重建項目整體銷售安排上具有更大靈活性，則該等風險可得到緩解；(iii)該等風險存在於 貴集團一般及日常業務過程中；及(iv) 貴集團於中國，尤其是深圳物業發展行業擁有多多年經驗及專業知識。此外，儘管如下文「5. 進行交易之可能財務影響」一段所進一步討論，該等補充協議將導致現金流量減少，但吾等認為，交易將不會對 貴集團營運資金狀況造成重大不利影響。

總而言之，經考慮(i)回遷物業（信宏城）為深圳重建項目之部分；(ii) 貴集團之戰略重心為包括深圳在內的大灣區；(iii)上述有關節省稅項淨額之討論；及(iv)儘管存在業務風險，但其可因重建項目整體銷售及營銷安排之更大靈活性而得以緩解，吾等與董事一致認為，訂立該等補充協議符合 貴集團之發展戰略且符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 進行交易之可能財務影響

根據該等補充協議，應付信宏城之替代補償費及其他付款（定義見下文）將以 貴集團內部資源撥付。

鑒於項目公司為 貴公司之非全資附屬公司，其財務報表於 貴公司之財務報表綜合入賬。於簽署該等補充協議、於相關部門備案並完成有關行政程序後，項目公司將有權持有回遷物業（信宏城）之物業權益，有關物業權益初始按替代補償費入賬為項目公司之在建物業。由於替代補償費將以 貴集團內部資源結算，故以貨幣補償替代回遷物業（信宏城）將不會對 貴集團資產淨值產生重大影響。此外，如上文「4. 進行交易之理由及裨益」一段所闡述，該等補充協議項下補償費變動可節省項目公司之稅項淨額，從而為 貴公司帶來正面財務影響。

於替代補償費悉數結清後， 貴集團現金及現金等價物將減少人民幣2,050百萬元，約佔 貴集團於二零二一年六月三十日之現金及現金等價物約19,025百萬元（相等於約人民幣15,800百萬元）之13.0%。假設於二零二二年二月底進行付款，根據該等補充協議應付信宏城之臨時安置補助費（物業一）、臨時安置補助費（物業二）、停業補償費（物業二）、搬遷補助費（物業二）之估計總金額及由此產生之延期付款之利息（「其他付款」）約為人民幣40.1百萬元，約佔 貴集團於二零二一年六月三十日之現金及現金等價物之0.3%。吾等進一步注意到，誠如 貴公司日期為二零二一年十一月三十日有關行使土地收購權之通函所披露，如獲獨立股東批准， 貴公司須以其內部資源支付有關代價人民幣3,970百萬元，約佔 貴集團於二零二一年六月三十日之現金及現金等價物之25%。吾等自管理層了解到，除上文所述外， 貴集團並無動用其可用資金之其他即時計劃。總而言之，考慮到上述情況，吾等認為交易將不會對 貴集團之營運資金狀況產生重大不利影響。

推薦意見

經考慮上述主要因素後，吾等認為(i)該等補充協議之條款屬公平合理；及(ii)交易按一般商業條款於貴集團日常及一般業務過程中訂立，且符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東及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

梁綽然

執行董事

郭家傑

高級經理

謹啟

二零二一年十二月六日

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之機構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的註冊會計師。

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就回遷物業（信宏城）於二零二一年九月三十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廣東省深圳市光明新區公明街道信宏城片區之城市更新項目（「重建項目」）內正在建設之回遷物業（「回遷物業（信宏城）」）之估值，有關物業原先根據（其中包括）項目公司（定義見下文）與深圳市深業信宏城投資有限公司（「信宏城」）所訂立日期均為二零一八年三月二十七日之兩項搬遷補償協議所協定提供予信宏城

指示

根據深圳控股有限公司（「貴公司」）對正於深圳市深業明宏地產開發有限公司（「項目公司」）所承接之重建項目內建設之回遷物業（信宏城）進行估值之指示，吾等確認已對重建項目進行視察，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回遷物業（信宏城）於二零二一年九月三十日（「估值日期」）之市值之意見。

估值基準

吾等對回遷物業（信宏城）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」。

於估值日期，回遷物業（信宏城）正在建設中，並計劃於二零二二年底竣工。吾等已按照預售房交易之基準進行估值（即自願賣方須促使及承擔一切成本全面完成回遷物業（信宏城），並適時將達致全面竣工狀態之回遷物業（信宏城）交付予自願買方以完成交易），從而得出信宏城假若於估值日期在市場上購買類似回遷物業（信宏城）之預售房作為替代物業需要支付之貨幣金額。

