

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)

主要交易

向恒大地產集團有限公司資本投入出資

投資協議

董事會欣然宣佈，於二零一七年五月三十一日（交易時段後），子公司（本公司之間接全資附屬公司）與凱隆置業及恒大地產（均為中國恒大之附屬公司）訂立投資協議。根據投資協議，子公司同意向恒大地產資本投入出資人民幣55億元（其中人民幣69,444,444元將投入恒大地產的註冊資本，餘下部份投入資本公積金）。目前預期子公司透過該資本投入可換取恒大地產經擴大股權約2.0522%。子公司就該資本投入將可換取恒大地產經擴大股權之實際百分比將取決於恒大地產從投資者實際收到之資本投入出資金額。

上市規則之涵義

由於該資本投入根據上市規則第14.07條之其中一項適用百分比率高於25%但低於100%，該資本投入構成本公司之一項主要交易，須遵守上市規則第14章有關申報、公佈及股東批准的規定。由於概無股東於投資協議及其項下擬進行之交易（包括該資本投入）中擁有權益，因此，若本公司就批准投資協議及其項下擬進行之交易（包括該資本投入）而召開股東大會，沒有股東須於會上放棄投票；而本公司已根據上市規則第14.44條取得深業（集團）有限公司（一名於本公告日期持有本公司4,610,751,918股已發行股份（相當於本公司已發行股本約60.27%）的股東）的書面批准通過投資協議及其項下擬進行之交易（包括該資本投入），本公司獲豁免遵守為批准投資協議及其項下擬進行之交易（包括該資本投入）而召開股東大會的規定。

投資協議項下授予子公司之回購選擇權構成上市規則第14.72條一項選擇權，由於回購選擇權之行使由子公司自行決定，根據上市規則第14.75(1)條，於授予該選擇權時，將僅以權利金來界定交易種類。由於無需就授予子公司之回購選擇權支付權利金，有關授予並不構成本公司的須予公佈的交易。本公司將於行使回購選擇權時遵守上市規則的規定（如適用）。

由於本公司預期將需要超過十五個營業日以整理將載於通函之資料，其中包括本公司之債務聲明，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41 (a)條以延遲寄發通函，目前預期通函將於二零一七年九月二十九日或之前寄發。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一七年五月三十一日（交易時段後），子公司（本公司之間接全資附屬公司）與凱隆置業及恒大地產（均為中國恒大之附屬公司）訂立投資協議。根據投資協議，子公司同意向恒大地產資本投入出資人民幣55億元以換取恒大地產股權（目前預期其經擴大股權約2.0522%）。

投資協議

投資協議之主要條款概要如下：

日期

二零一七年五月三十一日

訂約方

- (1) 子公司；
- (2) 凱隆置業；及
- (3) 恒大地產。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，凱隆置業、恒大地產及其最終實益擁有人均為獨立於本公司或其關連人士且與彼等並無關連的第三方。

該資本投入金額

根據投資協議之條款，子公司將向恒大地產資本投入出資人民幣55億元，以換取按照下列公式釐定之恒大地產股權：

$$\text{股權比例} = \frac{\text{該資本投入金額}}{\text{人民幣1980億元（即獲接納之投資者資本投入出資前之恒大地產估值）} + \text{投資者向恒大地產實際作出資本投入總出資金額}}$$

根據恒大地產告知投資者（包括子公司）已向或同意向恒大地產資本投入之總出資金額，現時預期子公司就該資本投入可換取恒大地產經擴大股權約2.0522%。子公司就該資本投入將可換取恒大地產經擴大股權之實際百分比將取決於恒大地產從投資者實際收到之資本投入出資金額。

