

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)

### 有關收購深圳生物農業有限公司之 全部已發行股本之主要及關連交易 之最新資料

於二零二零年七月，深圳市政府已初步同意換取收回土地的地塊為沙湖土地。

坪山土地由中國深圳市相關國土資源部門於二零一七年五月收回。

於二零二零年九月二十九日，各方簽訂澄清及確認函，據此，為方便實施有關沙湖土地相關土地收購選擇權，彼等澄清並確認有關就沙湖土地相關土地收購選擇權之適用收購協議條款之若干事項。

茲提述該通函及本公司日期為二零一四年八月二十二日有關完成收購事項之公告。除文義另有所指外，本公告所採用之詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

## 背景

誠如該通函所披露，就深圳市政府於二零零五年收回農科擁有的一幅地塊（「收回土地」）而言，深圳市有關土地資源政府部門已同意以中國深圳市龍崗地盤面積為約100,000平方米作工業用途的置換土地對目標集團進行彌補。作為收回土地的整體彌補的一部分，深圳市有關土地資源政府部門保留了金額為人民幣27,000,000元的置換土地地價預付款。此外，於二零一四年一月二十七日訂立收購協議時，目標集團擁有農地及相關資產（即坪山土地及大鵬土地及其上的建築物）。

根據中國相關法律，置換土地、置換土地地價預付款以及農地及相關資產（即標的土地）在收購協議訂立時尚不能進行轉讓，因此，標的土地不納入收購事項範圍之內，且與標的土地有關的全部權利及權益均屬於深業集團。就此，訂立了農地委託協議，據此，深業集團已委託農科(i)代其持有及管理農地及相關資產；及(ii)授權農科及其全資附屬公司管理農地及相關資產，費用均由深業集團承擔，而農科將收取管理費。

該通函亦披露，與標的土地有關的問題擬通過土地收回方式處理，目標集團正與深圳市政府就土地收回進行商討，標的土地預期將由深圳規土委取得以換取新置換土地，該地塊將獲許可作物業開發用途。

該通函進一步披露，根據收購協議，待所有相關條件達成（概要載於該通函）後及於農地委託期間，買方（其本身或透過其代名人）有權行使土地收購選擇權以按市值收購新置換土地。有關更多詳情，請參閱該通函「董事會函件」內「B.收購事項－處理土地收回的機制」一節。

## 土地收回狀況之最新資料

於二零二零年七月，深圳市政府已初步同意換取收回土地的地塊為沙湖土地。

坪山土地由中國深圳市相關國土資源部門於二零一七年五月收回。

大鵬土地及其相關資產仍由農科代深業集團持有，並由農科及其全資附屬公司根據該通函所述類似的委託管理安排（即農科與深業集團之間訂立的經更新協議）代深業集團管理，費用由深業集團承擔。

鑑於最新發展，本公司、賣方、農科及深業集團已商討有關就沙湖土地及沙湖土地的土地收購選擇權將採取的行動。就此而言，於二零二零年九月二十九日，各方簽訂澄清及確認函，據此，為方便實施有關沙湖土地的相關土地收購選擇權，彼等已澄清並確認有關就沙湖土地的相關土地收購選擇權之適用收購協議條款的若干事項，尤其包括以下內容：

1. 彼等將與深圳市政府就沙湖土地交換及出讓的實施計劃及其他相關事宜積極進行溝通；且在沙湖土地乃作住宅用途並獲許可開發的前提下，深業集團將根據深圳市政府（或其授權機構）最終批准的實施計劃及相關土地使用權合同以及其他法律文件取得沙湖土地，且在並無違反收購協議的相關條款或與收購協議的相關條款不一致的前提下，本公司、農科及農科東城將就此進行合作。

