

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。

本公告僅供參考，並不構成或屬於任何招股章程一部分、收購、購買或認購任何證券的邀請或要約，其或其任何部分概不構成任何合約或承諾的基礎或依據。具體而言，本公告並不構成亦非在香港或其他地方出售證券的要約或要約購買證券的招攬。



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)

建議分拆深業物業運營集團股份有限公司股份 於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市

茲提述本公司日期為二零二二年七月二十二日有關建議分拆的公告。

建議分拆

本公司建議分拆深業物業股份並以全球發售新深業物業股份的方式(當中包括優先發售)於聯交所主板獨立上市。

將深業物業股份於聯交所主板獨立上市的建議構成第15項應用指引項下本公司進行的分拆上市。聯交所已確認本公司可進行建議分拆。

深業物業申請上市

於二零二三年二月二十四日，深業物業向聯交所遞交上市申請表(A1表格)以申請深業物業股份於聯交所主板上市及買賣。經編纂申請版本預期將於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk/app/sehkappmainindex.htm>可供閱覽及下載。

於建議分拆及上市完成後，本公司預期將擁有深業物業不少於50%的權益，深業物業仍將作為本公司之附屬公司。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.29條，建議分拆構成一項視作出售本公司附屬公司的權益。本公司現時預期，建議分拆按上市規則第14.07條的其中一項適用百分比率將超過5%，據此，本公司現時預期建議分拆將會構成本公司於上市規則第14章項下的須予披露交易。

一般事項

股東及其他投資者務請注意，概不保證上市委員會將批准建議分拆及上市。本公司將適時就建議分拆另行刊發公告。

建議分拆取決於(其中包括)上市委員會的批准、董事會及深業物業董事會的最終決定、市況及其他考慮因素，故建議分拆不一定會實行。股東及其他投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對其狀況或應採取的任何行動有疑問，建議諮詢其專業顧問。

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年七月二十二日有關建議分拆的公告。

建議分拆

本公司建議分拆深業物業股份並以全球發售新深業物業股份的方式(當中包括優先發售)於聯交所主板獨立上市。

將深業物業股份於聯交所主板獨立上市的建議構成第15項應用指引項下本公司進行的分拆上市。聯交所已確認本公司可進行建議分拆。

深業物業申請上市

於二零二三年二月二十四日，深業物業向聯交所遞交上市申請表(A1表格)以申請深業物業股份於聯交所主板上市及買賣。

於本公告日期，本公司間接持有深業物業92.54%的股權。於建議分拆及上市完成後，本公司預期將擁有深業物業不少於50%的權益，深業物業仍將作為本公司之附屬公司。

分拆集團

分拆集團主要在中國提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業運營及管理服務。

進行建議分拆的理由及裨益

董事認為餘下集團及分拆集團各自的業務均已發展至具備獨立上市條件的規模，且獨立上市將對餘下集團及分拆集團有利，理由如下：

- (a) 建議分拆對深業物業的加速發展至關重要，令收入及盈利水平迅速持續增長。隨著社區經濟的崛起及服務內容的拓展及增加，物業管理企業將在促進生活方式服務行業的發展中發揮重要作用。在不斷變化的資本市場，物業管理企業的市場前景廣闊，金融支持是實現可持續發展所不可或缺的；
- (b) 建議分拆將為管理層的激勵舉措提供新的衡量標準，統一員工激勵舉措及業務目標，並增進員工的動力。更加以市場為中心的模式將有助於吸引並留存人才，打造更專業、競爭力強勁的團隊，實現更好運營業績及可持續創新；
- (c) 本公司及深業物業以不同的業務分部運營，堅信彼此的發展路徑及業務戰略各異。通過對餘下集團及分拆集團各自業務的清晰劃定，建議分拆允許分拆集團的業務打造一個界定更加明確的業務側重點及有效的資源配置。建議分拆亦將為餘下集團及分拆集團的業務提供獨立籌資平台，為兩個集團各自的業務發展及擴張撥資；
- (d) 由於擬向本公司或深業物業提供信貸或融資的金融機構對本公司及深業物業各自的信貸分析更加清晰，故建議分拆將可能提供更強的融資能力；
- (e) 建議分拆讓本公司及深業物業的管理層分別在餘下集團及分拆集團的核心業務建設上盡心竭力，為更好適配各自的業務而採取不同的業務戰略，因此增強了其對於相關集團具體的業務的市場變化及機遇的反應能力；