業權

吾等已獲提供重建項目及回遷物業（信宏城）之法律文件副本。然而，吾等並無核實回遷物業（信宏城）所有權，亦無核實是否存在任何影響其所有權之產權負擔。

吾等亦依賴中國法律顧問德恒律師事務所向 貴公司提供之有關中國法律法規、業主於重建項目之土地使用權性質及有關回遷物業（信宏城）合約安排之有效性之法律意見（「**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

吾等已按照預售房之基準對目前在建之回遷物業（信宏城）進行估值，假設其將由項目公司根據重建項目最新批准之開發計劃於項目公司預定之期限內開發及完工。在達成吾等的估值意見時，吾等採用直接比較法經參考附近類似預售房之可資比較價格資料後評估回遷物業（信宏城）之市值。

假設

吾等之估值乃假設業主將回遷物業（信宏城）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回遷物業（信宏城），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回遷物業（信宏城）。

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

吾等之報告並無就回遷物業（信宏城）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，吾等假設回遷物業（信宏城）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 貴公司及項目公司所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、發展規劃、建設工程時間表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回遷物業（信宏城）建築面積之準確性，惟假設吾等所獲提供發展規劃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。

最近期一次對重建項目之視察由註冊中國房地產估價師周通於二零二一年十月十九日進行。然而，吾等並無進行實地勘測，以釐定土地情況或設施是否適合重建項目之任何物業發展。吾等進行估值之基準為該等方面之情況均令人滿意，而不會導致於興建期間產生任何非經常開支或延誤。吾等概無因本報告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，吾等已確定回遷物業（信宏城）之以下事宜：

- 重建項目所在地區之整體環境及發展狀況；

- 回遷物業（信宏城）之設計用途；
- 重建項目之佔用情況；
- 重建項目提供之設施（如有）；
- 重建項目內是否存在任何違規使用之情況；
- 重建項目之實際狀況；及
- 重建項目是否張貼有任何建設工程許可證、封閉令及收樓令。

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。

於對回遷物業（信宏城）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

二零二一年十二月六日

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

將予收購及持作出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 預售房之市值 人民幣元
位於中國廣東省深圳市光明新區公明街道信宏城片區重建項目內之回遷物業（信宏城）	重建項目名為「深業雲築」，位於兩幅土地上，其中第1期土地（宗地號A626-0180）位於已規劃之悅安路與已規劃之芳園路交叉口西南角，而第2期土地（宗地號A626-0181）位於同一交叉口東北角。第1期及第2期土地之登記面積分別為30,181.03平方米及18,499.95平方米。 重建項目位於工業區內，距離深圳市中心西北約40公里或深圳寶安國際機場北面約20公里。 重建項目之鄰近地區一般屬工業性質，並透過多項搬遷及重建工業發展項目逐步轉型為住宅區。 根據項目公司之建議發展計劃，重建項目第1期將發展為7幢30至33層高的住宅大樓（地面樓層設有商舖、休閒及社區設施）以及一幢3層高的獨立幼兒園綜合樓。此外，開發項目之地下3層地庫將作停車場用途（其中地庫1層的一部分為社區設施專用）。	回遷物業（信宏城）目前正在建設中。	2,050,000,000 (見下文附註6)

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 預售房之市值 人民幣元
	重建項目第1期之總建築面積或總建築樓面面積（「建築樓面面積」）為195,555.52平方米，當中117,000平方米為住宅用途，8,000平方米為商業用途，3,200平方米為幼兒園用途，其餘為休閒、社區及停車場用途。該期已於今年七月動工，現正進行地上主體結構建設工程，開發項目計劃於二零二二年底全面竣工。 重建項目第2期將發展為5幢32至33層高的住宅大樓（地面樓層設有商舖、休閒及社區設施）。此外，開發項目之地下3層地庫將作停車場用途。 重建項目第2期之總建築樓面面積為131,586.07平方米，當中82,319.75平方米為住宅用途，4,000平方米為商業用途，其餘為休閒、社區及停車場用途。該期已於今年七月動工，現正進行地下結構建設工程，開發項目計劃於二零二二年底全面竣工。 回遷物業（信宏城）包括若干正於重建項目內建設的住宅單位，總合約建築樓面面積為42,798.14平方米（見下文附註5）。 重建項目第1期土地（宗地號A626-0180）及第2期土地（宗地號A626-0181）之土地使用權年期均為70年，由二零二零年十一月十七日起至二零九零年十一月十六日屆滿，作二類居住用地。		

