

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之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購股份或本公司其他證券之邀請或要約。



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)

- (1)有關收購一間間接持有一幅位於
中華人民共和國深圳市
地盤之公司之全部已發行股本並涉及發行代價股份
之主要及關連交易；
- (2)申請清洗豁免；
- (3)建議增加法定股本；
- 及
- (4)恢復買賣

深圳控股有限公司之財務顧問



新百利有限公司

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一三年一月十七日（交易時段後），本公司與賣方（深業集團之全資附屬公司）訂立收購協議，據此，本公司已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售目標公司之全部已發行股本。目標集團之主要資產為位於中國廣東省深圳市福田區彩田路與筍崗路交匯處之目標地盤，並透過中國公司2持有。

於完成後，代價須由本公司以由本公司按每股代價股份3.667港元之發行價配發及發行1,410,117,262股代價股份（入賬列作繳足）予賣方之方式支付。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

建議增加法定股本

於本公告日期，本公司之法定股本為250,000,000港元，包括5,000,000,000股股份，當中3,729,015,408股為已發行股份。就收購事項而言，董事會建議增加本公司之法定股本，藉增設5,000,000,000股額外未發行股份，將本公司之法定股本由250,000,000港元增加至500,000,000港元，所增設之股份將在所有方面與本公司股本中之現有股份享有同等權益。增加本公司之法定股本須待擬於股東特別大會上提呈以尋求股東批准普通決議案後，方可作實。

收購守則之涵義

向賣方發行代價股份將導致賣方及其一致行動人士於本公司之股權由約44.4%增加至約59.7%（假設自本公告日期起直至完成期間概不會發行股份（代價股份除外））。因此，除非取得清洗豁免，有關增加將產生收購守則第26條項下之責任，賣方須根據收購守則第26條就賣方及其一致行動人士尚未持有或同意將予收購之全部股份及本公司發行之其他證券提出強制性全面收購要約。

賣方將根據收購守則第26條豁免註釋1向執行理事申請清洗豁免。倘獲執行理事授出，則清洗豁免須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。賣方及其一致行動人士以及參與收購事項及／或清洗豁免或於其中擁有權益之股東將於股東特別大會上就批准清洗豁免之決議案放棄投票。

收購協議之其中一項條件為執行理事已授出清洗豁免及清洗豁免已獲獨立股東於股東特別大會上批准。倘執行理事並不授出清洗豁免或清洗豁免不獲獨立股東批准，則收購事項將不會進行。

上市規則之涵義

由於適用於本公司之一項或多項相關百分比率超過25%但均低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項主要交易。

於本公告日期，目標公司乃由賣方全資擁有。由於賣方為持有本公司已發行股本約44.4%權益之直接控股股東，故賣方為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之一項關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

賣方及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准收購事項之決議案放棄投票。

寄發通函

根據收購守則第8.2條，一份載有（其中包括）(i)收購協議（及其項下擬進行之交易）及清洗豁免之進一步資料；(ii)目標集團之會計師報告；(iii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(iv)目標地盤及該物業以及本集團之物業權益之估值報告；(v)建議增加本公司之法定股本；(vi)上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會之推薦建議；(vii)獨立財務顧問就收購協議之條款（及其項下擬進行之交易）及清洗豁免之意見；及(viii)股東特別大會通告之通函，將於本公告日期起計21日或執行理事可能批准之有關較後日期內寄發。由於需要更多時間編製供載入通函之有關目標集團之財務及其他資料，故本公司將向執行理事申請豁免遵守收購守則第8.2條，並將寄發通函之最後日期由二零一三年二月十二日延遲至二零一三年二月二十五日。將予寄發有關收購事項及清洗豁免之通函將遵守上市規則及收購守則項下之有關規定。

獨立財務顧問將獲委任，就收購事項及清洗豁免向收購守則獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將於獨立財務顧問獲委任時另行刊發公告。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零一三年一月十八日上午九時正起短暫停牌，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份於二零一三年一月二十三日上午九時正起恢復買賣。

完成須待達成及／或豁免收購協議項下之先決條件後，方可作實，因此可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

(A) 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一三年一月十七日（交易時段後），本公司與賣方（深業集團之全資附屬公司）訂立收購協議，據此，本公司已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售目標公司之全部已發行股本。目標集團之主要資產為位於中國廣東省深圳市福田區彩田路與筍崗路交匯處之目標地盤，並透過中國公司2持有。

