

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)

關連交易 行使土地收購選擇權以收購沙湖土地權益

董事會欣然宣佈於二零二一年十月十八日(交易時段後)，深業集團(作為轉讓方)、深業(集團)、本公司、農科(本公司之間接全資附屬公司)(作為受讓方)與農科東城(本公司之間接全資附屬公司)根據農科集團收購協議於行使深業集團授予本公司之土地收購選擇權後，訂立收購協議。根據收購協議，農科(作為本公司指定的受讓方)已有條件同意收購，而深業集團已有條件同意出售沙湖土地權益，現金代價為人民幣3,970,000,000元。

由於深業集團為本公司之最終控股公司(其於本公告日期透過深業(集團)持有全部已發行股份之約63.18%)，故深業集團為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，交易構成本公司之一項關連交易。由於交易之最高適用百分比率超過5%，故根據上市規則第14A章，交易須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

一份載有(其中包括)(i)交易之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就交易致獨立股東之建議函件；(iii)獨立財務顧問就交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)沙湖土地之估值報告；(v)根據上市規則須予以披露之其他資料；及(vi)股東特別大會通告之通函預期將於刊發本公告後15個營業日內寄發予股東。

緒言

董事會欣然宣佈於二零二一年十月十八日(交易時段後)，深業集團(作為轉讓方)、深業(集團)、本公司、農科(本公司之間接全資附屬公司)(作為受讓方)與農科東城(本公司之間接全資附屬公司)訂立收購協議，據此，農科(作為本公司指定的受讓方)已有條件同意收購，而深業集團已有條件同意出售沙湖土地權益，現金代價為人民幣3,970,000,000元。

背景

茲提述(i)二零一四年通函，內容有關(其中包括)訂立農科集團收購協議及其項下擬進行之交易(包括農科集團收購事項及授出土地收購選擇權)；及(ii)二零二零年公告，內容有關簽訂澄清及確認函，據此，各方已澄清並確認有關就沙湖土地作為置換土地之土地收購選擇權之適用農科集團收購協議條款的若干事項。

標的土地不納入農科集團收購事項範圍

誠如二零一四年通函所披露，當農科集團收購協議首次訂立時，(i)深圳有關土地資源部門與農科之間原訂有協議，前者已同意為補償於二零零五年強制收回農科擁有的一幅地塊(「收回土地」)向農科出讓置換土地，而就該建議出讓置換土地而言，深圳有關土地資源部門已就上述強制收回從應付農科的貨幣補償中保留人民幣27,000,000元作為置換土地地價預付款(「置換土地地價預付款」)；及(ii)農科集團亦擁有農地及相關資產(即坪山土地、大鵬土地及其上的樓宇及構築物)的土地使用權。二零一四年通函亦披露，農科集團一直就以置換土地、置換土地地價預付款及農地及相關資產(統稱「標的土地」)交換一幅或多幅位於深圳且可能用作物業開發的新地塊(「新置換土地」)(「土地收回」)而與深圳政府磋商及商討。

由於根據中國相關法律，標的土地在農科集團收購協議訂立時尚不能進行轉讓，故其不納入農科集團收購事項範圍之內，且與標的土地有關的全部權利及權益在農科集團收購事項完成後均屬於深業集團。就此，深業集團與農科訂立並重續委託管理協議，據此，(其中包括)深業集團已委託並授權農科及其全資附屬公司代其持有及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。

土地收購選擇權

待若干條件達成後，本公司根據農科集團收購協議獲授予土地收購選擇權以（透過其本身或透過其代名人）按市價向深業集團收購新置換土地之權益。有關土地收回及土地收購選擇權之進一步詳情，請參閱二零一四年通函「董事會函件」內「B.收購事項－處理土地收回的機制」一節。

誠如二零二零年公告所披露，於二零二零年七月，深圳政府已初步同意換取收回土地的地塊（即置換土地）將為沙湖土地，為方便實施有關沙湖土地的相關土地收購選擇權，各方已簽訂澄清及確認函，據此，彼等已澄清並確認農科東城代表深業集團向深圳政府收購沙湖土地及費用由深業集團承擔之安排，及農科集團收購協議有關就沙湖土地作為置換土地之土地收購選擇權之適用條文。

