

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)

潛在須予披露交易 出售一家附屬公司之股權及股東貸款

建議出售事項

董事會宣佈，賣方(本公司的間接全資附屬公司)擬透過在深圳聯合產權交易所公開掛牌出售其於目標公司之全部股權(即待售股份)及目標公司結欠賣方之股東貸款(即待售貸款)。

建議出售事項之最低標價為人民幣1,808,889,700元，包括(i)待售股份的代價人民幣628,889,700元；及(ii)待售貸款的代價人民幣1,180,000,000元。

建議出售事項之最終代價(即代價)將取決於中標人提供之最終標價，惟無論如何不低於最低標價。

上市規則之涵義

基於建議出售事項的最低標價，由於一項或多項有關建議出售事項的適用百分比率超過5%但均低於25%，故建議出售事項(倘落實)將構成本公司的須予披露交易，且須遵守上市規則第十四章有關申報及公告之規定。

建議出售事項須視乎是否有中標人而定。概不保證建議出售事項將會發生或何時發生。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

建議出售事項

董事會宣佈，賣方(本公司的間接全資附屬公司)擬透過在深圳聯合產權交易所公開掛牌出售待售股份及待售貸款。

主體事項

建議出售事項中建議出售之資產如下：

- (1) 待售股份，即於目標公司之全部股權；及
- (2) 待售貸款，即目標公司結欠賣方之股東貸款，本金額為人民幣1,180,000,000元。

公開掛牌

賣方將根據相關規定於深圳聯合產權交易所進行公開掛牌程序。意向受讓方之資格須符合深圳聯合產權交易所的規定，並於掛牌結束截止日下午九時三十分前交納保證金人民幣900,000,000元。

於本公告日期，賣方已向深圳聯合產權交易所提交載有(包括但不限於)(i)建議出售事項之最低標價；(ii)招標之主要條款；及(iii)意向受讓方之描述及資格之公開掛牌公告。

於正式掛牌期間(緊隨正式招標公告日期後20個工作日期間)，意向受讓方可表明其購買意向，並登記為意向受讓方。於公開掛牌的有效期屆滿後，倘僅有一名意向受讓方符合所需標準，賣方將根據最低標價或意向受讓方提交的標價(以較高者為準)與意向受讓方進行交易；如有兩家或以上意向受讓方符合所需標準，深圳聯合產權交易所將通過網上競拍的方式確定中標人。深圳聯合產權交易所其後將通知賣方中標人的身份。該通知發出後次日起1個工作日內，賣方將無條件與該中標人就建議出售事項訂立資產轉讓協議，並根據協議之條款及條件完成建議出售事項。

於本公告日期，賣方概無就建議出售事項訂立任何協議。

代價及付款條款

建議出售事項之最低標價為人民幣1,808,889,700元，包括(i)待售股份的代價人民幣628,889,700元；及(ii)待售貸款的代價人民幣1,180,000,000元。

該最低標價乃經參考(i)獨立專業估值師採用資產基礎法編製的估值報告所述於二零二三年八月二十二日的待售股份價值人民幣628,889,700元；及(ii)待售貸款的本金額釐定。資產基礎法，是指以評估物件在基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定其價值的評估方法。選擇資產基礎法是因為評估對象為持續經營，且資產負債表內及表外的所有資產及負債均可識別，並可分別根據適當的估值方法獨立評估。估值由慣常估值假設支持，如公開市場假設及企業持續經營假設。

建議出售事項之最終代價(即代價)將取決於中標人提供之最終標價，惟無論如何不低於最低標價。

中標人應於簽署資產轉讓協議後1個工作日內一次性支付代價。

現有經營管理安排及租賃

作為建議出售事項條款的一部分，中標人應接受目標公司持續履行與賣方訂立的運營管理服務協議；且不得終止目標公司訂立的現有租賃協議並應配合目標公司持續履行該等租賃協議。

目標公司之資料

目標公司(為促成建議出售事項而成立的特殊目的公司)為一家於二零二三年六月二十八日在中國成立的有限責任公司，主要從事非住宅房地產的租賃及租賃服務。目標公司為以下位於中國的物業(「該等物業」)的產權及土地使用權的登記擁有人：