(B) 收購事項

收購協議

日期： 二零一三年一月十七日（交易時段後）

買方： 本公司

賣方： 賣方

賣方為一間投資控股公司。於本公告日期，賣方為本公司之直接控股股東，持有1,655,211,234股股份（相當於本公司已發行股本約44.4%）。賣方乃由深業集團全資擁有。

將予收購之資產

根據收購協議，買方已有條件同意向賣方收購目標公司之全部已發行股本。目標集團之主要資產為位於中國廣東省深圳市福田區彩田路與筲崗路交匯處之目標地盤，並透過中國公司2持有。

於完成後，目標公司、外商獨資企業、中國公司1及中國公司2將成為本公司之全資附屬公司。

代價

代價將為人民幣4,150,000,000元（約等於5,170,900,000港元），乃由買方與賣方經考慮（其中包括）目標地盤之市場資料（包括相關市場可得之可資比較銷售證據）、協定地價、目標集團之業務前景、有關目標地盤公平值超出成本部份之遞延稅項負債、貿易及其他應付款項及應付稅項後，經公平磋商後協定。上述遞延稅項負債反映因目標地盤公平值超出成本而產生之遞延稅項影響，且將於目標集團出售目標地盤上之物業時，方予落實。

於完成後，代價須由本公司以由本公司按每股代價股份3.667港元之發行價配發及發行1,410,117,262股代價股份（入賬列作繳足）予賣方之方式支付。

先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過一項批准收購協議及其項下擬進行之交易（包括向賣方發行代價股份）之普通決議案；
- (b) 獨立股東於股東特別大會上通過一項批准清洗豁免之普通決議案；
- (c) 股東於股東特別大會上通過一項批准增加本公司之法定股本至500,000,000港元（包括10,000,000,000股股份）之普通決議案；
- (d) 聯交所上市委員會批准或同意批准代價股份於聯交所上市及買賣；
- (e) 執行理事授出清洗豁免；
- (f) 賣方已提供買方不時要求之目標集團之所有有關文件且買方已對目標集團完成（包括但不限於）一切相關公司之成立、審批、法律、財務、工程、土地、物業、管理、勞動、保險、環保、外匯、借貸、擔保及投資之盡職調查並以書面確認滿意盡職調查之結果；
- (g) 合資格中國律師發出法律意見確認根據中國法律，目標集團（除目標公司外）之（包括但不限於）正式成立及有效存續及其業務運營及範圍及物業等在所有重大方面均屬合法和有效；

- (h) 賣方已向本公司提供所有相關證明文件，證明中國公司2已取得相關中國機關就已於目標地盤開工之建築工程頒發之建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證或批准樓宇工程提前開工之確認書；
- (i) 賣方就根據收購協議買賣目標公司之全部已發行股本向深圳市國有資產監督管理委員會取得批准；及
- (j) 賣方根據收購協議作出之保證在所有重大方面均維持真實及準確，且在任何重大方面均無誤導成份。

買方可以書面通知賣方豁免以上先決條件第(f)、(g)、(h)及／或(j)條。倘上述先決條件並未於二零一三年六月三十日（或賣方與本公司以書面協定之有關其他較後日期或較長期間）或之前達成，則收購協議將自動終止。於本公告日期，概無上述條件已獲達成。

完成

於達成及／或豁免上文所載所有先決條件後，收購將於完成日期完成。

彌償保證

根據收購協議，買方與賣方已同意將就另一方由於、因或基於其未遵守收購協議之任何條文（包括任何條款、聲明、承諾及保證）而直接或間接引致之損失、負債或開支，向另一方作出彌償。

此外，買方已同意支付賣方中國公司2就出售目標地盤之公寓部份應付中國政府之實際地價低於協定地價（如有）之款項；而賣方已同意彌償及支付買方中國公司2就出售公寓部份應付中國政府之實際地價超過協定地價（如有）之款項。賣方亦已同意就中國公司2就其持有及營運（包括租賃）目標地盤之商業服務設施區、地下商業服務配套設施區及酒店部份應付中國政府任何金額之地價而向買方作出彌償。

賣方已進一步同意就中國公司2所招致或將予招致之任何負債以及買方或中國公司2就或因相關公司擔保而直接或間接招致之虧損向買方作出彌償。根據收購協議，賣方已承諾將促使於完成前悉數及有效解除相關公司擔保。

於完成後，賣方與買方將訂立稅項彌償契據，據此（其中包括），賣方將承諾就（其中包括）(i)目標集團於其須承擔收購協議項下之交易可能產生之賣方之任何稅項負債時之任何虧損；及(ii)因於完成日期前目標集團之收入或交易產生之任何稅項負債而向買方（為其本身及作為目標集團各成員公司之受託人）作出彌償。

