

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)

須予披露的交易 出售一家附屬公司之股權及 轉讓貸款

出售事項

董事會欣然宣佈，於公開邀請期間結束後，於二零二三年十二月二十七日，買方（已提交建議以設立類REITs計劃及收購用以組成類REITs計劃之基礎資產之待售股份及待售貸款，現金代價分別為人民幣249,470,500元及人民幣240,000,000元）獲深圳聯合產權交易所通知其為選定對象，因此，第一賣方與買方訂立有關買賣待售股份之股份協議及第二賣方與買方訂立有關轉讓待售貸款之貸款協議，兩份協議均與設立類REITs計劃有關，且均於二零二三年十二月二十七日生效。

上市規則之涵義

基於待售股份代價及待售貸款代價之總和，由於一項或多項有關出售事項的適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之一項須予披露交易，且須遵守有關申報及公告之規定。

出售事項

於二零二三年十二月二十日，深圳聯合產權交易所發佈有關公開邀請的通知，該通知訂明（其中包括）待售股份的預期最低價值為人民幣249,470,500元及選定對象須代表目標公司向第二賣方償還目標公司結欠之本金額為人民幣240,000,000元之貸款（即待售貸款）。

於公開邀請期間結束後，於二零二三年十二月二十七日，深圳聯合產權交易所通知買方其為待售股份的選定對象，現金代價為人民幣249,470,500元。

出售事項之主要條款

出售事項之主要條款受第一賣方與買方訂立之股份轉讓協議及第二賣方、目標公司與買方訂立之貸款轉讓協議（兩份協議均於深圳聯合產權交易所通知日期（即二零二三年十二月二十七日）生效）所規管，概述如下。

待售股份代價

根據股份轉讓協議，第一賣方已同意出售而買方已同意收購待售股份，現金代價為人民幣249,470,500元（即待售股份代價）。買方已支付予深圳聯合產權交易所之保證金人民幣80,000,000元將用作支付部份待售股份代價。

於先決條件獲達成後，買方將於股份轉讓協議生效後90個工作日內向第一賣方支付扣除保證金後的待售股份代價餘額。於本公告日期，待售股份代價餘額已由第一賣方收訖。

待售股份代價與深圳聯合產權交易所公佈的公開邀請通知內訂明的待售股份的預期最低價值相同。上述待售股份的預期最低價值乃經參考獨立專業估值師採用資產基礎法編製的估值報告所述目標公司於二零二二年八月三十一日的全部股東權益的市值人民幣264,476,100元（按比例計算，待售股份的市值（即90%股權）為人民幣238,028,490元）釐定。資產基礎法，是指以評估對象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。

待售貸款代價

根據貸款轉讓協議，第二賣方已同意轉讓而買方已同意接受轉讓待售貸款，現金代價為人民幣240,000,000元（即待售貸款代價），且目標公司已確認買方作為債權人於貸款轉讓協議生效日期（即二零二三年十二月二十七日）後享有收取本金及利息還款的權利以及有關待售貸款的所有其他權利。

買方將於股份轉讓協議生效後90個工作日內支付待售貸款代價。於本公告日期，待售貸款代價已由第二賣方收訖。

先決條件

待售股份代價的支付取決於下列各項條件：(i)股份轉讓協議生效；(ii)第一賣方及買方已取得待售股份轉讓的必要內部批准；(iii)目標公司已根據目標公司為訂約方之一的任何協議自第三方取得有關其股權架構變動所需的同意或批准；(iv)待售股份及目標物業不附帶任何產權負擔（惟以買方為受益人而設立的任何押記除外）；(v)第一賣方及目標公司已履行所有完成義務，包括但不限於向買方轉讓目標公司的所有印章及印鑒以及第一賣方已完全履行其對目標公司的出資義務；(vi)類REITs計劃已妥為設立；(vii)買方已訂立賬戶監管協議；及(viii)第一賣方並無違反股份轉讓協議的任何聲明、保證及承諾。

倘股份轉讓協議提早終止，貸款轉讓協議亦將於股份轉讓協議終止日期終止。

交割

交割日期為買方已取得目標公司反映其股權變動的經修訂組織章程細則及目標公司顯示買方為待售股份的新股東並獲發出資證明的經更新股東名冊的日期。自交割日期生效起，買方將享有待售股份產生的所有權利及利益以及承擔所有股東責任。

