

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)

進一步公告 公開掛牌出售一家附屬公司之 股權及股東貸款的結果

出售事項

董事會欣然宣佈，有關公開掛牌出售待售股份及待售貸款的正式掛牌期結束後，於二零二三年十二月十九日，深圳聯合產權交易所通知賣方中標人為中標人，最終標價為人民幣1,808,889,700元，與建議出售事項的最低標價相同。

上市規則之涵義

基於代價，由於一項或多項有關出售事項的適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則，出售事項仍為一項須予披露交易（詳情載於該公告），且須遵守有關申報及公告之規定。

茲提述本公司日期為二零二三年十一月十三日之公告，內容有關建議在深圳聯合產權交易所公開掛牌出售目標公司之全部股權（即待售股份）及目標公司結欠賣方之股東貸款（即待售貸款）。除另有所指或文義另行規定外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

出售事項

公開掛牌結果

董事會欣然宣佈，有關建議出售事項的公開掛牌已經結束，於二零二三年十二月十九日，深圳聯合產權交易所通知賣方中標人為中標人，最終標價為人民幣1,808,889,700元，與建議出售事項的最低標價相同。

出售事項之主要條款

賣方與中標人於二零二三年十二月十九日訂立產權交易合同。此外，於二零二三年十一月二十四日，賣方、中標人及目標公司就成立類REITs計劃（進一步詳情載於下文「類REITs計劃」一節）訂立基礎資產轉讓協議，協議已於深圳聯合產權交易所通知中標人為中標人當日（即二零二三年十二月十九日）生效。

代價

根據產權交易合同及基礎資產轉讓協議，賣方已同意出售而中標人已同意收購待售股份及待售貸款，價格分別為人民幣628,889,700元及人民幣1,180,000,000元。中標人須一次性支付代價。其中，中標人已支付予深圳聯合產權交易所之保證金人民幣900,000,000元將用作支付部份代價，餘下代價人民幣908,889,700元將由中標人於簽署產權交易合同後1個工作日內（即於二零二三年十二月二十日）以銀行轉賬方式支付至深圳聯合產權交易所之特別結算戶口。深圳聯合產權交易所將於收到中標人轉讓代價的書面通知及賣方與中標人應付的所有服務費後3個工作日內，將代價轉至賣方指定的銀行戶口。

如該公告所披露，代價（與建議出售事項的最低標價相同）乃經參考(i)獨立專業估值師採用資產基礎法編製的估值報告所述於二零二三年八月二十二日的待售股份價值人民幣628,889,700元；及(ii)待售貸款的本金額釐定。

交割

交割日期指深圳聯合產權交易所發出有關交易憑證（將於深圳聯合產權交易所收到中標人的代價及賣方與中標人的所有服務費後3個工作日內發出）的日期。中標人將成為待售股份的唯一股東，並將享有交割日期起的所有權利及利益以及承擔所有股東責任，而賣方則享有及承擔交割日期前的所有股東權利、利益及風險。賣方、中標人及目標公司須相互合作，以於交易憑證發出後30個工作日內完成待售股份的轉讓、待售貸款的轉讓及工商登記的變更。

訂約方亦同意：(a)自類REITs計劃成立當月的第一個曆日（即二零二三年十二月一日）起，物業產生的經營收入及經營收入淨額將歸屬於中標人；及(b)賣方須及須促使其聯繫人結清目標公司除經營性資金往來外的全部往來款。

董事意見

董事認為，產權交易合同的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

中標人之資料

中標人為於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於聯交所及上海證券交易所上市。中標人及其附屬公司主要從事投資銀行、財富管理、資產管理、金融市場等相關金融服務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，中標人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

出售事項之財務影響及所得款項用途

誠如該公告所披露，於出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，其財務業績、資產及負債將不再計入本集團的綜合財務報表。假設代價反映了該等物業於出售事項完成日期的公允價值，根據代價及該等物業於二零二三年六月三十日的未經審計賬面價值約人民幣1,657,000,000元，本集團估計將錄得該等物業之公允價值變動稅前收益約人民幣152,000,000元。

本集團將記錄的出售事項之收益或虧損的實際金額取決於出售事項所涉資產於出售事項完成日期將記錄於本集團財務報表中之賬面價值及出售事項實際發生的相關交易開支(包括稅項)。