(C) 代價股份

代價股份將按每股股份3.667港元發行，其：

- (i) 較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份3.360港元溢價約9.1%；
- (ii) 較股份於截至最後交易日（包括當日）止最後五個交易日之平均收市價每股股份3.354港元溢價約9.3%；
- (iii) 較股份於截至最後交易日（包括當日）止最後十個交易日之平均收市價每股股份3.375港元溢價約8.7%；及

- (iv) 較本公司股權持有人應佔每股股份之未經審核綜合資產淨值約4.22港元（乃根據本集團於二零一二年六月三十日之未經審核綜合資產淨值（減截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息）15,735,500,000港元及現時已發行股份3,729,015,408股計算）折讓約13.1%。

於完成時配發及發行後，代價股份將約相當於：

- (i) 於本公告日期本公司現時已發行股本之37.8%；及
- (ii) 經配發及發行代價股份擴大後之本公司已發行股本27.4%。

本公司將根據獨立股東於股東特別大會上尋求之特別授權發行代價股份。代價股份一經配發及發行，將在各方面與當時之所有已發行股份享有同等權益。

發行價乃由收購協議各訂約方經計及（其中包括）股份之現行市價、本集團之財務表現及現行市況後公平磋商釐定。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

(D) 目標集團之資料

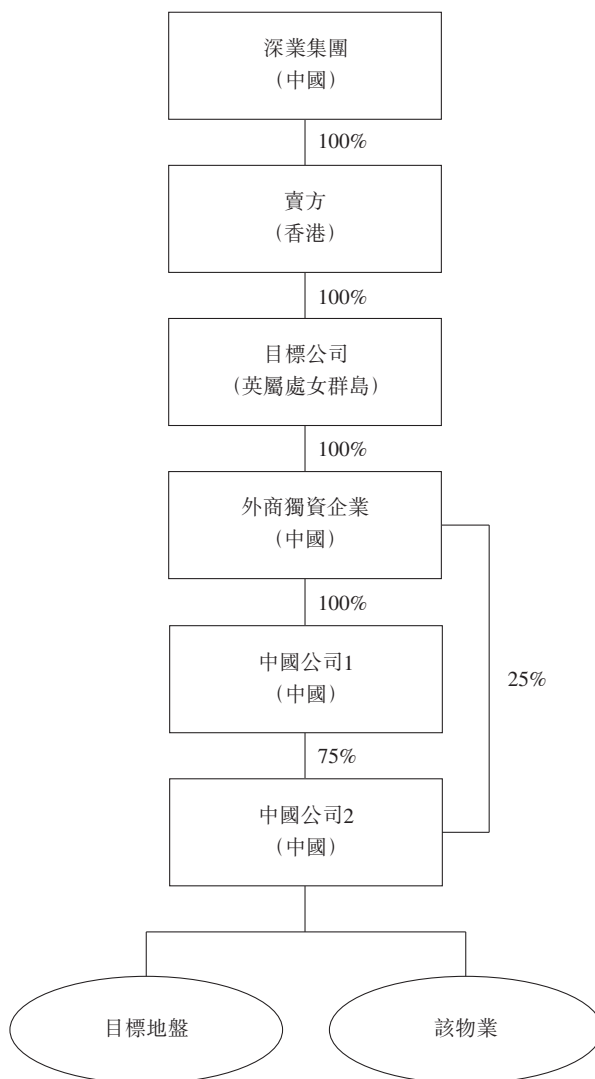
有關目標集團之資料

目標公司在英屬處女群島註冊成立，並透過其在中國成立之全資附屬公司持有於目標地盤之全部權益。除在目標地盤之投資、就該物業作出之預付款及股東貸款外，目標集團並無其他重大資產及負債，而目標集團成員公司自彼等註冊成立或成立以來並無展開任何業務活動。