出讓置換土地

農科東城（代表深業集團）與深圳規劃和自然資源坪山管理局於二零二零年九月二十九日訂立有關沙湖土地之土地使用權出讓合同（經日期為二零二一年四月二十五日之補充合同修訂及補充）。根據農科集團收購協議、澄清及確認函以及土地使用權出讓合同，深業集團已向深圳規劃和自然資源坪山管理局及有關政府部門支付約人民幣3,386,000,000元（連同置換土地地價預付款，共計約人民幣3,413,000,000元），作為土地地價、土地轉讓金、土地開發金、政府稅項及其他相關費用及開支。以農科東城作為沙湖土地土地使用權名義土地使用人之不動產權證書於二零二一年七月二十日簽發。

就農地及相關資產而言，(a)誠如二零二零年公告所披露，深圳有關土地資源部門已於二零一七年五月收回坪山土地並支付貨幣補償；及(b)大鵬土地及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有關委託管理協議代深業集團管理，費用由深業集團承擔。若深圳有關土地資源政府部門日後以任何新的置換土地換取大鵬土地，可就該新的置換土地行使土地收購選擇權。

行使土地收購選擇權及收購協議

根據農科集團收購協議，本公司已通知深業集團其決定行使土地收購選擇權，並指定農科為受讓方，以收購沙湖土地權益。為收購沙湖土地權益，各方於二零二一年十月十八日訂立收購協議。

收購協議之主要條款載列如下：

日期

二零二一年十月十八日

各方

- (1) 深業集團（作為轉讓方）；
- (2) 深業（集團）；
- (3) 本公司；
- (4) 農科（作為受讓方）；及
- (5) 農科東城。

本集團將收購的沙湖土地權益

根據收購協議，農科（作為本公司指定的受讓方）已有條件同意收購，而深業集團已有條件同意出售沙湖土地權益的所有權、使用權、處置權及所有其他權利及權益（包括但不限於自完成日期起出售、開發或以其他方式處置沙湖土地權益而產生的所有收入）。

沙湖土地為一幅位於中國深圳市坪山區沙湖－碧嶺地區的住宅用地塊，總佔地面積66,857.17平方米，建築樓面面積307,500平方米（宗地號：G11333-0099，宗地代碼：440307205001GB00621），土地使用期限為自二零二零年九月二十九日起至二零九零年九月二十八日止70年。

代價及支付條款

代價為人民幣3,970,000,000元，將由農科於完成日期以現金全額支付給深業集團。代價將以本集團的內部資源撥資。

釐定代價的基準

代價人民幣3,970,000,000元為獨立估值師使用直接比較法，參考深圳類似地塊的可資比較交易對沙湖土地的市值作出的估值所示沙湖土地截至二零二一年七月二十日以及二零二一年八月三十一日的市值。有關釐定代價之基準與農科集團收購協議訂明的土地收購選擇權條款一致。

先決條件

完成須待以下先決條件獲達成或（除下文先決條件(i)不可豁免外）豁免後，方可作實：

- (i) 本公司已就收購協議及其項下擬進行的交易遵守所有適用法律（包括上市規則）以及任何政府機構及部門（包括聯交所）的規定，包括上市規則有關申報、公告、通函及獨立股東批准之規定；
- (ii) 深業集團已獲其內部決策機構根據相關國有資產監督管理規定、其公司章程及內部規定以書面決議案的形式批准其作為訂約方簽立收購協議並履行其項下擬進行的交易，並已於其後向其權益持有人報告該交易；
- (iii) 深業集團已就收購協議項下擬進行的交易向相關政府機構及第三方提供必要的事先通知，以及已獲得相關政府機構的所有事先授權、批准或同意，且已於相關政府機構完成所有註冊或備案手續（包括但不限於國有資產監督管理委員會），並已就簽立收購協議及完成其項下擬進行的交易獲得所有相關第三方的必要同意（如需）；
- (iv) 農科已收到深業集團票額為代價金額的有效增值稅發票（如有）；
- (v) 各方已正式簽署並交付收購協議，協議於完成日期持續生效；
- (vi) 各方（視情況而定）於收購協議作出的陳述及保證於收購協議日期及完成日期在所有方面均屬真實、準確、完整及不具誤導性，並具有如同在完成日期當日作出的同等效力和效果，且各方已於所有方面履行並遵守其於收購協議下的各項完成前及完成承諾及義務並令有關其他各方信納；

