

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)

持續關連交易

有關中山市綜合體用途地塊的開發建設服務協議

茲提述本公司日期為二零二一年六月二十七日的自願公告，內容有關深業泰然置地公司（本公司的間接非全資附屬公司）與合肥萬科（萬科的間接全資附屬公司）透過中山市公共資源交易中心舉行的公開招標程序，以人民幣8,191百萬元的投標價成功投得綜合體用途的該地塊的土地使用權。

開發建設服務協議

董事會宣佈，於二零二二年三月二十八日，深業泰然置地公司、中山萬科（萬科的直接全資附屬公司）與項目公司就中山萬科提供有關該地塊的開發、建設、營銷及其他事宜的全面管理服務而訂立開發建設服務協議。

上市規則涵義

於本公告日期，項目公司為本公司的間接非全資附屬公司，分別由深業泰然置地公司及合肥萬科擁有50%及50%權益。由於合肥萬科為項目公司的主要股東，且合肥萬科及中山萬科均為萬科的附屬公司，故中山萬科為本公司附屬公司主要股東的聯繫人，並因而為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，開發建設服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於服務費年度上限的所有適用百分比率均超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，開發建設服務協議項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東的批准規定。

根據上市規則第14A.52條，由於開發建設服務協議年期超過三年，本公司已委任獨立財務顧問解釋年期超過三年的原因並確認此類協議年期屬正常商業慣例。

背景

茲提述本公司日期為二零二一年六月二十七日的自願公告，內容有關深業泰然置地公司（本公司的間接非全資附屬公司）與合肥萬科（萬科的間接全資附屬公司）透過中山市公共資源交易中心舉行的公開招標程序，以人民幣8,191百萬元的投標價成功投得綜合體用途的該地塊的土地使用權。

開發建設服務協議

董事會宣佈，於二零二二年三月二十八日，深業泰然置地公司、中山萬科（萬科的直接全資附屬公司）與項目公司就中山萬科提供有關該地塊的開發、建設、營銷及其他事宜的全面管理服務而訂立開發建設服務協議。開發建設服務協議的主要條款於下文概述：

日期

二零二二年三月二十八日

訂約方

- (a) 深業泰然置地公司；
- (b) 中山萬科；及
- (c) 項目公司。

年期

開發建設服務協議自二零二二年三月二十八日起生效，持續直至二零三二年三月二十八日或中山萬科完成開發建設服務協議項下所有工程之日（以較早者為準）（「年期」）。倘因任何理由須延長年期，訂約方須於年期屆滿前六個月內協商延長年期。

服務範圍

中山萬科將代表項目公司負責並管理該地塊相關開發、建設、營銷及其他事宜。具體而言，中山萬科提供的服務範圍包括（其中包括）下列：

(i) 建期的總體控制

- 按照項目公司批准的施工期總體控制目標組織實施所有有關工作
- 確保總體控制計劃各階段目標按時完成

(ii) 質量控制

- 確保項目符合相關施工驗收規範、質量檢驗評定標準、功能需求及建設標準及項目質量符合規定的技術參數指標
- 處理工程質量事故，包括組織查明事故原因及責任，並向有關方追究責任及相應的賠償

(iii) 成本控制

- 根據項目公司批准的項目目標建設成本，控制項目的建設成本
- 按項目公司批准的資金計劃執行

(iv) 安全管理

- 全面負責項目建設方面的安全生產管理工作
- 履行有關安全管理法律、法規中規定的建設單位的安全管理義務

- 編製施工場地治安計劃，制定應對治安突發事件的應急預案
- 處理任何安全事故

(v) 設計管理

- 負責管理設計單位、組織多種設計工作及計劃審查工作，經項目公司批准後開展執行工作

(vi) 招標採購管理

- 根據所有相關法律法規、項目定位、功能需求及項目公司釐定的建設標準，組織管理項目所需的材料、設備及服務的招標採購工作

(vii) 合約管理

- 組織管理與項目有關的訂立、備案、履行、終止及變更合約問題，並處理與該等合約有關的違約、申索及糾紛事宜

(viii) 推廣及銷售管理

- 組織實施項目營銷、推廣及銷售

(ix) 法律案件管理

- 向項目公司報告針對項目公司的任何訴訟或仲裁，並根據項目公司批准的策略及計劃組織相應的訴訟及仲裁工作

(x) 其他管理

- 處理項目各階段的所有審批及建設申請程序
- 安排所需工作人員協調及組織承包商在工程質量保證期內履行保證義務
- 負責收集、組織及備案項目相關文件以便項目公司進行查閱、調取
- 負責項目建設過程中的其他相關管理工作

