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。

# 深業等

### 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**)

## 有關收購目標公司之52.848%股權之關連交易

#### 股權轉讓協議

董事會欣然宣佈,於2020年7月2日,買方(本公司一家非全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議,據此,買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售股權(佔目標公司52.848%的股權),代價為人民幣537.48百萬元。

於完成後,目標集團的成員公司將成為本公司的非全資附屬公司。

#### 上市規則的涵義

由於賣方為本公司的最終控股股東(彼透過深業(集團)於本公告日期持有約63.66%已發行股份),故賣方為本公司的關連人士。因此,根據上市規則第14A章,收購事項構成本公司的關連交易。由於收購事項的全部適用百分比率均超過0.1%但低於5%,故根據上市規則第14A章,收購事項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。

#### 緒言

董事會欣然宣佈,於2020年7月2日,買方(本公司一家非全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議,據此,買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售股權(佔目標公司52.848%的股權),代價為人民幣537.48百萬元。

#### 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下:

#### 日期

2020年7月2日

#### 訂約方

- (1) 買方(作為買方);及
- (2) 賣方(作為賣方)

賣方為一家投資控股公司,並為本公司的最終控股公司。於本公告日期,賣方透過深業(集團)持有約63.66%的已發行股份。賣方由中國深圳市人民政府全資擁有。

買方為本公司的一家非全資附屬公司,由本公司間接持有97.68%權益及獨立第三方個人股東持有2.32%權益。買方主要從事物業開發及管理。

#### 將予收購的資產

根據股權轉讓協議,買方有條件同意向賣方收購股權,即賣方於目標公司持有的 52.848%股權。

目標公司持有的主要物業權益包括:

1. 清水河更新項目一期(進元大廈)

項目用地H404-0082宗地座落深圳市羅湖區羅湖街道,面積19,761.86平方米,總建築面積121,506平方米,計容積率建築面積106,325平方米,可售面積40,336平方米。此項目已完成竣工驗收備案,全部可售面積已簽約銷售,大部分已結轉,預計2020年將結算餘下約人民幣350百萬元銷售額。

2. 清水河更新項目二期(智豐大廈)

項目用地H404-0086宗地座落深圳市羅湖區清水河一路,面積11,388.37平方米,計容積率建築面積47,384平方米,其中倉儲37,907平方米,辦公7,108平方米,商業2,369平方米。項目於2018年12月開始基礎施工,目前在建,預計於2021年第四季度竣工。

3. 一個潛在的城市更新項目 - 深業進智現代物流分撥中心(筍崗片區)、展銷中心及商務中心城市更新單元(「**筍崗ー期項目**」)

此為一個潛在的城市更新項目,位於泥崗路以南、寶崗路以東區域,現尚待政府主管部門確定項目的實施主體。截至2019年9月30日,已資本化的筍崗一期項目相關前期費用約人民幣13.57百萬元。項目拆遷范圍其中包括目標公司持有的如下物業權益:

- (i) H303-0019宗地及其建築物「鐵路運輸綜合樓」, 佔地面積779.6平方米, 物業建築面積2,394平方米, 現用於出租; 及
- (ii) H404-0043宗地及其建築物員工宿舍樓兩幢,合共建築面積148.14平方 米。

#### 4. H302-0054宗地

該土地座落深圳市羅湖區梅園路,作辦公用途,面積895.74平方米,其建築物「倉庫鐵路公司辦公樓」全棟建築面積2.660平方米,現用於出租。

5. 倉庫區鐵路專用線清水河工業站土地84-189地塊及其建築物「清水河商業街」,現用於出租。

此外,目標公司擁有一家全資附屬公司進智物業管理,該公司主要從事物業管理業務。

#### 除外房產

出於歷史原因,目標公司部分已被納入筍崗一期項目範圍內的資產和權益目前並不明確,無法可靠估值。買方及賣方同意該等資產和權益不納入收購事項範圍,與該等資產和權益(以股權為限)有關的所有權利及權益以及相關開支為賣方所有。該等資產和權益尚未單獨估值及未賦予各自任何價值。有關資產和權益詳情載列如下:

1. E棟地地塊(「第1項房產」)

位於筍崗一期項目範圍內的一幅土地,用地面積3,072平方米。

2. 三角地地塊(「第2項房產|)

位於筍崗一期項目範圍內的一幅土地,預H302-0205地塊及預H302-0206地塊的一部分,面積合共11,789.62平方米,土地用途為鐵路用地。

#### 3. 鐵路線地塊(「第3項房產」)

位於筍崗一期項目範圍內的一幅土地,準確面積暫未確認。

#### 4. 梨園路南土地地塊(「第4項房產」)

位於梨園路南側、寶崗路東側的一幅土地,面積3,611.24平方米。

(第1項房產、第2項房產、第3項房產及第4項房產合稱「除外房產」)

