

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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 出售若干附屬公司全部股權及股東債權

股權轉讓協議

茲提述本公司日期為二零一七年四月二十一日之公告，內容有關透過於深圳聯合產權交易所公開掛牌進行潛在出售子公司權益之事項。

董事會欣然宣佈，於二零一七年五月二十四日，相關轉讓方及承讓方分別就以代價人民幣2,575,608,822.78元加上股東債權利息，人民幣199,001,000.07元加上股東債權利息及人民幣2,604,575,600元加上股東債權利息轉讓(1)三水地產，(2)三水酒店及(3)鵬基資產管理公司之權益，及以人民幣45,536,400元轉讓三水投資全部股權訂立股權轉讓協議。

於出售事項完成後，子公司將不再為本公司之附屬公司。

上市規則之涵義

由於(1)三水地產股權轉讓協議、三水投資股權轉讓協議及三水酒店股權轉讓協議、及其項下擬進行交易（合併計算）；及(2)鵬基資產管理公司轉讓協議及其項下擬進行交易根據上市規則所載的其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故有關出售各自構成本公司之須予披露的交易，須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定。

茲提述本公司日期為二零一七年四月二十一日之公告，內容有關透過於深圳聯合產權交易所公開掛牌進行潛在出售子公司權益之事項。

董事會欣然宣佈，於二零一七年五月二十四日，相關轉讓方及承讓方分別就以代價人民幣2,575,608,822.78元加上股東債權利息，人民幣199,001,000.07元加上股東債權利息及人民幣2,604,575,600元加上股東債權利息轉讓(1)三水地產，(2)三水酒店及(3)鵬基資產管理公司之權益，及以人民幣45,536,400元轉讓三水投資全部股權訂立股權轉讓協議。

於出售事項完成後，子公司將不再為本公司之附屬公司。

股權轉讓協議的主要條款概要載列如下：

三水地產股權轉讓協議

日期

二零一七年五月二十四日

訂約方

(a) 深業南方（作為轉讓方）；及

(b) 恒大廣東（作為承讓方）

轉讓標的

三水地產權益（即三水地產全部股權（「三水地產股權」）及全部股東債權）。

代價

人民幣2,575,608,822.78元加上股東債權利息，明細如下：

- (1) 人民幣2,571,992,410元，此乃透過深圳聯合產權交易所進行公開掛牌出售三水地產股權及金額為人民幣2,358,102,309.86元之股東債權之掛牌底價，經參考中國國有資產之相關監管機構核準三水地產權益於二零一六年十月三十一日的評估值釐定；及
- (2) 從評估基準日（即二零一六年十月三十一日）次日至三水地產股權轉讓協議日期，深業南方對三水地產新增股東債權數額本息合計人民幣3,616,412.78元；及
- (3) 從評估基準日次日至三水地產股權轉讓協議項下全部代價款實際支付之日期間深業南方對三水地產的全部股東債權中的本金所產生的利息。該等利息計算的本金為人民幣2,194,410,824.86元；日利率為0.0121%。

恒大廣東須以現金支付代價款，並於三水地產股權轉讓協議日期起五個工作日內將代價款匯入深圳聯合產權交易所指定的結算賬戶。恒大廣東已於報名參與公開掛牌投標時向深圳聯合產權交易所支付為數人民幣1,285,990,000元的保證金，該保證金已轉作代價款之部份付款。

其他主要條款

- (1) 恒大廣東需自取得深圳聯合產權交易所出具的《產權轉讓鑒證書》之日起五日內向有關商業登記機構辦理三水地產股權轉讓登記。在上述登記完成及三水地產股權已登記在恒大廣東名下時，三水地產股權轉讓被視作已完成。
- (2) 若恒大廣東因自身原因未按三水地產股權轉讓協議之規定支付轉讓代價款，每延遲一日，須向深業南方支付轉讓代價款總額0.05%的違約金；延遲付款超過十日的，深業南方有權解除三水地產股權轉讓協議，並要求恒大廣東承擔相應的違約責任，已向恒大廣東收取的保證金不予退還。
- (3) 若深業南方因自身原因未按三水地產股權轉讓協議之規定過戶三水地產股權，每延遲一日，須向恒大廣東支付轉讓代價款總額0.05%的違約金；延遲超過三十日的，恒大廣東有權解除三水地產股權轉讓協議，並要求深業南方承擔相應的違約責任。