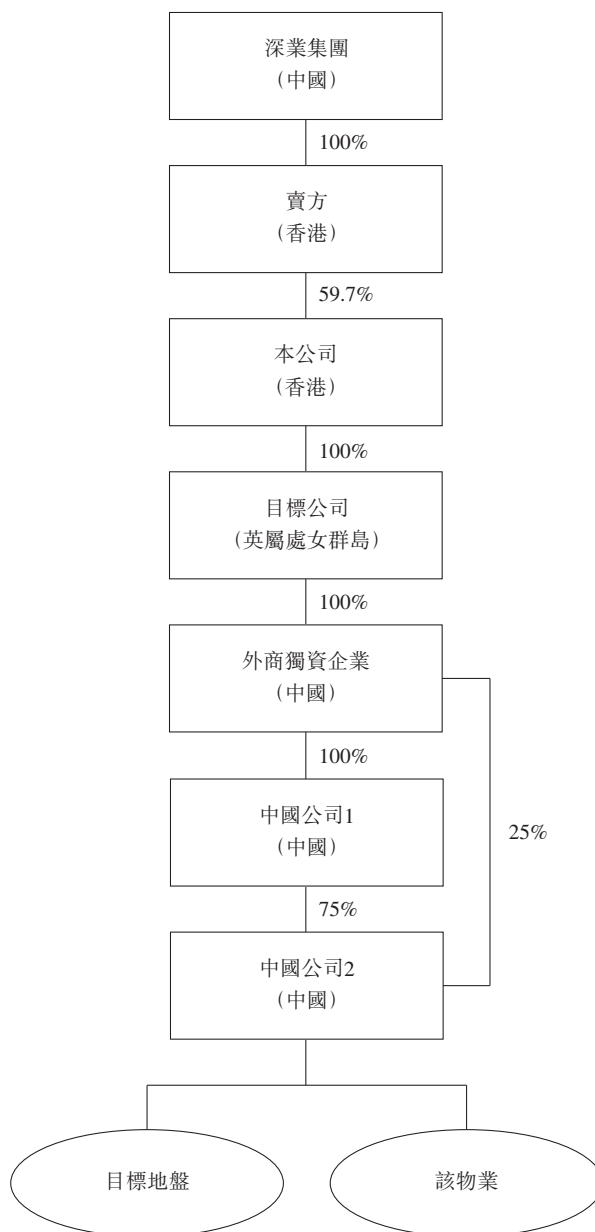
目標集團之股權架構

下文載列目標集團分別於本公告日期及緊隨完成後（假設除因收購協議項下擬進行之交易而作出之變動外，各公司之已發行股本並無變動）之股權架構圖：

於本公告日期



緊隨完成後



有關目標地盤及該物業之資料

目標地盤位於中國廣東省深圳市福田區彩田路與筲崗路之交匯處。

目標地盤總土地面積約為121,225.1平方米，而建築面積約為788,910平方米（或820,910平方米，包括地下商業服務配套設施）。目標地盤分為北部份及南部份。北部份之土地面積約為25,105平方米，而建築面積約為170,720平方米。計劃將發展為4棟樓宇之公寓住宅區，該等樓宇全部擬供銷售。南部份之土地面積約為96,120.1平方米，而建築面積約為618,190平方米（或650,190平方米，包括地下商業服務配套設施）。計劃將發展為三個主要區域，即建築面積約為432,760平方米之辦公區、建築面積約為50,000平方米之酒店區及建築面積約為135,000平方米之商業服務設施區。辦公區之70%擬供銷售，而酒店及商業服務設施區現時擬供租賃。此外，主體發展項目之地庫將提供合共5,400個停車位。目標地盤北部份之建築工程現時正在進行中，且預期於二零一四年年底前竣工。

中國公司2與本公司之一間非全資附屬公司訂立買賣協議，以按總代價約人民幣272,400,000元收購該物業。該物業乃作工業用途，建築面積為7,885.11平方米。中國公司2已支付有關代價及該物業之業權預期於二零一三年第一季度末之前完成轉讓。本集團擬將該物業持作投資用途。

深業集團及賣方就目標集團所產生之總投資成本約為人民幣2,900,000,000元。

於二零一二年十二月三十一日，目標集團結欠(i)深業集團約人民幣4,810,000,000元；及(ii)賣方約人民幣10,000,000元之總金額約為人民幣4,820,000,000元之股東貸款（包括利息）。於該筆人民幣4,820,000,000元之股東貸款內，人民幣2,810,000,000元之本金額按年利率9.9%計息，並須於二零一四年十月三十日至二零一五年九月九日期間償還；而餘下本金額約人民幣1,620,000,000元則按介乎零至中國人民銀行之一年期基準貸款利率之利率計息，並須按要求或於一年內償還。於完成前，人民幣1,350,000,000元之股東貸款將由來自深業集團相同金額之應收款項予以抵銷，而於完成時之股東貸款餘額將約為人民幣3,470,000,000元。