服務費及付款期限

服務費應按以下方式釐定並計入及支付予中山萬科：

- (i) 按銷售收入的4%計算的金額，並自項目開始銷售的月份起計算，於各季度的該部分服務費由項目公司於該季度結束後15日內結算並支付予中山萬科；加
- (ii) 就項目的自持物業而言，為按建設及安裝成本的3%計算的金額，該部分服務費由項目公司於自持物業建設完成後結算並支付予中山萬科；加
- (iii) 就項目的政府回購物業而言，為按總回購價格的2%計算的金額，該部分服務費由項目公司在收到政府相應回購價格日期起計5日內結算並支付予中山萬科。

年度上限及釐定基準

由於項目公司乃新成立公司，而開發建設服務協議項下擬進行之交易為本集團與萬科之間的新訂合作，故並無可用歷史交易金額。

本公司估計，有關財政年度的服務費不應超過下列各項金額，故下列金額已相應設定為各財政年度的年度上限：

截至十二月三十一日止年度	年度上限（人民幣元）
二零二二年	250,000,000
二零二三年	300,000,000
二零二四年	320,000,000
二零二五年	250,000,000
二零二六年	170,000,000
二零二七年	250,000,000
二零二八年	95,000,000
二零二九年	零
二零三零年	零
二零三一年	零
二零三二年	零

上述截至二零二二年至二零二八年止各年度的建議年度上限乃按上文「服務費及付款期限」一節所述收費基準，結合項目現有建設及營銷計劃以及預算，根據建設工程估計進度、成本、銷售時間及銷售收入釐定，並允許合理的緩衝範圍，以應付建設及安裝成本、銷售收入增加及／或建設進度或銷售時間表發生變動的可能性。

截至二零二九年、二零三零年、二零三一年及二零三二年十二月三十一日止四個年度各年的年度上限設定為零，原因是中山萬科可能須根據開發建設服務協議於截至二零二九年、二零三零年、二零三一年及二零三二年十二月三十一日止四個年度提供維修協調、糾紛處理及項目竣工結算等後續服務，根據開發建設服務協議的付款期限以及估計施工進度及估計銷售時間（包括部分待政府回購物業的銷售），預期服務費將於截至二零二八年十二月三十一日止年度前悉數結清並支付給中山萬科，因此，預期於截至二零二九年、二零三零年、二零三一年及二零三二年十二月三十一日止四個年度各年無需支付服務費。

獨立財務顧問的意見

年期超過三年的原因

於評估開發建設服務協議年期超過三年的原因時，獨立財務顧問已考慮以下因素：

(i) 項目規模

該地塊為綜合用地，總佔地面積668,974.40平方米，最大地面總建築面積1,553,434.51平方米及最大地下總建築面積2,284,939.60平方米。該地塊由多塊指定下列用途的地塊組成，包括(a)住宅用途；(b)商業用途；(c)其他用途，如社區綜合服務中心及綜合文化服務中心、學校、健身中心、公廁、社區停車位及道路等；及(d)地下停車位。

由於項目規模龐大，根據本集團管理層的意見及項目發展規劃，項目建設工期估計持續六年左右，故目前預計將持續至二零二八年。獨立財務顧問指出，上述時間線與中山市自然資源局、深業泰然置地公司及合肥萬科於二零二一年六月三十日訂立的有關該地塊的國有開發土地使用權出讓合同擬定的建設工期一致。

(ii) 開發建設服務協議的服務範圍

開發建設服務協議自二零二二年三月二十八日（即開發建設服務協議日期）起生效，持續直至二零三二年三月二十八日（即自開發建設服務協議日期起計十年）或中山萬科完成開發建設服務協議項下所有工程之日（以較早者為準）。換而言之，該協議的年期涵蓋項目整個建設工期（包括工程質量保證期內的相關必要後續工作）。

獨立財務顧問認為，為確保項目整個建設工期內及直至項目完成前根據開發建設服務協議持續提供有關服務，深業泰然置地公司、中山萬科與項目公司訂立涵蓋項目建設工期長度（包括工程質量保證期內的相關必要後續工作）的開發建設服務協議屬合理及商業可行。

考慮到(i)項目規模，其中按目前估計建設工期持續六年左右；(ii)開發建設服務協議的年期涵蓋項目整個建設工期長度（包括工程質量保證期內的相關必要後續工作）屬合理且商業可行，獨立財務顧問認為，開發建設服務協議的年期須超過三年。

年期超過三年是否屬於正常商業慣例

在考慮與開發建設服務協議類似性質的協議的年期超過三年是否屬正常商業慣例時，獨立財務顧問調查了自本公告日期起計過去四年內於聯交所主板上市的公司所訂立的開發建設服務協議，並識別了不少於十項相關交易（「**審閱交易**」）。