#### (1) 處理除外房產的機制

根據股權轉讓協議,買方及賣方應於除外房產(全部或部份)滿足開發條件後盡快就該等已滿足開發條件之除外房產進行評估以釐定其價值,買方有權按基於市場評估值予以協定的代價向賣方購入該等除外房產,交易安排屆時由雙方另行協商確定。

當上述權益轉讓發生時,本公司將採取措施遵守上市規則第14章及第14A章 (倘需要)項下的適用規定。

#### (2) 委託協議

於2020年7月2日,賣方與買方訂立委託協議,據此,自完成日期起,賣方就 其於除外房產的權益委聘買方提供管理服務,包括協助目標公司就實施有關 除外房產的城市更新辦理手續及其附帶事項,管理費為每年人民幣800,000 元,賣方應每季度末向買方支付。委託協議的期限為於完成日期開始及將自 該日起維持三年期限有效,或直至根據股權轉讓協議的條款轉讓賣方於除外 房產的權益予買方完成之日期(以較早發生者為準)。

每年人民幣800,000元之管理費乃經賣方與買方經參考委託協議項下與工作範圍相關的估計工作量後經公平磋商後釐定。買方初步估計開展委託協議項下工作產生的成本將不重大及一年將約為人民幣600,000元。董事(包括獨立非執行董事)及買方管理層認為委託協議項下協定的管理費乃按對買方有利的條款訂立。

委託協議項下擬進行的交易將於完成後構成本公司的持續關連交易。由於委託協議的條款乃按對買方有利的條款訂立及年度上限的全部適用比率均低於0.1%,故委託協議及其項下擬進行的交易將完全豁免遵守上市規則第14A章項下的股東批准、年度審閱及所有披露規定。

#### 代價

代價為人民幣537.48百萬元,即協定目標公司擁有人應佔資產淨值約人民幣1,017百萬元x 52.848%,乃由買方與賣方參考(其中包括)下列各項經公平磋商後協定:

- (1) 基於一間獨立審計公司編製的審計報告,於2019年9月30日,目標公司擁有 人應佔經審核資產淨值約人民幣343.66百萬元;
- (2) 基於一間獨立估值師使用資產基礎法編製的估值報告,於2019年9月30日, 目標公司擁有人應佔資產淨值市值約為人民幣1,017.03百萬元;及
- (3) 基於一間獨立估值師使用資產基礎法編製的資產估值覆核報告,於2019年9月30日,目標公司擁有人應佔資產淨值市值約為人民幣1,020,04百萬元。

代價將由買方按以下方式以現金支付:

- (i) 人民幣268.74百萬元 (即代價的50%) 將自股權轉讓協議生效日起計30個工作 日內支付;及
- (ii) 人民幣268.74百萬元 (即餘下50%代價) 將於完成後30個工作日內支付。

#### 完成

股權轉讓協議在預期將於2020年7月初舉行的買方股東大會上取得買方獨立股東 批准收購事項之日(「**生效日**」) 起生效。

完成須待下列程序完成後方可生效:

- 1. 與轉讓股權有關的所有程序均已完成,且股權已登記在買方名下;
- 2. 目標公司的股東名冊、組織章程細則及工商管理登記文件均已列明股權由買 方持有;及
- 3. 倘需要,所有材料、文件及公司印章均已交付予買方。

買方與賣方竭力於生效日起計60個工作日內完成就完成股權的轉讓所需的一切程序。

於完成後,目標集團的成員公司將成為本公司的非全資附屬公司。

#### 承諾及彌償保證

根據股權轉讓協議,買方及賣方已同意就因為或基於其違反股權轉讓協議的任何條文而使對方產生的一切損失向對方悉數作出彌償。

根據股權轉讓協議,

- 1. 賣方需承擔因完成日期前存在的原因產生的違法、違規、違約或侵權行為造成目標公司承擔的損失或責任而導致買方於目標公司股權權益受損,包括但不限於債務、稅務責任、行政處罰等(已披露並計入資產評估及於定價時作充份考慮的除外)的風險以及責任;及
- 2. 賣方向買方承諾,如因除外房產原因直接或間接造成目標公司承擔的損失或 責任而導致買方於目標公司股權權益受損,或直接或間接引致買方需承擔的 其他責任或損失,包括但不限於債務、稅務責任、行政處罰等均由賣方承擔。

#### 有關目標集團的資料

#### 有關目標集團的資料

目標公司於1987年成立。於本公告日期,目標公司的註冊資本為人民幣100百萬元,分別由賣方及獨立第三方智能擁有58.72%及41.28%權益。

目標集團的主要活動為物業開發及管理。

賣方於2005年收購了目標公司57.76%的股權,其後透過增資,賣方於目標公司的股權於2009年增至58.72%,於目標公司合共投資人民幣68.41百萬元。於完成後,賣方於目標公司的股權將削減至5.872%。