於二零一二年十二月三十一日及本公告日期，中國公司2提供之相關公司擔保乃屬及仍維持有效及生效。根據收購協議，賣方已承諾將促使於完成前悉數及有效解除相關公司擔保。

有關目標集團之所需財務資料

上市規則第14.58(6)條及第14.58(7)條規定本公司須於本公告披露屬收購事項主體之資產於緊接收購協議日期前兩個財政年度之資產價值及其應佔之純利或虧損淨額（「**所需財務資料**」）。本公司已向聯交所申請豁免遵守有關規定，理由為(i)所需財務資料包含未經審核及未刊發數字，而倘於本公告作出披露，將構成收購守則第10條所界定之溢利預測，其須由本公司核數師及財務顧問作出報告；及(ii)本公司於取得有關報告前暫不可發表本公告，其將對本公司造成負擔。聯交所已向本公司授出有關豁免。通函將根據上市規則（包括**所需財務資料**）及收購守則規定載列有關目標集團之財務資料，而本公司將於寄發通函時刊發公告。

(E) 進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事物業發展、物業投資、物業管理、提供運輸服務以及工業及商業產品之製造及銷售業務。本集團為一家專注於開發華南地區中高檔房地產之開發商。於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有土地儲備約10,400,000平方米（建築面積），其中在建面積1,800,000平方米。同時，本集團在深圳市之黃金位置持有約600,000平方米（建築面積）之投資物業。

受到嚴厲之調控措施影響，深圳市二零一一年之住房市場依舊低迷，全年成交量維持在2,700,000平方米之低迷水平，住房價格已明顯下調。作為國內一線城市之一，深圳市聚集了大量具有創新能力之市場化企業，在高新科技、金融業、高端服務業等方面具有明顯之競爭力。深圳為中國居民收入最高之城市之一，常住人口達1,000萬，當地居民收入之提高帶動了強大之消費升級需求和強勁之住房需求，這些都為深圳市之房地產市場，尤其是正在高速增長之商業地產市場提供了廣闊之發展空間，因此，董事對深圳市長期之發展潛力和房地產市場充滿信心。

董事相信，收購事項成為本集團增加於深圳市土地儲備之良機。董事相信，由於經濟環境不斷改善，對深圳市優質物業之未來需求將繼續攀升，在深圳市增加土地儲備亦對本集團之長遠發展至關重要。隨著收購事項後，本集團之土地儲備（以總建築面積計）將增加逾800,000平方米。

於完成後，目標集團之成員公司將成為本公司之全資附屬公司，而目標集團之財務業績將綜合計入本集團之財務報表。

董事（不包括上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會之成員，彼等之意見將在自獨立財務顧問取得意見後寄發予股東之通函內之上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會函件內刊載）認為，增加本集團土地儲備之收購事項將在長遠而言進一步改善本公司之盈利能力及促進其可持續發展，且收購協議之條款乃按一般商業條款訂立，及收購事項（及其項下之交易）及清洗豁免屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

(F) 本公司之股權架構

本公司(i)於本公告日期；(ii)緊接發行代價股份前；及(iii)緊隨發行代價股份後（假設自本公告日期起直至完成期間概不會發行股份（代價股份除外））之股權架構載列如下：

	於本公告日期 股份數目		緊接發行代價股份前				緊隨發行代價股份後			
			假設尚未行使之 購股權將概不獲行使		假設所有尚未行使之 購股權（不論於發行 代價股份時可否行使） 將獲行使		假設尚未行使之 購股權將概不獲行使		假設所有尚未行使之 購股權（不論於發行 代價股份時可否行使） 將獲行使	
			股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
賣方	1,655,211,234	44.4%	1,655,211,234	44.4%	1,655,211,234	43.4%	3,065,328,496	59.7%	3,065,328,496	58.6%
呂華 (附註)	1,038,829	0.0%	1,038,829	0.0%	5,054,829	0.1%	1,038,829	0.0%	5,054,829	0.1%
牟勇 (附註)	-	-	-	-	4,016,000	0.1%	-	-	4,016,000	0.1%
賣方及其一致行動人士小計	1,656,250,063	44.4%	1,656,250,063	44.4%	1,664,282,063	43.6%	3,066,367,325	59.7%	3,074,399,325	58.8%
董事（不包括呂華及牟勇）										
劉崇	-	-	-	-	4,016,000	0.1%	-	-	4,016,000	0.1%
武捷思	3,534,767	0.1%	3,534,767	0.1%	3,534,767	0.1%	3,534,767	0.1%	3,534,767	0.1%
黃保欣	3,534,767	0.1%	3,534,767	0.1%	3,534,767	0.1%	3,534,767	0.1%	3,534,767	0.1%
李偉強	1,087,145	0.0%	1,087,145	0.0%	1,087,145	0.0%	1,087,145	0.0%	1,087,145	0.0%
公眾股東	2,064,608,666	55.4%	2,064,608,666	55.4%	2,144,138,666	56.1%	2,064,608,666	40.1%	2,144,138,666	40.9%
總計	3,729,015,408	100.0%	3,729,015,408	100.0%	3,820,593,408	100.0%	5,139,132,670	100.0%	5,230,710,670	100.0%

