

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分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。

**Shenzhen Investment Holdings Bay Area
Development Company Limited**
深圳投控灣區發展有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
股份代號：737 (港幣櫃檯) 及 80737 (人民幣櫃檯)

關連交易

租賃協議

於二零二二年五月三十一日，本公司之間接附屬公司深灣基建（作為承租方）與本公司之中間控股公司深高速（作為出租方）就租用物業訂立租賃協議，租期自二零二二年六月一日起計為期三年。物業將用作本集團於中國深圳的辦公物業。

深高速為本公司之中間控股公司及主要股東並因此為本公司於上市規則第14A章項下之關連人士。因此，租賃協議構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

由於上市規則第 14.07 條所載有關租賃協議之適用百分比率有一項或以上（基於使用權資產之估計價值約人民幣 17,480,000 元計算）超過 0.1%，但均低於 5%。因此，根據上市規則第 14A 章，租賃協議須遵守申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

緒言

於二零二二年五月三十一日，本公司之間接附屬公司深灣基建（作為承租方）與本公司之中間控股公司深高速（作為出租方）就租用物業訂立租賃協議，租期自二零二二年六月一日起計為期三年。

租賃協議

租賃協議之主要條款如下所述：

- 租賃協議日期： 二零二二年五月三十一日
- 訂約方： 深高速（作為出租方）
深灣基建（作為承租方）
- 物業： 中華人民共和國深圳市福田區江蘇大廈裙樓二樓至四樓，
總面積2,800平方米
- 期限： 自二零二二年六月一日起三年
- 租金： 每月人民幣560,000元（含稅）
- 交付條款： 首七個月租金將在二零二二年十二月二十五日或之前交付；二零二三年及二零二四年的全年租金分別於二零二三年十二月二十五日及二零二四年十二月二十五日或之前交付，租賃協議期限內最後五個月的租金則應於二零二五年五月三十一日租賃協議屆滿後十五天內交付
- 用途： 商業用途

會計涵義及上市規則之處理

根據適用於本集團的國際財務報告準則第 16 號，本集團將於綜合財務狀況表中確認本集團根據租賃協議將予支付的租金付款為收購使用權資產，這將構成本公司於上市規則第 14A 章項下之一次性關連交易。租賃協議項下之使用權資產價值估計約為人民幣 17,480,000 元，即根據國際財務報告準則第 16 號於租賃協議整個租期內應付租金總額之估計現值。

董事會確認，租賃協議項下之應付租金乃經訂約方公平磋商後達成，並參考獨立估值公司對租金進行評估後編製的租金評估報告中所載之物業的市場租金釐定。

訂立租賃協議的理由及好處

鑒於本集團業務持續增長，董事會認為訂立租賃協議可使本集團獲得長期的辦公場所，從而有助擴大僱員規模，同時改善辦公室環境及提高工作效率。

董事（包括獨立非執行董事）認為，訂立租賃協議乃(i)屬於本集團的一般及日常業務；(ii)經訂約方公平磋商後按一般商業條款進行；及(iii)按公平合理並符合本公司及其股東整體利益的條款進行。

上市規則之涵義

深高速為本公司之中間控股公司及主要股東並因此為本公司於上市規則第14A章項下之關連人士。因此，租賃協議構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

由於上市規則第 14.07 條所載有關租賃協議之適用百分比率有一項或以上（基於使用權資產之估計價值約人民幣 17,480,000 元計算）超過 0.1%，但均低於 5%。因此，根據上市規則第 14A 章，租賃協議須遵守申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

鑑於本公司主席胡偉先生同時為深高速董事長，持有深高速 200,000 股 H 股，其可能被視為在租賃協議中擁有重大權益，故就本公司有關租賃協議的董事會決議案放棄投票。除本公告所披露者外，概無董事須就本公司有關租賃協議的董事會決議案放棄投票。

一般事項

本集團主要從事高速公路業務，並採取以大灣區內的基礎設施及相關聯的業務以及廣深高速公路沿線土地開發及利用為重點的發展策略。本集團目前經營兩條高速公路（即廣深高速公路及廣州－珠海西綫高速公路），並從事位於大灣區核心區域的居住項目的開發。

深灣基建主要從事基礎設施及相關聯的業務，並為負責廣深高速公路沿線潛在土地開發利用而設立。目前持有廣州臻通實業發展有限公司（一間於中國成立為開發公園上城（一個位於廣深高速公路新塘立交的居住項目）的合營企業公司）15%股權。

深高速為一間於中國註冊成立的公司。深高速集團主要從事於中國的收費公路和道路及其他城市和交通基礎設施的投資、建設及經營管理。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」 指 董事會

「本公司」	指 深圳投控灣區發展有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：737（港幣櫃檯）及80737（人民幣櫃檯））
「關連人士」	指 具有上市規則賦予該詞語的涵義
「董事」	指 本公司之董事
「大灣區」	指 中國一項國家發展策略 — 粵港澳大灣區
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「廣深高速公路」	指 廣州—深圳高速公路
「國際財務報告準則」	指 國際會計準則理事會頒布的國際財務報告準則
「租賃協議」	指 本公司之間接附屬公司深灣基建（作為承租方）與本公司之中間控股公司深高速（作為出租方）就租用物業訂立租賃協議，租期自二零二二年六月一日起計為期三年
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「物業」	指 中華人民共和國深圳市福田區江蘇大廈裙樓二樓至四樓
「中國」	指 中華人民共和國
「人民幣」	指 中國之法定貨幣—人民幣
「深高速」	指 深圳高速公路集團股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其 H 股於聯交所主板上市（股份代號：00548），而 A 股於上海交易所上市（證券代碼：600548），由深圳市人民政府國有資產監督管理委員會最終控制
「深高速集團」	指 深高速及其附屬公司
「深灣基建」	指 深灣基建（深圳）有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

承董事會命
深圳投控灣區發展有限公司
劉繼
執行董事及副總經理

香港，二零二二年五月三十一日

於本公告日期，董事會成員包括五名執行董事，分別為胡偉先生(主席)、張天亮先生(總經理)、吳建明先生(執行總經理)、吳成先生(副總經理)及劉繼先生(副總經理兼董事會秘書)；兩名非執行董事，分別為蔡俊業先生及宗衛國先生；以及四名獨立非執行董事，分別為李民斌先生、程如龍先生、簡松年先生及薛鵬先生。