條件

該資本投入以於投資協議日期後十個工作天內達成下列條件為條件：

- (1) 子公司就該資本投入完成履行以下審批程序：
 - (i) 子公司已接獲其董事會／執行董事、股東（如需要）或類似授權組織就該資本投入之批准；
 - (ii) 倘子公司為國有獨資企業或國有控股企業，已接獲由國有資產管理局或其授權部門就該資本投入之批准；
 - (iii) 相關監管部門之其他批准；及
- (2) 恒大地產及凱隆置業就該資本投入完成履行以下審批程序：
 - (i) 恒大地產股東已批准該資本投入及按投資協議的約定修訂恒大地產組織章程細則；及
 - (ii) 中國恒大董事會（及中國恒大股東（如需要））已批准該資本投入。

於本公告日期，上述(1)項所有條件（如適用）已達成，而本公司已獲恒大地產及凱隆置業告知上述(2)項所有條件已達成。

釐定該資本投入金額之基準

子公司將向恒大地產資本投入出資人民幣55億元（其中人民幣69,444,444元將投入恒大地產的註冊資本，餘下部份投入資本公積金）。

該資本投入金額乃經參考（其中包括）於中國恒大日期為二零一六年十二月三十一日之公告中提述之恒大地產於二零一六年六月三十日之資產淨值、註冊資本和獨立第三方評估師對恒大地產全部股東權益所示的評估增值、恒大地產之發展策略、市場情況、恒大地產擁有的土地儲備及有關項目之發展潛力、以及建議重組之潛在協同效應及裨益而經公平磋商後釐定。

該資本投入時間

該資本投入金額須由子公司於簽訂投資協議起計三個工作天內支付。

訂約方同意，自恒大地產收到投資者支付全部資本投入出資款後二十個工作天內，共同配合並促使恒大地產辦理完畢驗資手續以及向公司註冊地市場監督管理局辦理完畢與該資本投入相關的工商變更登記手續。

履約承諾及彌償

履約承諾

根據投資協議之條款，凱隆置業及恒大地產已向子公司承諾，恒大地產於二零一七年、二零一八年及二零一九年三個財政年度之淨利潤將分別不得少於人民幣243億元、人民幣308億元及人民幣337億元。

於訂立重組協議前之股息派付

訂約方同意，於訂立重組協議前及受限於股息分派不會對恒大地產持續營運之能力造成不利影響，恒大地產將於履約承諾期間之每一個財政年度將其淨利潤的最少68%以現金分派予其股東。

倘恒大地產於履約承諾期間內之任何財務年度之淨利潤少於該財政年度之履約承諾金額，恒大地產按比例派付予子公司之股息將按下列公式向上調整：

(A) 按比例派付予全體投資者之股息之百分比率

$$\text{按比例派付予全體投資者之股息之百分比率} = \frac{\text{全體投資者所持股權之百分比}}{\text{(恒大地產於該財政年度之實際淨利潤 / 該年度之履約承諾金額)}}$$

倘按比例派付予全體投資者之股息按以上公式計算之百分比率高於100%，則該百分比率將按100%計算。

(B) 按比例派付予子公司之股息之百分比率

$$\text{按比例派付予子公司之股息之百分比率} = \frac{\text{子公司所持股權之百分比}}{\text{全體投資者所持股權之百分比}} \times \text{按比例派付予全體投資者之股息之百分比率}$$

於訂立重組協議後之股息派付

除下列所述外，上述股息派付安排將於簽訂重組協議後失效。於簽訂重組協議後，股息將根據中國證監會之規定及重組協議之條款派付。

倘建議重組於重組協議簽訂後因任何原因遭終止，恒大地產將根據投資協議之條款彌補於簽訂重組協議至其終止建議重組期間已派付予子公司之股息之任何不足金額，猶如未有訂立重組協議。

重組協議項下上市程序終止後，恒大地產應繼續執行上述「於訂立重組協議前之股息派付」段落提述之股息派付安排。之後若後續又另行啟動上市程序，則按「於訂立重組協議前之股息派付」及「訂立重組協議後之股息派付」段落提述的股息派付安排。

