

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)

### 須予披露及關連交易 收購位於中國深圳的地塊 及 成立合資公司

董事會欣然宣佈，於2022年4月29日，深業置地(本公司的全資附屬公司)與龍華人才安居(深圳人才安居集團的非全資附屬公司)通過公開掛牌出讓程序，以人民幣3,780百萬元競得由深圳市規劃和自然資源局通過公開掛牌出售的位於中國深圳的該地塊的土地使用權。

深業置地(或其全資附屬公司)及龍華人才安居將成立一間項目公司，以收購及開發該地塊。該公司將由深業置地(或其全資附屬公司)及龍華人才安居分別持有51%及49%。

由於有關本集團將投入的資本承擔的其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，交易事項構成本公司的一項須予披露的交易，須遵守上市規則有關申報及公告規定。

由於龍華人才安居為深圳人才安居集團的非全資附屬公司，而鹽田人才安居(深圳人才安居集團的非全資附屬公司)目前持有雲灣置業(本公司的附屬公司)的49%股權，龍華人才安居為本公司附屬公司的主要股東的聯繫人，從而為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，交易事項構成本公司的一項關連交易。因龍華人才安居為本公司附屬公司層面的關連人士及董事會已批准合資安排及土地收購事項，且董事(包括獨立非執行董事)認為合資安排及土地收購事項的條款為一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，因此交易事項須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

## 土地收購事項

董事會欣然宣佈，於2022年4月29日，深業置地（本公司的全資附屬公司）與龍華人才安居（深圳人才安居集團的非全資附屬公司）通過公開掛牌出讓程序，以人民幣3,780百萬元競得由深圳市規劃和自然資源局通過公開掛牌出售的位於中國深圳的該地塊的土地使用權。

深圳公共資源交易中心與合營夥伴已於2022年4月29日訂立交易確認書。項目公司預期將於2022年5月底前按照該地塊的掛牌出讓程序簽署土地使用權出讓合同。

## 代價及付款條款

該地塊的代價為人民幣3,780百萬元，經根據相關中國法律法規而進行的公開掛牌出讓程序的中標情況而定。代價為合營夥伴通過競投提交的競投價，乃經計及競投的起拍價及最高限價、現時市況及該地塊的位置及周邊地區的地價釐定。

合營夥伴已按彼等各自於項目公司的權益比例支付人民幣1,643百萬元作為競拍保證金。該競拍保證金將用於支付土地收購事項的部分代價。土地收購事項的代價（及應付稅項）餘額須於2022年5月10日或之前支付。

## 該地塊

該地塊位於深圳市龍華區民治街道，佔地面積為26,114.02平方米。該地塊指定作住宅用途，出讓年限為70年，總計容建築面積為135,790平方米。計容建築面積中的38,150平方米將開發為保障性租賃住房，其中25,450平方米將無償移交政府，12,700平方米將由項目公司留作租賃。除上述者外，該地塊上開發的物業將作出售。

## 合資安排

### 成立項目公司

根據合作框架協議，合營夥伴將成立一間項目公司，以收購及開發該地塊。該公司將由深業置地（或其全資附屬公司）及龍華人才安居分別持有51%及49%。項目公司的財務業績將併入深業置地的綜合財務報表內。

## 資本承擔

合營夥伴將按彼等各自於項目公司的股權比例提供資金約人民幣3,905百萬元以結清土地收購事項的代價(包括應付稅項)及項目公司註冊資本。按此，深業置地的資本承擔為人民幣1,992百萬元，資本承擔將以本集團的內部資源撥資。

項目公司應通過外部融資方式獲取資金用作營運資金。如項目公司有進一步融資需求(在並非以其他方式由外部融資提供資金的情況下)，應由合營夥伴按彼等於項目公司的股權比例以股東貸款的方式提供。

## 董事會組成

項目公司的董事會將由五名董事組成，其中三名董事由深業置地委任，另外兩名董事由龍華人才安居委任，項目公司的經營政策、投融資計劃、年度財務預算及溢利分派計劃均應由過半數董事批准。