三水投資股權轉讓協議

日期

二零一七年五月二十四日

訂約方

- (a) 深業南方（作為轉讓方）；及
- (b) 恒大廣東（作為承讓方）

轉讓標的

三水投資全部股權（「三水投資股權」）。

代價

人民幣45,536,400元，此乃透過深圳聯合產權交易所進行公開掛牌出售三水投資股權之掛牌底價，經參考中國國有資產之相關監管機構核準三水投資股權於二零一六年十月三十一日的評估值釐定。

恒大廣東須以現金支付代價款，並於三水投資股權轉讓協議日期起五個工作日內將代價款匯入深圳聯合產權交易所指定的結算賬戶。恒大廣東已於報名參與公開掛牌投標時向深圳聯合產權交易所支付為數人民幣22,760,000元的保證金，該保證金已轉作代價款之部份付款。

其他主要條款

- (1) 恒大廣東需自取得深圳聯合產權交易所出具的《產權轉讓鑒證書》之日起五日內向有關商業登記機構辦理三水投資股權轉讓登記。在上述登記完成及三水投資股權已登記在恒大廣東名下時，三水投資股權轉讓被視作已完成。
- (2) 深業南方將在收取三水投資股權轉讓代價款後十日內償還其所欠三水投資的債務人民幣19,976,490元。
- (3) 若恒大廣東因自身原因未按三水投資股權轉讓協議之規定支付轉讓代價款，每延遲一日，須向深業南方支付轉讓代價款總額0.05%的違約金；延遲付款超過十日的，深業南方有權解除三水投資股權轉讓協議，並要求恒大廣東承擔相應的違約責任，已向恒大廣東收取的保證金不予退還。
- (4) 若深業南方因自身原因未按三水投資股權轉讓協議之規定過戶三水投資股權，每延遲一日，須向恒大廣東支付轉讓代價款總額0.05%的違約金；延遲超過三十日的，恒大廣東有權解除三水投資股權轉讓協議，並要求深業南方承擔相應的違約責任。

三水酒店股權轉讓協議

日期

二零一七年五月二十四日

訂約方

(a) 深業置地（作為轉讓方）；及

(b) 恒大廣東（作為承讓方）

轉讓標的

三水酒店權益（即三水酒店全部股權（「三水酒店股權」）及全部股東債權）。

代價

人民幣199,001,000.07元加上股東債權利息，明細如下：

- (1) 人民幣197,952,900元，此乃透過深圳聯合產權交易所進行公開掛牌出售三水酒店股權及金額為人民幣158,663,897元之股東債權之掛牌底價，其乃按經中國國有資產之相關監管機構核準三水酒店權益於二零一六年十月三十一日的評估值釐定；及
- (2) 從評估基準日（即二零一六年十月三十一日）次日至二零一七年五月二十六日，深業置地對三水酒店新增股東債權數額本息合計人民幣1,048,100.07元；及
- (3) 從評估基準日次日至三水酒店股權轉讓協議項下全部代價款實際支付之日期間深業置地對三水酒店的全部股東債權中的本金所產生的利息。該等利息計算的二零一六年本金為人民幣153,292,699.32元，二零一七年本金為人民幣160,567,610.87元，日利率為0.0132%。

恒大廣東須以現金支付代價款，並於三水酒店股權轉讓協議日期起五個工作日內將代價款匯入深圳聯合產權交易所指定的結算賬戶。恒大廣東已於報名參與公開掛牌投標時向深圳聯合產權交易所支付為數人民幣98,970,000元的保證金，該保證金已轉作代價款之部份付款。

其他主要條款

- (1) 恒大廣東需自取得深圳聯合產權交易所出具的《產權轉讓鑒證書》之日起五日內向有關商業登記機構辦理三水酒店股權轉讓登記。在上述登記完成及三水酒店股權已登記在恒大廣東名下時，三水酒店股權轉讓被視作已完成。
- (2) 若恒大廣東因自身原因未按三水酒店股權轉讓協議之規定支付轉讓代價款，每延遲一日，須向深業置地支付轉讓代價款總額0.05%的違約金；延遲付款超過十日的，深業置地有權解除三水酒店股權轉讓協議，並要求恒大廣東承擔相應的違約責任，已向恒大廣東收取的保證金不予退還。
- (3) 若深業置地因自身原因未按三水酒店股權轉讓協議之規定過戶三水酒店股權，每延遲一日，須向恒大廣東支付轉讓代價款總額0.05%的違約金；延遲超過三十日的，恒大廣東有權解除三水酒店股權轉讓協議，並要求深業置地承擔相應的違約責任。