- (vii) 沒有發生單獨或連同其他事件影響、影響過、已經影響或合理預期將會影響沙湖土地權益及交易的重大不利事件；
- (viii) 沒有任何政府機構制定、頒佈、實施或通過可能使交易的任何部分或程序違法或限制或禁止交易的任何部分或程序的法律或政府命令；及
- (ix) 各方概無向亦無遭政府機構或其他第三方提起任何可能阻礙或禁止交易的法律訴訟。

完成交易

待「先決條件」一節所述之先決條件達成或獲豁免後，完成將於「先決條件」一節第(i)至(iv)項所述之最後一項先決條件達成或(視情況而定)獲豁免後10個營業日內之日期(「完成日期」)或各方可能另行協定之日期落實。

於完成後，沙湖土地權益將歸屬於本集團，而沙湖土地之土地使用權將繼續以農科之全資附屬公司農科東城的名義進行登記。

由於深業集團於沙湖土地權益之權利將於完成後終止，故沙湖土地委託協議於完成後將自動失效。

終止

收購協議可以下列方式終止：

- (i) 各方相互協定；
- (ii) 根據適用法律之規定；
- (iii) 倘由於任何一方於完成日期前違反收購協議，收購協議項下擬進行之交易未能完成，且違約方於收到非違約方通知後90日內並無彌補有關違反，由非違約方予以終止；
- (iv) 倘完成於簽訂收購協議後6個月內並無落實，由不違約的任何一方予以終止；及
- (v) 倘由於發生任何不可抗力事件，且該事件於收購協議日期後6個月當日持續存在，完成未能落實，由任何一方予以終止。

進行交易的理由及裨益

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，持續擴大深圳的土地儲備。沙湖土地地處深圳市坪山區，坪山區是粵港澳大灣區向東輻射的重要門戶和廣深港澳科技創新走廊的重要節點，定位為深圳高科技產業園區及深圳未來產業試驗區，交通規劃完善，發展潛力巨大。董事認為，行使土地收購選擇權收購沙湖土地權益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（獨立非執行董事除外，彼等於考慮獨立財務顧問之意見後對交易之意見將載於通函中的獨立董事委員會函件）認為，交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，交易之條款為一般商業條款，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

有關各方的資料

本公司為一間於聯交所主板上市的公司。本集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理業務。農科為一間於中國成立及為本公司之間接全資附屬公司，並透過其附屬公司（包括農科東城）主要從事物業開發及投資、物業管理、園林設計及施工、農產品加工及銷售。

深業集團為一間投資控股公司並為本公司之最終控股公司。於本公告日期，深業集團透過深業（集團）（其亦為投資控股公司）持有全部已發行股份之約63.18%。深業集團由中國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（深圳市國資委）管轄。

上市規則的涵義

由於深業集團為本公司之最終控股公司（其於本公告日期透過深業（集團）持有全部已發行股份之約63.18%），故深業集團為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，交易構成本公司之一項關連交易。由於交易之最高適用百分比率超過5%，故根據上市規則第14A章，交易須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

一份載有(其中包括)(i)交易之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就交易致獨立股東之建議函件；(iii)獨立財務顧問就交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)沙湖土地之估值報告；(v)根據上市規則須予以披露之其他資料；及(vi)股東特別大會通告之通函預期將於刊發本公告後15個營業日內寄發予股東。

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：

「二零一四年通函」	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)訂立農科集團收購協議及其項下擬進行之交易(包括農科集團收購事項及授出土地收購選擇權)
「二零二零年公告」	指	本公司日期為二零二零年九月二十九日的公告，內容有關簽訂澄清及確認函
「收購協議」	指	深業集團(作為轉讓方)、深業(集團)、本公司、農科(作為受讓方)及農科東城就農科擬向深業集團收購沙湖土地權益而於二零二一年十月十八日訂立之有條件資產權益轉讓協議
「農地及相關資產」	指	坪山土地、大鵬土地及其上的建築物及構築物
「董事會」	指	董事會
「本公司」	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(股份代號：00604)
「完成」	指	完成收購協議項下擬進行之交易
「完成日期」	指	具有本公告「行使土地收購選擇權及收購協議－完成交易」一節賦予的涵義
「先決條件」	指	完成收購協議之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義