附註： 呂華先生及牟勇先生（均為董事，亦為賣方董事）均被視為賣方之一致行動人士。

(G) 清洗豁免

向賣方發行代價股份將導致賣方及其一致行動人士於本公司之股權由約44.4%增加至約59.7%（假設自本公告日期起直至完成期間概不會發行股份（代價股份除外））。因此，有關增加將產生收購守則第26條項下之責任，除非取得清洗豁免，賣方須根據收購守則第26條就賣方及其一致行動人士尚未持有或同意將予收購之全部股份及本公司發行之其他證券提出強制性全面收購要約。

於本公告日期，賣方及其一致行動人士持有、擁有或可控制或可指示1,656,250,063股股份。除上文所披露者外，賣方及其一致行動人士並無持有、擁有或可控制或可指示本公司任何其他股份、可換股證券、認股權證或購股權或涉及本公司有關證券（定義見收購守則第22條之註釋4）之任何已發行衍生工具。

收購守則附表VI第3段規定，倘就有關豁免出現任何導致失去資格之交易，則執行理事通常將不會豁免第26條項下之責任。導致失去資格之交易包括（其中包括）尋求豁免之人士或任何與其一致行動人士，於緊接建議發表之前六個月內，但於就有關建議與有關公司之董事進行商議、討論或達成諒解或協議之後，已取得有關公司之投票權之情況。

於二零一二年八月二十七日，本公司宣佈，董事會議決就截至二零一二年六月三十日止六個月向股東推薦／宣派每股股份0.07港元之中期股息（「中期股息」），將以繳足新股份（「代息股份」）方式派付，而股東可選擇收取現金以代替其全部或部份代息股份份額。於自二零一二年七月十八日（即收購協議日期前六個月期間之首日）起至二零一三年一月二十二日止期間（「有關期間」），本公司已於二零一二年十一月十四日或前後發行及配發合共102,991,104股代息股份予股東（包括予賣方及其一致行動人士之63,125,817股代息股份），作為中期股息之部份分派。

除上文所披露者外，於有關期間，賣方及其一致行動人士概無收購或被視為已收購本公司任何投票權。

儘管賣方及其一致行動人士於有關期間多次收購代息股份，惟所有該等交易乃於本公司與賣方就收購事項進行任何磋商或討論或達成任何諒解或協議前發生。董事確認，於有關時間，本公司或其任何董事概無考慮收購協議及／或其項下擬進行之交易。

賣方確認，除訂立收購協議外，賣方及其一致行動人士於收購協議日期至完成日期止期間概無且將不會收購或出售任何股份。

賣方將根據收購守則第26條豁免註釋1向執行理事申請清洗豁免。倘獲執行理事授出，則清洗豁免須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。賣方及其一致行動人士以及參與收購事項及／或清洗豁免或於其中擁有權益之股東將於股東特別大會上就批准清洗豁免之決議案放棄投票。

收購協議之其中一項條件為執行理事已授出清洗豁免及清洗豁免已獲獨立股東於股東特別大會上批准。倘執行理事並不授出清洗豁免或清洗豁免不獲獨立股東批准，則收購事項將不會進行。

董事（不包括收購守則獨立董事委員會成員，其意見將於收到獨立財務顧問之意見後載於寄發予股東之通函之收購守則獨立董事委員會函件內）認為，清洗豁免（作為收購事項之一部份）屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

於完成後，賣方及其一致行動人士擬繼續經營現時業務及僱用本集團之現有僱員。賣方及其一致行動人士無意對業務作出任何重大變動，包括對本集團固定資產之任何重新調配。

(H) 其他權益披露

於本公告日期：

- (i) 賣方或其一致行動人士並無自任何人士接獲任何有關投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈以批准收購協議（包括發行代價股份）及清洗豁免之不可撤回承諾；
- (ii) 概無有關股份或賣方及本公司之任何股份而可能對收購協議項下擬進行之交易（包括發行代價股份）及清洗豁免而言屬重大之收購守則第22條註釋8所述之安排（不論透過購股權、彌償保證或其他方式）；
- (iii) 除收購協議外，賣方概無參與訂立當中涉及其可能會或可能不會援用或尋求援用收購協議項下之先決條件或條件（包括發行代價股份）及清洗豁免之情況之協議或安排；
- (iv) 賣方及／或其一致行動人士概無借入或借出本公司股份或相關證券（定義見收購守則第22條註釋4）。