獨立財務顧問通過該等審閱交易注意到，有關開發建設服務協議往往涵蓋項目建設工期的整個階段，直至有關建設工程完成為止，並附有保證期，即施工或項目經理的委聘期相當於有關項目的建設工期加保證期的長度。通過審閱交易，獨立財務顧問亦發現有建設項目的有關開發建設服務協議的年期超過三年。因此，中山萬科受聘提供開發建設服務協議項下服務的期限（涵蓋項目建設工期長度，包括工程質量保證期內的相關必要後續工作），與獨立財務顧問對審閱交易的觀察一致。

綜上所述，獨立財務顧問認為，開發建設服務協議的年期超過三年屬正常商業慣例。

獨立財務顧問意見

基於上述分析，獨立財務顧問認為並確認(i)開發建設服務協議需要超過三年的年期；及(ii)該類型開發建設服務協議擁有該期限屬正常商業慣例。

訂立開發建設服務協議的理由及裨益

萬科於合資項目運營方面擁有豐富的實踐經驗。在由專業人士組成的架構完善的團隊管理之下，加上萬科的品牌效應，萬科的合資項目往往能帶來高於其競爭對手周邊項目的品牌溢價。因此，萬科長期以來備受其合作夥伴及客戶的認可。

開發建設服務協議明確界定了各訂約方的責任，規範了項目公司的法人治理架構，規定了項目公司規範運作的責任，使各方能夠充分發揮各自優勢，加強項目公司的風險管理及控制。

綜上所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，開發建設服務協議的條款（包括服務費及付款期限）乃由本集團經公平磋商後於一般及日常業務過程中訂立，符合正常商業條款，連同年度上限均屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事於開發建設服務協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，概無董事須就批准開發建設服務協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

上市規則涵義

於本公告日期，項目公司為本公司的間接非全資附屬公司，分別由深業泰然置地公司及合肥萬科擁有50%及50%權益。由於合肥萬科為項目公司的主要股東，且合肥萬科及中山萬科均為萬科的附屬公司，故中山萬科為本公司附屬公司主要股東的聯繫人，並因而為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，開發建設服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於服務費年度上限的所有適用百分比率均超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，開發建設服務協議項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東的批准規定。

根據上市規則第14A.52條，由於開發建設服務協議年期超過三年，本公司已委任獨立財務顧問解釋年期超過三年的原因並確認此類協議年期屬正常商業慣例。獨立財務顧問的意見已載於本公告「獨立財務顧問的意見」一節。

訂約方的資料

深業泰然置地公司為本公司的間接非全資附屬公司，在中國深圳成立。本集團主要從事物業開發、物業投資及物業管理業務。

中山萬科為萬科的直接全資附屬公司，在中國成立。萬科及其附屬公司主要在中國從事物業開發及銷售業務。

項目公司為一間在中國成立的有限責任單一目的公司，以收購、開發、建設、管理、持有、出售及租賃該地塊，分別由深業泰然置地公司及合肥萬科擁有50%及50%權益。項目公司作為本公司的附屬公司入賬。

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：

「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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00604）
「開發建設服務協議」	指	深業泰然置地公司、中山萬科與項目公司就中山萬科提供有關該地塊的開發、建設、營銷及其他事宜的全面管理服務而訂立的日期為二零二二年三月二十八日的開發建設服務協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「合肥萬科」	指	合肥萬科瑞翔地產有限公司，一間在中國成立的有限責任公司，為萬科的間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，為可從事香港法例第571章證券及期貨條例所界定之第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（資產管理）受規管活動之持牌法團，其已根據上市規則第14A.52條獲委任為獨立財務顧問
「該地塊」	指	一幅位於中國廣東省中山市翠亨新區起步區東五圍的綜合體用途地塊，總土地面積為668,974.40平方米，地面總建築面積上限為1,553,434.51平方米，及地下總建築面積上限為2,284,939.60平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「項目」	指	擬根據開發建設服務協議通過項目公司聯合開發及建設該地塊
「項目公司」	指	中山市深業萬勝投資有限公司，一間在中國成立的有限責任公司，分別由深業泰然置地公司及合肥萬科持有50%及50%權益
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「銷售收入」	指	項目公司自項目的可售物業中取得的銷售收入（包括稅項），不包括自持物業、政府回購物業的價格、免費移交予政府的物業及租金收入

「服務費」	指	項目公司就根據開發建設服務協議提供的服務而應付中山萬科的服務費
「股東」	指	本公司股東
「深業泰然置地公司」	指	深業泰然置地投資發展(深圳)有限公司，一間在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「萬科」	指	萬科企業股份有限公司，於中國成立的股份有限公司，其股份在深圳證券交易所上市(深圳交易所：000002)及聯交所主板上市(股份代號：2202)
「中山萬科」	指	中山萬科企業有限公司，一間在中國成立的有限責任公司，為萬科的直接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
 深圳控股有限公司
 主席
 呂華

香港，二零二二年三月二十八日

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、董方先生及史曉梅女士為本公司執行董事，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。