附註：

1. 重建項目已被納入在深圳市規劃和國土資源委員會批准之二零一五年深圳市城市更新單元計劃第二批計劃名單內。項目公司已被確認為重建項目之實施主體，並已獲授權透過與利益相關方訂立回遷及補償安排騰空土地並於政府部門劃定之範圍內重建。其後，重建項目之地塊已以項目公司之名義獲頒發兩份不動產權證書。

2. 誠如於二零二一年八月九日登記之不動產權證書（參考編號：粵(2021)深圳市不動產權第0140263號）所示，重建項目第1期土地（宗地號A626-0180，面積為30,181.03平方米）之土地使用權由深圳市深業明宏地產開發有限公司（貴公司擁有65%權益之附屬公司）持有70年，由二零二零年十一月十七日起至二零九零年十一月十六日屆滿，作二類居住用地。誠如上述不動產權證書所備註，該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

土地性質：商品房

建築樓面面積：130,650平方米，當中117,000平方米為住宅用途（包括19,340平方米用作保障性住房及234平方米用作物業服務用房），8,000平方米為商業用途（包括100平方米用作物業服務用房），3,200平方米為幼兒園用途，1,000平方米為社會醫療保健中心用途，1,000平方米用作文化活動室，450平方米為長者日間護理中心及1,200平方米用作社區體育活動場地

3. 誠如於二零二一年八月三十日登記之不動產權證書（參考編號：粵(2021)深圳市不動產權第0152097號）所示，重建項目第2期土地（宗地號A626-0181，面積為18,499.95平方米）之土地使用權由深圳市深業明宏地產開發有限公司（貴公司擁有65%權益之附屬公司）持有70年，由二零二零年十一月十七日起至二零九零年十一月十六日屆滿，作二類居住用地。誠如上述不動產權證書所備註，該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

土地性質：商品房

建築樓面面積：89,590平方米，當中82,734平方米為住宅用途（包括165平方米用作物業服務用房），4,000平方米為商業用途（包括100平方米用作物業服務用房），300平方米為社區管理用房，400平方米為便民服務站，50平方米為社區警務室，2,500平方米為公共交通總站及800平方米用作社區體育活動場地

4. 在重建項目地塊之各利益相關方中，信宏城為工業用地之擁有人，該工業用地建有合共12幢樓宇及構築物組成，總土地面積及建築樓面面積分別為63,466.78平方米及74,693.90平方米。

5. 於二零一八年三月二十七日，信宏城與項目公司訂立房屋搬遷補償安置協議。同日，信宏城連同恒興實業（深圳）有限公司清算組（貴公司控股股東深業（集團）有限公司之全資附屬公司）與項目公司訂立另一份房屋搬遷補償安置協議（兩份房屋搬遷補償安置協議統稱為「該等搬遷補償協議」）。根據該等搬遷補償協議，信宏城已放棄其於上述工業用地之物業權益，以換取已訂約總建築樓面面積42,798.14平方米之回遷物業（信宏城）之物業權益，另加就所受到之干擾（包括但不限於停業、搬遷及臨時安置成本）獲得之現金賠償。根據項目公司與信宏城於二零二一年一月二十九日訂立之回遷房安置確認協議書，訂約雙方同意回遷物業（信宏城）將由重建項目第1期7幢住宅大樓中6幢內之合共403個商品住宅單位組成。
6. 如該等搬遷補償協議所規定，項目公司須促使及承擔一切成本全面完成回遷物業（信宏城），並於項目公司獲住房建設管理局就重建項目發出建設工程施工許可證當日起計36個月內向信宏城移交回遷物業（信宏城）。重建項目於二零二零年九月二十九日獲發出第一份建設工程施工許可證。
7. 如上文附註5所述之同一批訂約方所簽立之兩份房屋移交確認書所披露，上述工業用地已空置，並於二零一八年二月一日由信宏城移交給項目公司。
8. 根據 貴公司提供之資料，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（第1期及第2期） |
| 不動產權證書 | 有（第1期及第2期） |
| 建設用地規劃許可證 | 有（第1期及第2期） |
| 建設工程規劃許可證 | 有（第1期） |
| 建設工程施工許可證 | 有（第1期及第2期之下層結構工程） |
9. 中國法律意見概述如下：
- 9.1 根據政府官方網站所披露之公開資料，重建項目獲納入二零一五年深圳市城市更新單元計劃第二批計劃。
- 9.2 根據深圳市規劃和國土資源委員會就重建項目規劃審批程序狀況作出之書面回覆，重建項目已於二零一六年三月二十八日通過了深圳市規劃和國土資源委員會的批准。
- 9.3 如光明區城市更新局於二零一八年十二月二十四日發出之確認書所披露，同意項目公司為重建項目之實施主體。
- 9.4 深圳市光明區住房和建設局（城市更新局）、項目公司及中國建設銀行深圳市分行於二零一八年十二月簽立重建項目第1期及第2期之項目實施監督協議。
- 9.5 重建項目於二零二零年七月十五日取得用地批覆。
- 9.6 重建項目第1期及第2期於二零二零年七月二十一日獲出具建設用地規劃許可證（參考編號：地字第440311202000002號及440311202000005號）。