- (1) 廣東省深圳市福田區深南大道7028號時代科技大廈3樓、6樓至12樓、14樓至18樓及20樓辦公物業，總建築面積約38,681平方米；及
- (2) 廣東省深圳市福田區紅荔西路8133號農科商務辦公樓1樓至3樓商業物業，總建築面積約5,021平方米。

目標公司於二零二三年六月二十八日(目標公司註冊成立日期)至二零二三年八月二十二日期間的經審核除稅前及除稅後虧損淨額(根據中國公認會計準則編製)載列如下：

	於二零二三年 六月二十八日 至二零二三年 八月二十二日期間 人民幣 (金額約數)
除稅前虧損淨額	8,194,000
除稅後虧損淨額	8,194,000

於二零二三年八月二十二日，目標公司的經審核資產淨值約為人民幣583,389,000元。

建議出售事項之財務影響及所得款項用途

於建議出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，其財務業績、資產及負債將不再計入本集團的綜合財務報表。假設最終標價相等於最低標價人民幣1,808,889,700元，且該標價反映了該等物業於建議出售完成日期的公允價值，根據該等物業於二零二三年六月三十日的未經審計的賬面價值約人民幣1,657,000,000元，本集團估計將錄得該等物業之公允價值變動稅前收益約人民幣152,000,000元。將於本集團財務報表中確認的建議出售之收益或虧損的實際金額需待代價確定後方才可確定，並取決於建議出售所涉資產於建議出售完成日期將記錄於本集團財務報表中之淨資產賬面價值及建議出售實際發生的相關交易開支(包括稅項)。

建議出售事項之理由及裨益

董事會認為，建議出售事項將增加本集團的營運資金，從而進一步鞏固本集團的財務狀況。董事認為，建議出售事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

本公司一直在探索盤活本集團資產及提高資產使用效能的方法，包括該等物業證券化的可行性以及在中國設立類房地產信託投資基金計劃(「類REITs計劃」)。視乎建議出售事項的公開掛牌結果而定，中國的一項類REITs計劃(該計劃的實施需要(其中包括)取得所有相關政府及監管部門的批准)可與建議出售事項一併實施。於本公告日期，本集團並無就任何類REITs計劃作出最終決定，亦無就此訂立最終協議。建議出售事項並不依賴於任何類REITs計劃的實施。

本公司將於適當時間公佈有關建議出售事項及(如相關)類REITs計劃的進一步詳情。

上市規則之涵義

基於建議出售事項的最低標價，由於一項或多項有關建議出售事項的適用百分比率超過5%但均低於25%，故建議出售事項(倘落實)將構成本公司的須予披露交易，且須遵守上市規則第十四章有關申報及公告之規定。

訂約各方之資料

賣方為本公司的間接全資附屬公司。

本集團主要從事物業開發、物業投資及物業管理業務。

建議出售事項須視乎是否有中標人而定。概不保證建議出售事項將會發生或何時發生。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「資產轉讓協議」	指	賣方及中標人就有關建議出售事項所訂立之資產轉讓協議
「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)
「代價」	指	中標人就待售股份及待售貸款所提出的最終標價，但無論如何將不低於最低標價
「董事」	指	本公司董事
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「物業」	指	具有本公告「目標公司之資料」一節所賦予之涵義
「建議出售事項」	指	建議透過深圳聯合產權交易所公開掛牌出售待售股份及待售貸款
「類REITs計劃」	指	具有本公告「建議出售事項之理由及裨益」一節所賦予之涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售貸款」	指	目標公司結欠賣方之股東貸款
「待售股份」	指	目標公司之全部股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「深圳聯合產權交易所」	指	深圳聯合產權交易所股份有限公司
「目標公司」	指	深圳市農科租賃管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為賣方的全資附屬公司
「賣方」	指	深圳市農科置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比。

承董事會命
 深圳控股有限公司
 主席
 呂華

香港，二零二三年十一月十三日

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。