鵬基資產管理公司股權轉讓協議

日期

二零一七年五月二十四日

訂約方

- (a) 深業鵬基（作為轉讓方）；及
- (b) 恒大南京（作為承讓方）

轉讓標的

鵬基資產管理公司權益（即鵬基資產管理公司全部股權（「鵬基資產管理公司股權」）及全部股東債權）。

代價

人民幣2,604,575,600元加上股東債權利息，明細如下：

- (1) 人民幣2,604,575,600元，此乃透過深圳聯合產權交易所進行公開掛牌出售鵬基資產管理公司股權及金額為人民幣1,463,465,161.61元之股東債權之掛牌底價，其乃按經中國國有資產之相關監管機構核準鵬基資產管理公司權益於二零一六年十二月三十一日的評估值釐定；及
- (2) 從評估基準日（即二零一六年十二月三十一日）次日至鵬基資產管理公司股權轉讓協議項下全部代價款實際支付之日期間深業鵬基對鵬基資產管理公司的全部股東債權中的本金所產生的利息。該等利息計算的本金為人民幣1,205,886,237元；日利率為0.0121%。

恒大南京須以現金支付代價款，並於鵬基資產管理公司股權轉讓協議日期起五個工作日內將代價款匯入深圳聯合產權交易所指定的結算賬戶。恒大南京已於報名參與公開掛牌投標時向深圳聯合產權交易所支付為數人民幣1,302,280,000元的保證金，該保證金已轉作代價款之部份付款。

其他主要條款

- (1) 恒大南京需自取得深圳聯合產權交易所出具的《產權轉讓鑒證書》之日起五日內向有關商業登記機構辦理鵬基資產管理公司股權轉讓登記。在上述登記完成及鵬基資產管理公司股權已登記在恒大南京名下時，鵬基資產管理公司股權轉讓被視作已完成。
- (2) 若恒大南京因自身原因未按鵬基資產管理公司股權轉讓協議之規定支付轉讓代價款，每延遲一日，須向深業鵬基支付轉讓代價款總額0.05%的違約金；延遲付款超過十日的，深業鵬基有權解除鵬基資產管理公司股權轉讓協議，並要求恒大南京承擔相應的違約責任，已向恒大南京收取的保證金不予退還。
- (3) 若深業鵬基因自身原因未按鵬基資產管理公司股權轉讓協議之規定過戶鵬基資產管理公司股權，每延遲一日，須向恒大南京支付轉讓代價款總額0.05%的違約金；延遲超過三十日的，恒大南京有權解除鵬基資產管理公司股權轉讓協議，並要求深業鵬基承擔相應的違約責任。

就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，恒大廣東及恒大南京及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

出售事項之原因及好處

本集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理業務。

本公司一直重點推進對三四線城市項目的處置，而三四線城市房地產的回暖為本集團三四線項目的退出創造了良好條件，出售事項符合本公司處置三四線城市項目及優化土地儲備結構的發展策略，並可錄得出售收益，對本公司的財務狀況產生積極正面影響，為本公司日後發展提供更佳財務基礎。

董事認為股權轉讓協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項用途

預期本公司會因出售事項錄得約港幣29.12億元的稅後淨收益（乃依據股權及股東債權代價與子公司二零一六年十二月三十一日合併層面淨資產及子公司債務的差額做出估計，並經扣除所得稅影響），惟有關淨收益金額需待進行最終審核後方可作實。

董事會現時有意將出售事項所得款項作一般企業用途。

有關子公司的資料

三水地產

三水地產之主要業務為房地產開發及投資。

三水地產截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度的經審計虧損分別為約人民幣1.21億元及約人民幣1.03億元。三水地產於二零一六年十二月三十一日經審計總資產及負債分別為約人民幣22.44億元及約人民幣25.58億元。根據由一間獨立資產估值機構刊發之資產評估報告，三水地產股權於二零一六年十月三十一日評估值約人民幣2.14億元。

三水投資

三水投資之主要業務為房地產開發及投資。

三水投資於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度並未錄得營業收入或盈利。三水投資於二零一六年十二月三十一日經審計總資產及負債分別為約人民幣1.14億元及約人民幣0.94億元。根據由一間獨立資產估值機構刊發之資產評估報告，三水投資股權於二零一六年十月三十一日評估值約人民幣0.46億元。