2. 在沙湖土地交換及出讓的實施計劃最終達成的情況下，深業集團將授權農科東城為沙湖土地的承讓人，並以農科東城的名義獲得沙湖土地的《不動產權證》，並使用深業集團提供的資金支付所有土地溢價、稅項及任何其他相關費用，並簽訂有關沙湖土地的土地出讓合同以及所有其他相關法律文件（該等合同及文件應在簽訂前獲得本公司及深業集團批准），並作出就此目的而言乃屬必要的一切行動，以及所有合法權利及責任將由深業集團享有，而所有費用將由深業集團承擔。
3. 在農科東城已成功取得沙湖土地的前提下，經深業集團委任，農科東城將代深業集團持有及管理沙湖土地及其上的建築物及構築物以及其他相關資產。儘管農科東城乃有關沙湖土地的《不動產權證》所載土地使用權人，然而，除非獲得深業集團的書面批准，否則其不得轉讓、抵押或以其他方式處置目標權益。在農科東城代深業集團持有目標權益期間，目標權益以及所有所產生的成本及風險乃屬於深業集團及其承擔，而深業集團將補償農科東城因農科東城就持有及管理目標權益而產生的任何成本及所遭受的損失（非農科東城所引致者）。
4. 在農科東城已成功取得沙湖土地的前提下，本公司選擇是否收購目標權益的選擇權仍將根據收購協議所規定的土地收購選擇權的機制處理，尤其是，
  - (i) 為釐定目標權益於相關《不動產權證》頒發日期的市值，在農科東城取得有關沙湖土地的《不動產權證》及深業集團已獲得相關土地及資源管理部門批准後的七個營業日內，本公司與深業集團將共同委任一名符合上市規則要求的獨立合資格物業估值師，以於七個營業日內或本公司與深業集團協定的其他期限內出具符合上市規則要求的估值報告；
  - (ii) 本公司須在目標權益的估值獲確認後一年內（或本公司根據上市規則或其他監管機構的要求所需的較後時間，倘如此，本公司須告知深業集團該較後時間）書面通知深業集團其是否擬行使沙湖土地的土地收購選擇權；
  - (iii) 倘本公司決定收購目標權益，則在遵守上市規則及相關監管機構規定的前提下，所有各方將就目標權益真誠協商轉讓協議的詳細條款；

- (iv) 倘本公司決定不收購目標權益，則在遵守相關法律及法規的前提下，本公司與農科東城將根據深業集團的指示將目標權益歸還予深業集團（或其代名人），各方將真誠協商該歸還計劃的條款，並據此實施；
- (v) 在深業集團收到本公司關於是否收購目標權益的決定的書面通知之前，各方均不得將目標權益轉讓給其他方或就目標權益創設產權負擔。

5. 澄清及確認函內任何內容均不構成對收購協議的修訂。

## 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：

「收購協議」	指	本公司、深業(集團)、深業集團及農科就收購事項而於二零一四年一月二十七日訂立之有條件出售及購買協議，並經由相同各方於二零一四年五月八日訂立的補充協議及二零一六年六月二十四日訂立的第二份補充協議修訂及補充
「該通函」	指	本公司日期為二零一四年五月十二日的通函，內容有關(其中包括)收購深圳生物農業有限公司之全部已發行股本
「大鵬土地」	指	農科擁有的行政劃撥農業用地，位於中國深圳市龍崗區大鵬鎮鵬城村，總土地面積為112,234.20平方米
「澄清及確認函」	指	澄清及確認函，內容有關將由各方於二零二零年九月二十九日訂立的關於農科的相關土地權益的後續安排
「農科東城」	指	深圳市農科東城置業有限公司，為農科之全資附屬公司
「各方」	指	本公司、賣方、農科、農科東城及深業集團
「坪山土地」	指	農科擁有的三幅行政劃撥農業用地，位於中國深圳市龍崗區坪山鎮湯坑坪環村，總土地面積為423,635.95平方米

「收回土地」	指	具有上文「背景」一節賦予的涵義
「沙湖土地」	指	位於中國深圳市坪山鎮沙湖的住宅用途地塊
「目標權益」	指	沙湖土地的相關權益，包括但不限於沙湖土地及其上的建築物、構築物及相關資產（如有）的所有權益以及相應收入（包括但不限於出售或開發該等資產的收入）

承董事會命  
**深圳控股有限公司**  
 主席  
**呂華**

香港，二零二零年九月二十九日

於本公告日期，董事會由八位董事組成，其中呂華博士、黃偉先生、蔡潯女士、董方先生及劉世超先生為本公司執行董事，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。