第一賣方將促使並確保目標公司將於股份轉讓協議生效後90個工作日內在登記機關完成相關變更登記，包括股東變更登記。

目標公司之資料

目標公司為一家於二零零七年七月十一日在中國成立的有限責任公司，於出售事項前由第一賣方擁有90%，餘下10%由成都市興城建實業發展有限責任公司（一家於中國成立的有限責任公司，為獨立第三方）擁有。目標公司的主要業務涉及舊城改造及城市土地整合、物業管理、停車場服務、業務整合及租賃不動產。

目標公司為目標物業的登記擁有人，目標物業即(1)中國成都市青羊區草堂東路18號、66號、88號、99號及159號及(2)中國成都市青羊區浣錦路55號及99號的住房及建築、物業權及土地使用權，統稱為「錦繡工場」，包括「錦繡工場古玩城」及「成都深業博院」，總建築面積約39,381.98平方米。

目標公司截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核除稅前及除稅後虧損／溢利淨額以及目標公司截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核除稅前及除稅後溢利淨額載列如下：

	截至		截至
	十二月三十一日止年度		六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
除稅前溢利／(虧損)淨額	(7,535.8)	(13,112.2)	1,227.8
除稅後溢利／(虧損)淨額	(9,549.6)	(13,112.2)	1,227.8

於二零二三年六月三十日，目標公司的未經審核綜合資產淨值約為人民幣69,646,400元。

董事意見

董事認為，股份轉讓協議及貸款轉讓協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

買方之資料

買方為於中國註冊成立的公司，其A股於深圳證券交易所上市。買方及其附屬公司主要從事投資銀行、財富管理、資產管理、金融市場等相關金融服務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

出售事項之財務影響及所得款項用途

於出售事項完成後，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。假設待售股份代價反映了待售股份及目標物業據此於出售事項交割日期的公允價值，根據目標物業二零二三年六月三十日於本集團按香港會計準則擬備的未經審核中期財務報表上所列的未經審核公允價值約人民幣319,200,000元，本集團預期將錄得目標物業之公允價值變動稅前收益約人民幣171,000,000元。

本集團將記錄的出售事項之收益或虧損的實際金額取決於出售事項所涉資產於出售事項交割日期將記錄於本集團財務報表中之賬面價值及出售事項實際發生的相關交易開支(包括稅項)。

出售事項所得款項將用作償還貸款及本集團的一般營運資金。

出售事項之理由及裨益

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，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。

上市規則之涵義

基於待售股份代價及待售貸款代價之總和，由於一項或多項有關出售事項的適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之一項須予披露交易，且須遵守有關申報及公告之規定。

類REITs計劃

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。買方已提交建議，以透過在中國設立類房地產信託投資基金計劃將目標物業證券化。

買方（作為類REITs計劃的管理人）於二零二三年十二月二十六日設立類REITs計劃，旨在收購待售股份及待售貸款作為類REITs計劃之基礎資產。預期目標公司將用運營目標物業產生之收入向買方償還待售貸款的本金及利息，而這些收入反過來構成類REITs計劃項下所獲所得款項的一部份。根據類REITs計劃，已向機構投資者發行了兩種類別資產支持證券，募集資金總額約為人民幣490,000,000元，包括(i)金額為人民幣380,000,000元的優先級資產支持證券；及(ii)金額為人民幣110,000,000元的次級資產支持證券。預期類REITs計劃的存續期不超過計劃成立日期起18年。優先級資產支持證券之初始票面利率為3.6%（可根據發行資產支持證券之條款予以調整），且優先級資產支持證券之持有人亦將於類REITs計劃年期結束時悉數償還優先級資產支持證券之本金。次級資產支持證券均無任何票面利率，其持有人有權於相關利息支付或本金償還（視情況而定）分配給優先級資產支持證券持有人後，按比例分配剩餘金額（如有）。

根據認購協議，第二賣方已認購類REITs計劃下金額為人民幣20,000,000元的次級資產支持證券。基於認購價人民幣20,000,000元，所有有關認購協議的適用百分比率均低於5%。因此，訂立認購協議並未構成本公司的須予公佈交易，無須根據上市規則遵守任何申報、公告或股東批准之規定。