- 9.7 重建項目第1期及第2期之基坑支護工程及土方工程分別於二零二零年九月二十九日及二零二零年十一月十七日獲出具建設工程施工許可證（參考編號：第2018-440309-70-03-71974201號及2018-440309-70-03-71974202號項目）。
- 9.8 重建項目第1期之地基工程於二零二一年六月七日獲出具建設工程施工許可證（參考編號：第2018-40909-7003-71974203號項目）。
- 9.9 深圳市光明區城市更新和土地整備局（作為授予人）與項目公司（作為承授人）於二零二零年十一月十七日就重建項目第1期及第2期訂立土地使用權出讓合同。
- 9.10 重建項目第1期於二零二一年五月三十一日獲深圳市規劃和自然資源局出具建設工程規劃許可證（參考編號：深規劃資源建許字第MG-2021-0004號）。
- 9.11 重建項目第1期及第2期分別於二零二一年八月九日及二零二一年八月三十日獲出具兩份不動產權證書（參考編號：粵(2021)深圳市不動產權第0140263號及0152097號）。
- 9.12 除待發出第2期之建設工程規劃許可證外，重建項目已進行並完成有關政府立項審批、更新單元規劃審批、實施主體確認審批、簽立項目實施監督協議、簽立土地使用權出讓合同書、已取得政府用地批覆、出具建設用地規劃許可證、出具不動產權證書、出具建設工程規劃許可證（第1期）及出具基坑支護工程及土方工程建設工程施工許可證之必要手續。
- 9.13 吾等認為，重建項目地盤範圍內所拆除樓宇之物業的權屬情況已經過政府主管部門的核查並通過，符合深圳市城市更新政策的相關規定程式。
- 9.14 項目公司已合法取得重建項目地塊之土地使用權，並有權承接重建項目。於完成相關申請程序後，項目公司在取得重建項目第2期之建設工程規劃許可證方面不存在法律障礙。
- 9.15 於二零一八年三月二十七日由項目公司與信宏城訂立之房屋搬遷補償安置協議，以及由項目公司、信宏城與恒興實業（深圳）有限公司清算組訂立之房屋搬遷補償安置協議已向相關政府部門備案並獲接納，屬合法有效，在法律上可執行。因此，上述該等搬遷補償協議所述之信宏城於回遷物業（信宏城）之物業權益屬合法並獲法律保障。
- 9.16 直至中國法律意見日期，回遷物業（信宏城）並無受任何司法機關查封凍結。
- 9.17 如重建項目地塊之不動產權證書所述，其土地使用權屬商品物業性質。在項目公司與信宏城就以金錢賠償替代回遷物業（信宏城）簽訂該等搬遷補償協議之補充協議（「補充搬遷補償協議」）、完成補充搬遷補償協議備案並獲政府部門確認及經政府主管部門公示，以及訂約雙方履行補充搬遷補償協議所載之所有合約義務後，信宏城將不再於回遷物業（信宏城）中擁有任何權益，而項目公司將獨家享有回遷物業（信宏城）之物業權益，並將有權佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置回遷物業（信宏城）。

1. 責任聲明

本通函所載資料包括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，致使其中所載任何聲明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分部本公司董事及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：