「代價」	指	根據收購協議收購沙湖土地權益之代價(包括稅項)
「大鵬土地」	指	農科擁有的行政劃撥國有農業用地，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
「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交易
「建築樓面面積」	指	建築樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司成立的由全體獨立非執行董事(即吳偉聰先生、李偉強先生及黃友嘉博士)組成的獨立董事委員會，以就交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，為獲委任以就交易向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	除深業(集團)及其聯繫人士以外之股東
「土地收購選擇權」	指	農科集團收購協議項下授予本公司之權利，可行使該選擇權以按市值向深業集團收購新置換土地相關權利及權益，其詳情載於二零一四年通函「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」	指	具有本公告「背景－標的土地不納入農科集團收購事項範圍」一節賦予的涵義

「土地使用權 出讓合同」	指	農科東城(代表深業集團)與深圳規劃和自然資源坪山管理局就向農科東城出讓沙湖土地而於二零二零年九月二十九日訂立之深圳市土地使用權出讓合同書,並經由相同各方於二零二一年四月二十五日訂立的補充合同修訂及補充
「澄清及確認函」	指	各方於二零二零年九月二十九日訂立的澄清及確認函,詳情披露於二零二零年公告
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新置換土地」	指	具有本公告「背景 – 標的土地不納入農科集團收購事項範圍」一節賦予的涵義
「農科」	指	深圳市農科集團有限公司,一間於中國成立的公司及為本公司之間接全資附屬公司
「農科東城」	指	深圳市農科東城置業有限公司,一間於中國成立的公司及為農科之全資附屬公司
「農科集團」	指	深圳生物農業有限公司及其附屬公司(包括農科及農科東城)
「農科集團收購 事項」	指	本公司根據農科集團收購協議之條款向深業(集團)收購深圳生物農業有限公司(其為農科及其附屬公司(包括農科東城)之間接控股公司)之全部已發行股本
「農科集團收購 協議」	指	深業集團、深業(集團)(作為賣方)、本公司(作為買方)及農科就農科集團收購事項而於二零一四年一月二十七日訂立之買賣協議,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
「各方」	指	深業集團、深業(集團)、本公司、農科及農科東城
「深圳規劃和自然 資源坪山管理局」	指	深圳市規劃和自然資源局坪山管理局

「坪山土地」	指	農科擁有的三幅行政劃撥國有農業用地，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
「中國」	指	中華人民共和國及(就本公告而言)不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「置換土地」	指	深圳市相關國土資源部門為補償強制收回的收回土地同意向農科出讓的置換土地
「置換土地地價預付款」	指	具有本公告「背景－標的土地不納入農科集團收購事項範圍」一節賦予的涵義
「收回土地」	指	具有本公告「背景－標的土地不納入農科集團收購事項範圍」一節賦予的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「沙湖土地」	指	位於中國深圳市坪山區沙湖－碧嶺地區的住宅用途地塊，總土地面積為66,857.17平方米及建築樓面面積為307,500平方米(宗地號：G11333-0099，宗地代碼：440307205001GB00621)，土地使用期限為自二零二零年九月二十九日起至二零九零年九月二十八日止70年，於本公告日期由農科東城代表深業集團持有
「沙湖土地委託協議」	指	深業集團、農科及農科東城於二零二一年二月三日訂立的關於坪山置換地塊及相關資產的委託管理協議
「沙湖土地權益」	指	沙湖土地的相應權益，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，以及由此產生的相應收入(包括但不限於出售或開發有關資產產生的收入)
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份持有人

「深業集團」	指	深業集團有限公司，一間於中國成立之公司，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（深圳市國資委）管轄，及為本公司之最終控股公司
「深業（集團）」	指	深業（集團）有限公司，一間於香港註冊成立之公司，深業集團之全資附屬公司及本公司之直接控股公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的土地」	指	具有本公告「背景－標的土地不納入農科集團收購事項範圍」一節賦予的涵義
「交易」	指	於行使土地收購選擇權後訂立收購協議以及收購協議項下擬進行之交易
「%」	指	百分比

承董事會命
深圳控股有限公司
 主席
呂華

香港，二零二一年十月十八日

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、董方先生及史曉梅女士為本公司執行董事，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。