於二零二三年十二月七日，第二賣方、目標公司及買方訂立類REITs計劃資產管理服務協議（「**資產管理服務協議**」），據此，第二賣方應就目標物業提供運營管理服務，而目標公司應支付運營管理費作為回報。於資產管理服務協議期限內（自深圳聯合產權交易所通知日期起直至該協議根據其條款終止為止），倘類REITs計劃於任何指定期間之可供分派金額（即根據資產管理服務協議作出合理調整後，運營目標物業產生的運營收入淨額）未能達到該期間適用的協定目標金額，且差額為10%或以上但不超過20%，則第二賣方須向目標公司支付與該差額相等的金額。

董事認為，第一賣方及第二賣方（視情況而定）訂立股份轉讓協議、貸款轉讓協議、認購協議及資產管理服務協議，以及第二賣方參與類REITs計劃，符合本集團的業務發展，並將為本集團帶來穩定且持續的收入，因此符合本公司及其股東的整體利益。

訂約各方之資料

第一賣方為本公司之間接非全資附屬公司及投資控股公司。第二賣方為本公司之非全資附屬公司，主要於中國從事經營貨倉及物業開發業務。

本集團主要從事物業開發、物業投資及物業管理業務。

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：

「第一賣方」	指	中國深業（集團）地產投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為第二賣方之全資附屬公司及本公司之間接非全資附屬公司
「第二賣方」	指	深業泰富物流集團股份有限公司，一家於中國成立為國內有限責任企業之公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「賬戶監管協議」	指	目標公司、買方（作為類REITs計劃的管理人）及興業銀行股份有限公司深圳分行（作為監管銀行）就監管目標公司於上述銀行開立及維持的銀行戶口訂立之日期為二零二三年十二月十二日之協議

「協議日期」	指	二零二三年十二月七日
「資產管理服務協議」	指	具有本公告「類REITs計劃」一節所賦予之涵義
「交割日期」	指	完成待售股份買賣的日期
「保證金」	指	金額為人民幣80,000,000元之保證金
「出售事項」	指	根據股份轉讓協議及貸款轉讓協議分別出售待售股份及待售貸款
「貸款轉讓協議」	指	第二賣方、買方（作為類REITs計劃的管理人）及目標公司就轉讓待售貸款訂立之日期為協議日期之貸款確認暨轉讓協議
「計劃成立日期」	指	類REITs計劃成立日期，即二零二三年十二月二十六日
「公開邀請」	指	透過於深圳聯合產權交易所發佈通知的方式，公開邀請提交建議以盤活目標物業及提高其使用效能
「公開邀請期間」	指	公開邀請的期間，即二零二三年十二月二十日至二零二三年十二月二十六日
「買方」	指	國信證券股份有限公司（作為類REITs計劃的管理人）
「類REITs計劃」	指	國信證券－深業泰富文博創意產業園資產支持專項計劃
「待售貸款」	指	目標公司結欠之本金額為人民幣240,000,000元之貸款
「待售貸款代價」	指	待售貸款之代價人民幣240,000,000元
「待售股份」	指	目標公司之90%股權
「待售股份代價」	指	待售股份之代價人民幣249,470,500元
「選定對象」	指	已獲第一賣方根據公開邀請選定以執行盤活目標物業及提高其使用效能的建議的人士

「股份轉讓協議」	指	第一賣方與買方(作為類REITs計劃的管理人)就轉讓待售股份訂立之日期為協議日期之股份轉讓協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	第二賣方與買方(作為類REITs計劃的管理人)於二零二三年十二月二十二日訂立之認購協議，據此，第二賣方認購類REITs計劃項下之次級資產支持證券
「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
「深圳聯合產權交易所通知日期」	指	深圳聯合產權交易所通知買方為選定對象的日期
「目標公司」	指	成都深業西御實業有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司之間接附屬公司
「目標物業」	指	(1)中國成都市青羊區草堂東路18號、66號、88號、99號及159號及(2)中國成都市青羊區浣錦路55號及99號的住房及建築、物業權及土地使用權

承董事會命
深圳控股有限公司
 主席
呂華

香港，二零二三年十二月二十七日

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。