(I) 建議增加法定股本

於本公告日期，本公司之法定股本為250,000,000港元，包括5,000,000,000股股份，當中3,729,015,408股為已發行股份。就收購事項而言，董事會建議增加本公司之法定股本，藉增設5,000,000,000股額外未發行股份，將本公司之法定股本由250,000,000港元增加至500,000,000港元，所增設之股份將在所有方面與本公司股本中之現有股份享有同等權益。增加本公司之法定股本須待擬於股東特別大會上提呈以尋求股東批准普通決議案後，方可作實。

(J) 上市規則及收購守則之涵義

上市規則之涵義

由於適用於本公司之一項或多項相關百分比率超過25%但均低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項主要交易。

於本公告日期，目標公司乃由賣方全資擁有，而賣方為持有本公司已發行股本約44.4%權益之直接控股股東。因此，賣方為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之一項關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

賣方及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准收購事項之決議案放棄投票。

收購守則之涵義

向賣方發行代價股份將導致賣方及其一致行動人士於本公司之股權由約44.4%增加至約59.7%（假設自本公告日期起直至完成期間概不會發行股份）。因此，除非取得清洗豁免，有關增加將產生收購守則第26條項下之責任，賣方須根據收購守則第26條就賣方及其一致行動人士尚未持有或同意將予收購之全部股份及本公司發行之其他證券提出強制性全面收購要約。

賣方將根據收購守則第26條豁免註釋1向執行理事申請清洗豁免。倘獲執行理事授出，則清洗豁免須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。賣方及其一致行動人士以及參與收購事項及／或清洗豁免或於其中擁有權益之股東將於股東特別大會上就批准清洗豁免之決議案放棄投票。

獨立董事委員會

上市規則獨立董事委員會將遵照上市規則予以成立，以考慮收購事項之條款及就收購事項之條款是否按一般商業條款訂立、是否屬公平合理及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，以及於考慮獨立財務顧問之推薦建議後就擬於股東特別大會上提呈以批准收購事項之決議案之投票方面提出其推薦建議。獨立財務顧問將就此獲委任，以就相同事宜向上市規則獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

收購守則獨立董事委員會將遵照收購守則第2.8條予以成立，以考慮收購事項之條款及清洗豁免及就收購事項之條款及清洗豁免是否按一般商業條款訂立、是否屬公平合理及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，以及於考慮獨立財務顧問之推薦建議後就擬於股東特別大會上提呈以批准收購事項之決議案之投票方面提出其推薦建議。獨立財務顧問將就此獲委任，以就相同事宜向收購守則獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將於獨立財務顧問獲委任時另行刊發公告。

寄發通函

根據收購守則第8.2條，一份載有（其中包括）(i)收購協議（及其項下擬進行之交易）及清洗豁免之進一步資料；(ii)目標集團之會計師報告；(iii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(iv)目標地盤及該物業以及本集團之物業權益之估值報告；(v)建議增加本公司之法定股本；(vi)上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會之推薦建議；(vii)獨立財務顧問就收購協議之條款（及其項下擬進行之交易）及清洗豁免之意見；及(viii)股東特別大會通告之通函，將於本公告日期起計21日或執行理事可能批准之有關較後日期內寄發。由於需要更多時間編製供載入通函之有關目標集團之財務及其他資料，故本公司將向執行理事申請豁免遵守收購守則第8.2條，並將寄發通函之最後日期由二零一三年二月十二日延遲至二零一三年二月二十五日。將予寄發有關收購事項及清洗豁免之通函將遵守上市規則及收購守則項下之有關規定。

完成須待達成及／或豁免收購協議項下之先決條件後，方可作實，因此可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

(K) 恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零一三年一月十八日上午九時正起短暫停牌，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份於二零一三年一月二十三日上午九時正起恢復買賣。

(L) 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：

「一致行動」	指	具有收購守則所界定之相同涵義；而「一致行動人士」一詞將按此詮釋
「收購事項」	指	買方根據收購協議之條款及條件從賣方建議收購目標公司之全部已發行股本
「收購協議」	指	買方與賣方就收購事項而於二零一三年一月十七日（交易時段後）訂立之收購協議
「協定地價」	指	人民幣2,000,000,000元，即中國公司2就出售目標地盤之公寓部份應付予中國政府之估計補地價
「聯繫人士」	指	具有上市規則所界定之相同涵義
「董事會」	指	本公司之董事會