退出權利

倘重組協議項下擬進行之建議重組於二零二零年一月三十一日前尚未完成，而未能完成並非由子公司造成，子公司將有權於有關限期屆滿前兩個月內向凱隆置業提出下列要求：

- (i) 以原有投資成本回購全部子公司所持之股權（「回購選擇權」）；或
- (ii) 根據下列公式無償向子公司轉讓恒大地產股份作為補償：

$$\begin{array}{l} \text{凱隆置業向子公司提供} \\ \text{作為補償之恒大地產股權} \\ \text{之百分比} \end{array} = \begin{array}{l} \text{子公司於簽訂補償協議時持有之} \\ \text{恒大地產股權百分比（不包括子} \\ \text{公司於投資協議日期後收購之任} \\ \text{何額外股權）} \end{array} \times 50\%$$

上述補償完畢後，子公司有權通過產權交易所掛牌轉讓等方式轉讓其持有的恒大地產股權，凱隆置業在同等條件下享有優先購買權。

子公司享有恒大地產二零一九年度分紅的權利不受上述行使退出權利影響。

凱隆置業之鎖定承諾

凱隆置業承諾，建議重組完成後，如果子公司根據中國證監會《上市公司重大資產重組管理辦法》等相關規定，在一定期限內（「鎖定期」）不得轉讓上市公司為購買其持有的恒大地產股權而發行的上市公司股份，則凱隆置業在前述鎖定期及鎖定期屆滿後一年內不得轉讓上市公司為購買其持有的恒大地產股權而發行的上市公司股份，但凱隆置業轉讓給其實際控制人控制的其他企業除外。

子公司之承諾

子公司向凱隆置業及恒大地產承諾，於該資本投入完成起計三年期間或至緊接建議重組完成前（以早到者為準），在未經凱隆置業同意下，將不會轉讓於恒大地產之權益（全部或部份）或就有關權益增設任何產權負擔。子公司同時承諾自該資本投入完成日期起至完成建議重組，將不會更改其於恒大地產之直接或間接權益或進行將會對建議重組造成不利影響之任何行動。

恒大地產的資料

恒大地產為一家於中國成立之有限責任公司，主要在中國從事物業發展業務。

根據恒大地產向本公司提供之經審核財務報表，恒大地產截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度之財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 (經審核) 人民幣百萬元	二零一五年 (經審核) 人民幣百萬元
除稅前淨溢利	26,510	29,284
除稅後淨溢利	17,701	21,484

恒大地產於二零一六年十二月三十一日之合併資產淨值為人民幣881.42億元。

中國恒大於二零一六年十月三日宣佈，凱隆置業及恒大地產已與深深房及深圳投資訂立合作協議，據此，其訂約方已同意就建議重組訂立重組協議。根據建議重組，深深房將以發行人民幣普通股及／或以現金為代價支付有關收購恒大地產的全部股權。於建議重組完成後，凱隆置業將成為深深房之控股股東，而中國恒大將實質透過建議重組將房地產相關資產於深圳證券交易所A股市場上市。

訂立投資協議之理由及裨益

本公司看好中國的宏觀經濟發展及房地產市場前景並認為該資本投入亦有較好的收益回報。由於該資本投入及投資協議條款乃經公平磋商後釐定，及投資協議乃基於一般商業條款而達致，董事認為，投資協議條款及其項下擬進行之交易公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

於本公告日期，該資本投入已以本集團內部資源支付。

上市規則之涵義

由於該資本投入根據上市規則第14.07條之適用百分比率高於25%但低於100%，該資本投入構成本公司之一項主要交易，須遵守上市規則第14章有關申報、公佈及股東批准的規定。由於概無股東於投資協議及其項下擬進行之交易（包括該資本投入）中擁有權益，因此，若本公司就批准投資協議及其項下擬進行之交易（包括該資本投入）而召開股東大會，沒有股東須於會上放棄投票；而本公司已根據上市規則第14.44條取得深業（集團）有限公司（一名於本公告日期持有本公司4,610,751,918股已發行股份（相當於本公司已發行股本約60.27%）的股東）的書面批准通過投資協議及其項下擬進行之交易（包括該資本投入），本公司獲豁免遵守為批准投資協議及其項下擬進行之交易（包括該資本投入）而召開股東大會的規定。