三水酒店

三水酒店之主要業務為房地產開發、酒店投資及管理。

三水酒店於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度並未錄得營業收入或盈利。三水酒店於二零一六年十二月三十一日經審計總資產及負債分別約人民幣1.81億元及約人民幣1.61億元。根據由一間獨立資產估值機構刊發之資產評估報告，三水酒店股權於二零一六年十月三十一日評估值約人民幣0.39億元。

三水地產、三水投資及三水酒店現時共同擁有位於中國佛山市三水區的項目，項目地塊規劃為低密度居住用地及商服用地。

鵬基資產管理公司

鵬基資產管理公司之主要業務為投資控股，其唯一投資為於泰州周山河之股權；而泰州周山河擁有位於中國江蘇省泰州市周山河新城的「上林苑」項目，項目地塊規劃為商住用地。

鵬基資產管理公司並沒有預備綜合財務報表。根據鵬基資產管理公司之清產核資專項審計報告，於二零一六年十二月三十一日，鵬基資產管理公司總資產為人民幣5,000萬元（為對泰州周山河之長期投資），並不存在負債；而泰州周山河於二零一六年十二月三十一日總資產約人民幣14.55億元，負債約人民幣15.59億元。根據由一間獨立資產估值機構刊發之資產評估報告，鵬基資產管理公司股權於二零一六年十二月三十一日評估值約人民幣11.41億元。根據泰州周山河之審計報告，泰州周山河於二零一五及二零一六年十二月三十一日止年度分別錄得虧損約人民幣606萬元及約人民幣1.4846億元。

有關股權轉讓協議項下承讓方的資料

恒大廣東之主要業務為房地產開發。

恒大南京之主要業務為房地產開發。

上市規則之涵義

由於(1)三水地產股權轉讓協議、三水投資股權轉讓協議及三水酒店股權轉讓協議、及其項下擬進行交易（合併計算）；及(2)鵬基資產管理公司轉讓協議及其項下擬進行交易根據上市規則所載的其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故有關出售各自構成本公司之須予披露的交易，須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定。

釋義

於本公告中，除另有界定者外，所用詞彙具有以下涵義：

「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
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	股權轉讓協議項下出售子公司的權益／全部股權
「股權轉讓協議」	指	三水地產股權轉讓協議、三水投資股權轉讓協議、三水酒店股權轉讓協議及鵬基資產管理公司股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恒大廣東」	指	恒大地產集團廣東房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的公司
「恒大南京」	指	恒大地產集團南京置業有限公司，一間於中國註冊成立的公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的個人或公司
「權益」	指	全部股權及股東債權
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鵬基資產管理公司」	指	深圳鵬基資產管理有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司
「鵬基資產管理公司股權轉讓協議」	指	日期為二零一七年五月二十四日有關轉讓鵬基資產管理公司權益之股權轉讓協議

「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「三水酒店」	指	佛山市三水深業酒店有限公司，於中國註冊成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司
「三水酒店股權轉讓協議」	指	日期為二零一七年五月二十四日有關轉讓三水酒店權益之股權轉讓協議
「三水投資」	指	佛山市三水深業投資有限公司，於中國註冊成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司
「三水投資股權轉讓協議」	指	日期為二零一七年五月二十四日有關轉讓三水投資股權之股權轉讓協議
「三水地產」	指	佛山市三水深業地產有限公司，於中國註冊成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司
「三水地產股權轉讓協議」	指	日期為二零一七年五月二十四日有關轉讓三水地產權益之股權轉讓協議
「股東」	指	本公司股東
「深業置地」	指	深業置地有限公司，於中國註冊成立的公司，為本公司之全資附屬公司
「深業鵬基」	指	深業鵬基（集團）有限公司，於中國註冊成立的公司，為本公司之全資附屬公司
「深業南方」	指	深業南方地產（集團）有限公司，於中國註冊成立的公司，為本公司之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「子公司」	指	三水地產、三水投資、三水酒店及鵬基資產管理公司

「泰州周山河」	指	泰州周山河房地產開發有限公司，於中國註冊成立的公司，為鵬基資產管理公司之全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
深圳控股有限公司
主席
呂華

香港，二零一七年五月二十四日

於本公佈日期，董事會由九位董事組成，其中呂華博士、黃偉先生、牟勇先生及劉崇先生為本公司執行董事，武捷思博士及劉世超先生為本公司非執行董事，而李偉強先生、吳偉聰先生及黃友嘉博士為本公司獨立非執行董事。