- (f) 於完成建議分拆後，本公司將繼續作為深業物業的大部分股份的實益擁有人，並通過建議分拆從分拆集團的任何增值中受益。通過下述保證配額的方式，股東將繼續享受分拆集團的未來發展及業務增長帶來的益處；
- (g) 建議分拆將增加分拆集團的運營及財務的透明度，改善其企業管治的水平，並為投資者、金融機構及評級機構提供餘下集團及分拆集團單獨計算的更加清晰的運營及財務狀況，上述改進將有助於投資者根據其對餘下集團及分拆集團雙方的業績、管理、策略、風險及回報作出投資決策時樹立信心；
- (h) 建議分拆將提高分拆集團的公司形象，從而增加其吸引戰略投資者的能力，而後者能夠為分拆集團、投資及與分拆集團構建戰略夥伴關係產生協同作用；
- (i) 分拆集團的股價可單獨作為評估分拆集團業績的基準，從而激勵分拆集團管理層不斷尋求改進，提高分拆集團的管理及運營效率；及
- (j) 建議分拆讓本公司及其股東有機會通過分拆集團業務的獨立平台實現分拆集團的投資價值。

保證配額及進一步公告

根據若干條件，倘董事會及深業物業的董事會決定進行建議分拆及全球發售，且上市委員會已發出上市批准，董事會將充分考慮股東的利益，根據全球發售向合資格股東提供獲取深業物業股份的保證配額。有關保障配額的詳情尚未落實。本公司將適時就此另行刊發公告。

有關本集團的資料

本集團主要從事物業開發、物業投資及物業管理業務。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.29條，建議分拆構成一項視作出售本公司附屬公司的權益。本公司現時預期，建議分拆按上市規則第14.07條的其中一項適用百分比率將超過5%，據此，本公司現時預期建議分拆將會構成本公司於上市規則第14章項下的須予披露交易。

一般事項

經編纂申請版本預期將於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk/app/sehkappmainindex.htm>可供閱覽及下載。申請版本載有(其中包括)有關分拆集團的若干業務及財務資料。股東應注意，申請版本為草擬本，其中所載資料可能會有重大變更。

股東及其他投資者務請注意，概不保證上市委員會將批准建議分拆及上市。本公司將適時就建議分拆另行刊發公告。

建議分拆取決於(其中包括)上市委員會的批准、董事會及深業物業董事會的最終決定、市況及其他考慮因素，故建議分拆不一定會實行。股東及其他投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對其狀況或應採取的任何行動有疑問，建議諮詢其專業顧問。

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：

「申請版本」	指	深業物業招股章程的經編纂申請版本
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00604)
「董事」	指	本公司不時之董事
「全球發售」	指	向香港公眾人士發售以供認購深業物業股份及向機構及專業投資者進行國際發售深業物業股份

「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
「上市」	指	深業物業股份於聯交所主板建議上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「不合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊，且其於該股東名冊所示地址位於指定地區內的股東，以及本公司另行得悉居住於任何指定地區的任何當時的股東或實益股東
「第15項應用指引」	指	上市規則第15項應用指引
「中國」	指	中華人民共和國及（就本公告而言）不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「建議分拆」	指	建議分拆深業物業股份並於聯交所主板獨立上市
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊的股東，不合資格股東除外
「記錄日期」	指	為確定合資格股東於全球發售項下的優先發售中獲得本公司所發售深業物業股份的保證配額的記錄日期
「餘下集團」	指	本公司及其附屬公司（不包括分拆集團）
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂）
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份持有人

「深業物業」	指	深業物業運營集團股份有限公司，一間於一九九二年七月十七日在中國成立並於二零二二年九月十九日改制為股份有限公司的公司；及為本公司之附屬公司
「深業物業股份」	指	深業物業每股面值人民幣1.00元之普通股
「分拆集團」	指	深業物業及其附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義

承董事會命
 深圳控股有限公司
 主席
 呂華

香港，二零二三年二月二十四日

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。