## 利潤分派

在確保項目公司正常運營的前提下，可根據相關中國法律法規向合營夥伴按彼等各自於項目公司的股權比例分派項目公司的利潤。

## 進行交易事項的理由及裨益

本集團主要從事物業開發、物業投資及物業管理業務，對深圳房地產市場的長期發展前景持樂觀態度。該地塊位於中國深圳的黃金地段。董事認為收購及開發該地塊符合本集團的發展戰略，將進一步提升本集團的盈利能力及推動本集團的長期可持續發展。深圳人才安居集團是專注於公共住房投資、建設及運營管理的國有企業。通過集中經驗與資源，合營夥伴將可從該合作中獲益，此將降低各合營夥伴的投資及運營風險並為彼等各自創造更大的回報。

鑒於以上，董事會已批准合資安排及土地收購事項，董事(包括獨立非執行董事)認為合資安排及土地收購事項的條款為一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於交易事項中擁有重大利益。因此，概無董事須就批准交易事項的董事會決議案放棄投票。

## 上市規則涵義

由於有關本集團將投入的資本承擔的其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，交易事項構成本公司的一項須予披露的交易，須遵守上市規則有關申報及公告規定。

由於龍華人才安居為深圳人才安居集團的非全資附屬公司，而鹽田人才安居（深圳人才安居集團的非全資附屬公司）目前持有雲灣置業（本公司的附屬公司）的49%股權，龍華人才安居為本公司附屬公司的主要股東聯繫人，從而為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，交易事項構成本公司的一項關連交易。因龍華人才安居為本公司附屬公司層面的關連人士及董事會已批准合資安排及土地收購事項，且董事（包括獨立非執行董事）認為合資安排及土地收購事項的條款為一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，因此交易事項須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

## 訂約方的資料

深業置地為本公司的間接全資附屬公司，在中國成立。本集團主要從事物業開發、物業投資及物業管理業務。

龍華人才安居為深圳人才安居集團的直接非全資附屬公司，在中國成立。深圳人才安居集團及其附屬公司主要在中國從事公共住房投資、建設及運營。

## 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）
「合作框架協議」	指	合營夥伴訂立的日期為2022年4月26日的合作框架協議，其載有土地收購事項及成立項目公司的主要條款
「董事」	指	本公司董事
「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
「合資安排」	指	合作框架協議項下的合資安排
「合營夥伴」	指	合資安排夥伴，即深業置地及龍華人才安居
「該地塊」	指	一幅位於深圳市龍華區民治街道的住宅開發用地，佔地面積為26,114.02平方米，總計容建築面積為135,790平方米
「土地收購事項」	指	按合資安排收購該地塊的土地使用權
「土地使用權 出讓合同」	指	有關該地塊的國有建設用地使用權出讓合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「龍華人才安居」	指	深圳市龍華人才安居有限公司，一間在中國成立的公司，為深圳人才安居集團持有60%權益的附屬公司
「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
「項目公司」	指	一間由合營夥伴根據合作框架協議依據中國法律成立的有限責任公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「深圳市規劃和 自然資源局」	指	深圳市規劃和自然資源局，負責(其中包括)管理深圳市土地市場的中國政府部門
「深圳公共資源 交易中心」	指	深圳公共資源交易中心，負責(其中包括)深圳市土地使用權交易的中國公共機構，獲深圳市規劃和自然資源局委託以公開掛牌方式出讓該地塊
「深圳人才 安居集團」	指	深圳市人才安居集團有限公司，一間在中國成立的公司，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

「深業置地」	指	深業置地有限公司，一間在中國成立的有限公司及為本公司的全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易確認書」	指	深圳公共資源交易中心與合營夥伴訂立的日期為2022年4月29日的確認書，確認成功中標該地塊
「交易事項」	指	土地收購事項及根據合作框架協議的合資安排
「鹽田人才安居」	指	深圳市鹽田人才安居有限公司，一間在中國成立的公司，為深圳人才安居集團持有65%權益的附屬公司
「雲灣置業」	指	深圳市雲灣置業有限公司，一間在中國成立的有限公司，為本公司的非全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
 深圳控股有限公司  
 主席  
 呂華

香港，2022年4月29日

於本公告日期，董事會由七位董事組成，其中呂華博士、蔡潯女士及史曉梅女士為本公司執行董事，董方先生為本公司非執行董事，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。