#### 目標集團的財務資料

下表載列目標集團截至2018年及2019年12月31日止兩個年度的經審核綜合財務資料:

截至2019年	截至2018年
12月31日	12月31日
止年度	止年度
人民幣千元	人民幣千元
(經審核)	(經審核)

除税前溢利	142,448	257,195
除税後溢利	105,786	192,440

於2019年12月31日,目標公司擁有人應佔經審核資產淨值約為人民幣450百萬元。

#### 收購事項的理由及裨益

本集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理業務。

本集團看好深圳房地產市場的長期發展前景。本集團採取「深耕深圳、聚焦大灣區」戰略,繼續擴大深圳的土地儲備。目標集團持有地處深圳市羅湖區黃金地段的物業項目。董事認為,收購事項乃符合本集團的發展戰略,將進一步提高本集團的盈利能力,並促進本集團的長期可持續發展。

董事(包括獨立非執行董事)認為,股權轉讓協議條款公平合理,並按一般商務條款訂立,及收購事項符合本公司及股東的整體利益。

#### 上市規則的涵義

由於賣方為本公司的最終控股公司(彼透過深業(集團)於本公告日期持有約63.66%已發行股份),故賣方為本公司的關連人士。因此,根據上市規則第14A章,收購事項構成本公司的關連交易。由於收購事項的全部適用百分比率均超過0.1%但低於5%,故根據上市規則第14A章,收購事項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。

概無董事於收購事項及/或委託協議中擁有重大權益而須就批准收購事項及委託協議的董事會決議案放棄投票。然而,由於執行董事呂華博士為賣方主席兼董事,執行董事黃偉先生為賣方總裁兼董事及非執行董事劉世超先生為賣方董事,彼等已就批准收購事項及委託協議的董事會決議案放棄投票。

#### 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:

「收購事項」 指 買方根據股權轉讓協議的條款及條件從賣方收購股

權

「年度上限」 指 就委託協議項下擬進行交易設定的最高年度交易金

額,即人民幣800.000元

「董事會」 指 董事會

「本公司」 指 深圳控股有限公司(Shenzhen Investment Limited),

一家於香港註冊成立的有限公司,其股份於聯交所

主板上市

「完成」 指 收購事項的完成

「完成日期」 指 完成登記股權的轉讓之日

「關連人士」 指 具有上市規則所界定的相同涵義

「代價」 指 買方就收購事項應付予賣方的代價人民幣537.48百

萬元

「控股股東」 指 具有上市規則所界定的相同涵義

「董事」 指 本公司董事

指 賣方與買方就除外房產的委託管理安排訂立的日期 「委託協議」 為2020年7月2日的協議 「股權」 指 賣方於目標公司持有的52.848%股權 指 「股權轉讓協議」 買方與賣方於2020年7月2日就收購事項訂立的股權 轉讓協議 「除外房產」 指 具有本公告 [除外房產 | 一段所界定的涵義 本公司及其不時的附屬公司 「本集團 | 指 指 「香港」 中國香港特別行政區 「獨立第三方し 指 獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的人 +「進智物業管理」 指 深圳市深業進智物業管理有限公司,一家於中國成 立的公司,為目標公司的直接全資附屬公司 [上市規則] 指 聯交所證券上市規則 指 「中國し 中華人民共和國 深業泰富物流集團股份有限公司,一家於中國註冊 「買方し 指 成立的公司,為本公司的非全資附屬公司,由本公 司間接持有97.68%權益及由個人股東(均為獨立第 三方) 持有2.32%權益 「人民幣」 指 人民幣,中國的法定貨幣 「股份」 指 本公司的普通股 「股東」 指 股份持有人 指 「深業(集團)| 深業(集團)有限公司,一家於香港註冊成立的公 司,為賣方的全資附屬公司,並為本公司的控股股

「平方米」 指 平方米

東

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「目標公司」 指 深業進智物流發展有限公司,一家於中國註冊成立

的公司,由賣方及智能分別持有58.72%及41.28%權

益

「目標集團」 指 目標公司及其附屬公司

「賣方」 指 深業集團有限公司,一家於中國成立的公司

「智能」 指 智能交通物流技術(深圳)有限公司,一家於中國成

立的公司

指 百分比

承董事會命 深圳控股有限公司 *主席* 呂華

香港,2020年7月2日

於本公告日期,董事會由八位董事組成,其中呂華博士、黃偉先生及劉崇先生為本公司執行董事,武捷思博士及劉世超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。