董事姓名	身份	股份數目	根據購股權	總權益	佔已發行
			之相關 股份數目		股份之 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：

- 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	董事於	
				董事姓名	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	主席兼董事
				黃偉	總裁兼董事
				蔡潯	董事
				史曉梅	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	董事
				黃偉	董事
				蔡潯	董事
				史曉梅	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要求，本集團持有的恒大地產集團有限公司(「**恒大地產**」)股權在本公司財務報表中按照公允價值作為計入損益金融資產入賬，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因此對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之公允價值之虧損程度。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
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
中誠達資產評估顧問有限公司	合資格物業估值師

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

該等搬遷補償協議及該等補充協議之副本於自本通函日期起計十四日內於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shenzheninvestment.com)可供查閱。

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)

股東特別大會補充通告

茲提述深圳控股有限公司(「本公司」)日期為二零二一年十一月三十日之股東特別大會(「大會」)通告(「第一份通告」)，內容有關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大會。本補充通告應與第一份通告一併閱讀。

茲作出補充通告，大會將按原定計劃舉行，除第一份通告所載之決議案外，亦將考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

3. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認深圳市深業明宏地產開發有限公司(「項目公司」)與深圳市深業信宏城投資有限公司(「信宏城」)就項目公司與信宏城於二零一八年三月二十七日訂立之搬遷補償協議以及項目公司、信宏城及恒興實業(深圳)有限公司清算組於二零一八年三月二十七日訂立之搬遷補償協議項下對信宏城補償條款之變更而於二零二一年十月二十九日訂立之兩份補充協議(「該等補充協議」，其分別註有「B」及「C」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該等補充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。」

承董事會命
深圳控股有限公司
主席
呂華

股東特別大會補充通告

香港，二零二一年十二月六日

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. 除另有註明者外，本通告所用詞彙具有本公司日期為二零二一年十二月六日之通函（「該通函」）所界定之相同涵義。
2. 由於新增決議案乃於寄發第一份通告後提呈，故連同第一份通函寄發之第一份通告及原有代表委任表格並未包括本補充通告所載之新增決議案。就此而言，本補充通告隨附於大會上所用之經修訂代表委任表格（包括第1項及第2項普通決議案以及第3項新增普通決議案）。
3. 本補充通告所載之新增決議案將以投票方式進行表決。
4. 無論閣下是否擬出席大會，務請按照經修訂代表委任表格上印備之指示盡快填妥及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，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。閣下於填妥及交回原有代表委任表格及／或經修訂代表委任表格後仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。
5. 倘股東未向本公司股份過戶登記處提交原有代表委任表格，而其有意委任受委代表代其出席大會並於會上投票，其須提交經修訂代表委任表格。於此情況下，股東不應向本公司股份過戶登記處提交原有代表委任表格。
6. 倘股東已向本公司股份過戶登記處提交原有代表委任表格，務請注意：
 - (a) 倘未有向本公司股份過戶登記處提交經修訂代表委任表格，則原有代表委任表格（若填寫正確無誤）將被視作該股東提交之有效代表委任表格。根據原有代表委任表格獲股東所委任之受委代表亦將有權對第一份通告所指之決議案以外大會上正式提呈之任何決議案酌情投票或放棄投票，包括補充通告所載之第3項普通決議案。
 - (b) 倘股東在大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前向本公司股份過戶登記處提交經修訂代表委任表格，則經修訂代表委任表格（若填寫正確無誤）將撤銷及取代該股東早前提交之原有代表委任表格。經修訂代表委任表格將被視作該股東提交之有效代表委任表格。
 - (c) 倘股東在大會或其任何續會指定舉行時間少於48小時前向本公司股份過戶登記處提交經修訂代表委任表格，或倘在大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前提交但填寫有誤，則經修訂代表委任表格所述之代表委任將會無效。根據原有代表委任表格（若填寫正確無誤）獲股東委派之受委代表亦將有權按上文(a)所述之方式投票，猶如經修訂代表委任表格尚未提交至本公司股份過戶登記處。因此，股東務請審慎地填妥經修訂代表委任表格並在大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前向本公司股份過戶登記處提交經修訂代表委任表格。
7. 除上述修訂外，第一份通告所載之決議案並無其他變動。有關將於大會上審議之其他決議案、本公司暫停辦理股份過戶登記手續、大會出席資格、委任受委代表之詳情及其他相關事宜，請參閱第一份通告及第一份通函。