投資協議項下授予子公司之回購選擇權構成上市規則第14.72條之一項選擇權，由於回購選擇權之行使由子公司自行決定，根據上市規則第14.75(1)條，於授予該選擇權時，將僅以權利金來界定交易種類。由於無需就授予子公司之回購選擇權支付權利金，有關授予並不構成本公司的須予公佈的交易。本公司將於行使回購選擇權時遵守上市規則的規定（如適用）。

由於本公司預期將需要超過十五個營業日以整理將載於通函之資料，其中包括本公司之債務聲明，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條以延遲寄發通函，目前預期通函將於二零一七年九月二十九日或之前寄發。

一般資料

本集團主要從事物業發展、投資及管理業務。

中國恒大及其附屬公司主要於中國從事發展大型住宅物業及綜合商業物業。

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：

「董事會」	指	本公司董事會
「工作天」	指	除週六、週日和法定節假日外，中國的銀行任何正常營業日
「回購選擇權」	指	具有「投資協議－退出權利」段落(i)賦予的涵義
「該資本投入」	指	子公司根據投資協議之條款向恒大地產資本投入出資人民幣55億元（其中人民幣69,444,444元將投入恒大地產的註冊資本，餘下部份投入資本公積金）
「中國恒大」	指	中國恒大集團，一家根據開曼群島法律註冊成立的公司，其股份在聯交所主板上市
「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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恒大地產」	指	恒大地產集團有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告日期由凱隆置業持有約86.84%股權
「香港」	指	中國香港特別行政區
「投資協議」	指	子公司與凱隆置業及恒大地產於二零一七年五月三十一日訂立關於該資本投入的投資協議（經子公司與凱隆置業及恒大地產於同日訂立的投資協議補充協議所修訂及補充）

「投資者」	指	於中國恒大日期為二零一六年十二月三十一日之公告中所公告按照與凱隆置業及恒大地產訂立投資協議向恒大地產之資本投入出資之策略投資者；及於中國恒大約於本公告日期發出之公告中公佈就向恒大地產之資本投入出資與凱隆置業及恒大地產訂立投資協議之策略投資者（包括子公司）
「凱隆置業」	指	廣州市凱隆置業有限公司，一家於中國成立的有限公司，為中國恒大之全資附屬公司
「上市公司」	指	一家於中國成立並其股份於深圳證券交易所或上海證券交易所上市的公司，包括但不限於深深房
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鎖定期」	指	具有「凱隆置業之鎖定承諾」段落賦予的涵義
「淨利潤」	指	扣除非經常性損益後的歸屬於控股公司所有的淨利潤
「訂約方」	指	投資協議訂約方
「履約承諾金額」	指	凱隆置業及恒大地產根據投資協議承諾恒大地產於履約承諾期間之最低淨溢利金額
「履約承諾期間」	指	截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度
「中國」	指	中華人民共和國，而就本公告而言，不包括香港、台灣及澳門特別行政區
「建議重組」	指	深深房的建議主要資產重組，當中深深房將以發行人民幣普通股（A股）及／或以現金為代價支付有關收購恒大地產的100%股權，而該收購將導致凱隆置業成為深深房的控股股東

「重組協議」	指	凱隆置業、恒大地產、深深房及深圳投資就建議重組訂立之重組協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「深深房」	指	深圳經濟特區房地產(集團)股份有限公司，一家於中國成立的股份公司，其股份於深圳證券交易所上市(深圳證券交易所A股股份代號：000029，B股股份代號：200029)
「深圳投資」	指	深圳市投資控股有限公司，一家於中國成立的公司，為深深房的控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「子公司」	指	馬鞍山市茂文科技工業園有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
深圳控股有限公司
 主席
呂華

香港，二零一七年五月三十一日

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。