「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日子（星期六、星期日或公眾假期或上午九時正至下午五時正之間任何時間於香港懸掛8號或以上颱風警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日子除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」或「買方」	指	深圳控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	收購事項之完成
「完成日期」	指	於收購協議項下之所有先決條件獲達成或獲買方豁免後第二個營業日當日（或賣方與買方可能以書面協定之該等其他日期）
「關連人士」	指	具有上市規則所界定之相同涵義
「代價」	指	買方就根據收購協議收購目標公司之全部已發行股本而應付之代價人民幣4,150,000,000元（約等於5,170,900,000港元）

「代價股份」	指	本公司將向賣方配發及發行以作為代價付款之新股份
「控股股東」	指	具有上市規則所界定之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易、清洗豁免及增加本公司之法定股本
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大後之本集團
「執行理事」	指	證監會企業融資部不時之執行理事及有關執行理事之任何代表人
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立財務顧問」	指	將予委任以就收購事項之條款及清洗豁免向上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除(i)賣方及其聯繫人士及一致行動人士；及(ii)收購事項及／或清洗豁免所涉及或於其中擁有權益之股東以外之股東

「發行價」	指	每股代價股份3.667港元之發行價
「最後交易日」	指	二零一三年一月十七日，即於刊發本公告前股份之最後一個交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「上市規則獨立董事委員會」	指	遵照上市規則將予組成之董事會之獨立委員會，以就收購協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「中國」	指	中華人民共和國及（就本公告而言）不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中國公司1」	指	深圳市吉兆鑫投資有限公司，一間於中國成立之公司，並為目標集團之成員公司
「中國公司2」	指	深圳市科之谷投資有限公司，一間於中國成立之公司，並為目標集團之成員公司
「該物業」	指	建築面積為7,885.11平方米之中國廣東省深圳市福田區濱河大道泰然大廈之若干單位

「相關公司擔保」	指	中國公司2以一間銀行為受益人就深業集團之一間全資附屬公司之銀行借款為數約人民幣475,000,000元而於二零一二年六月二十八日訂立之擔保
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.05港元之普通股
「購股權」	指	根據本公司分別於二零零二年六月五日及二零一二年六月二十二日所採納之本公司購股權計劃所授出之附帶認購股份權利之購股權
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	目標集團應付賣方及深業集團之款項，截止二零一二年十二月三十一日，該款項約為人民幣4,820,000,000元（包括利息）
「深業集團」	指	深業集團有限公司，一間於中國成立之公司並為賣方之控股公司，其由深圳市人民政府最終全資擁有並受深圳市國有資產監督管理委員會管轄
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

「收購守則獨立董事委員會」	指	遵照收購守則第2.8條將予組成之董事會之獨立委員會，以就收購協議之條款（及其項下擬進行之交易）及清洗豁免向獨立股東提供意見
「目標公司」	指	深圳硅谷投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本現時由賣方持有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司（即外商獨資企業、中國公司1及中國公司2）
「目標地盤」	指	目標集團擁有之位於中國廣東省深圳市福田區彩田路與筍崗路交匯處之土地及於其上所建之建築物，總土地面積約為121,225.1平方米及建築面積約為788,910平方米（或820,910平方米，包括地下商業服務配套設施）
「賣方」	指	深業（集團）有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並由深業集團全資擁有
「外商獨資企業」	指	深圳市深業科技開發有限公司，一間於中國成立之外商獨資企業，並為目標集團之成員公司

「清洗豁免」	指	根據收購守則第26條之豁免註釋1豁免因根據收購協議發行代價股份而令賣方須就賣方及其一致行動人士尚未擁有或協定將予收購本公司已發行股份及證券向股東提出強制性全面收購要約之責任
「建築面積」	指	建築面積
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命
 深圳控股有限公司
 代主席
 呂華

香港，二零一三年一月二十二日

除另有指明外，於本公告內之人民幣金額乃按1.246港元兌人民幣1.0元之匯率換算為港元。概不表示任何人民幣及港元金額可以或可能已於有關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換。

於本公告日期，董事會由九位董事組成，其中呂華先生、牟勇先生、劉崇先生及王敏遠先生為執行董事，武捷思博士及黃一格先生為非執行董事，而黃保欣先生、吳偉聰先生及李偉強先生為獨立非執行董事。

於本公告日期，賣方董事會由三位董事組成，即呂華先生、牟勇先生及黃一格先生。

董事願就本公告所載資料（有關目標集團及賣方以及其一致行動人士之資料除外）之準確性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，本公告內所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所載任何聲明有所誤導。

賣方董事願就本公告所載之有關目標集團、收購協議及賣方以及其一致行動人士之資料之準確性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，本公告內所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所載任何聲明有所誤導。