本公司仍擬將出售事項所得款項用作本集團的一般營運資金。

上市規則之涵義

基於代價，由於一項或多項有關出售事項的適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則，出售事項仍為一項須予披露交易(詳情載於該公告)，且須遵守有關申報及公告之規定。

類REITs計劃

誠如該公告所披露，本公司一直在探索盤活本集團資產及提高資產使用效能的方法，包括該等物業證券化的可行性以及在中國設立類房地產信託投資基金計劃。

於該公告後，中標人（作為類REITs計劃的管理人）於二零二三年十二月十三日設立類REITs計劃，旨在收購待售股份及待售貸款作為類REITs計劃之基礎資產。根據類REITs計劃，已向機構投資者發行了三種類別資產支持證券，募集資金總額為人民幣1,812,000,000元，包括(i)金額為人民幣1,450,000,000元的優先級資產支持證券；(ii)金額為人民幣239,000,000元的權益A級資產支持證券；及(iii)賣方根據認購協議認購的金額為人民幣123,000,000元的權益B級資產支持證券。優先級資產支持證券之初始固定票面利率為3.6%（可根據發行資產支持證券之條款予以調整）。權益A級及權益B級資產支持證券均無任何票面利率，其持有人有權於相關利息支付或本金償還（視情況而定）分配給優先級資產支持證券持有人後，按比例分配剩餘金額（如有）。類REITs計劃的預期期限為自計劃成立日期起計15年，且類REITs計劃須自計劃成立日期起計17年內屆滿。

基於認購價人民幣123,000,000元，所有有關認購協議的適用百分比率均低於5%。因此，訂立認購協議並未構成本公司的須予公佈交易，無須根據上市規則遵守任何申報、公告或股東批准之規定。

於二零二三年十一月二十四日，賣方、目標公司及中標人訂立運營管理服務協議（「**運營管理服務協議**」），據此，賣方應就該等物業提供運營管理服務，而目標公司應支付運營管理費作為回報。於運營管理服務協議期限內（自深圳聯合產權交易所通知日期起直至該協議根據其條款終止為止），倘類REITs計劃於任何指定期間之可供分派金額（即根據運營管理服務協議作出合理調整後，運營該等物業產生的運營收入淨額）未能達到該期間適用的協定目標金額，且差額為10%或以上但不超過30%，則賣方須向目標公司支付與該差額相等的金額。倘類REITs計劃之可供分派金額超過適用的協定目標金額，則賣方將有權收取有關盈餘的20%作為額外運營管理費。

董事認為，賣方訂立基礎資產轉讓協議、運營管理服務協議及認購協議，以及賣方參與類REITs計劃，符合本集團的業務發展，並將為本集團帶來穩定且持續的收入，因此符合本公司及其股東的整體利益。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二三年十一月十三日有關在深圳聯合產權交易所公開掛牌出售事項之公告
「產權交易合同」	指	賣方及中標人訂立之日期為二零二三年十二月十九日有關根據公開掛牌出售事項的條款進行出售事項之產權交易合同
「交割日期」	指	完成待售股份買賣及待售貸款轉讓的日期
「代價」	指	待售股份及待售貸款之代價，即人民幣1,808,889,700元
「出售事項」	指	以公開掛牌方式出售待售股份及待售貸款
「基礎資產轉讓協議」	指	賣方、中標人及目標公司訂立之日期為二零二三年十一月二十四日之類REITs計劃基礎資產轉讓協議
「運營管理服務協議」	指	具有本公告「類REITs計劃」一節所賦予之涵義
「計劃成立日期」	指	類REITs計劃成立日期，即二零二三年十二月十三日
「類REITs計劃」	指	「中信証券－深業－農科商業1號資產支持專項計劃」
「認購協議」	指	賣方與中標人於二零二三年十二月十二日訂立之認購協議，據此，賣方認購類REITs計劃項下之權益B級資產支持證券，該協議於深圳聯合產權交易所通知日期生效

「中標人」	指	中信証券股份有限公司(作為類REITs計劃的管理人)
「深圳聯合產權交易所通知日期」	指	深圳聯合產權交易所通知賣方中標人為待售股份及待售貸款中標人的日期

承董事會命
 深圳控股有限公司
 主席
 呂華

香港，二零二三年十二月十九日

於本公告日期，董事會由八位董事組成，其中呂華博士、王昱文先生、蔡潯女士、徐恩利先生及史曉梅女士為本公司執行董事，而李偉強先生、黃友嘉博士及宮鵬教授為本公司獨立非執行董事。