

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)

關連交易

該等搬遷補償協議

背景

項目公司為重建項目之主體。重建項目已納入2015年深圳市城市更新單元計劃第二批計劃，並獲深圳市規劃和國土資源委員會批准，以重新發展為兼具住宅及商業功能之社區。

作為重建項目之主體，項目公司有權根據獲批准計劃重新發展及重建項目土地，包括拆除項目土地上的樓宇、安排回遷及物業建設。除將用於回遷的單位外，所開發的住宅及商業單位全部用於出售。於二零一八年三月二十七日，項目公司(i)與信宏城就物業一訂立第一份搬遷補償協議；及(ii)與信宏城及恒興就物業二訂立第二份搬遷補償協議。

上市規則之涵義

信宏城及恒興（分別為深業集團（本公司最終控股公司）及深業（集團）（本公司控股股東）的附屬公司）為本公司關連人士。因此，該等搬遷補償協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司關連交易。由於該等搬遷補償協議項下將予作出之總補償之其中一項適用百分比率超過5%，故該等搬遷補償協議項下擬進行之交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會供獨立股東考慮及酌情批准該等搬遷補償協議及其項下擬進行之交易。深業（集團）（於本公告日期持有本公司約60.78%已發行股本）及其聯繫人須於股東特別大會上就批准該等搬遷補償協議的普通決議案放棄投票。

寄發通函

一份載有（其中包括）(1)有關該等搬遷補償協議詳情之進一步資料；(2)獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件；(3)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(4)股東特別大會通告之通函將盡快寄發予股東。為讓本公司有充裕時間編製載入通函之資料，目前預期將於二零一八年四月二十七日或之前寄發通函。

該等搬遷補償協議須受彼等各自項下的先決條件規限，故未必會落實。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

背景

項目公司為重建項目之主體。重建項目已納入2015年深圳市城市更新單元計劃第二批計劃，並獲深圳市規劃和國土資源委員會批准，以重新發展為兼具住宅及商業功能之社區。項目土地總面積為90,417.5平方米。開發建設面積為48,680.3平方米，而建築面積則為220,240平方米，其中180,000平方米用作住宅用途、19,340平方米用作保障性住房、12,000平方米用作商業樓宇，及8,900平方米用作公共設施。

作為重建項目之主體，項目公司有權根據獲批准計劃重新發展及重建項目土地，包括拆除項目土地上的樓宇、安排回遷及物業建設。除將用於回遷的單位外，所開發的住宅及商業單位全部用於出售。於二零一八年三月二十七日，項目公司(i)與信宏城就物業一訂立第一份搬遷補償協議；及(ii)與信宏城及恒興就物業二訂立第二份搬遷補償協議。

該等搬遷補償協議

該等搬遷補償協議各自之主要條款載列如下：

(1) 第一份搬遷補償協議

日期

二零一八年三月二十七日

訂約方

- (1) 項目公司；及
- (2) 信宏城

標的物業

地塊一上所建之總建築面積為72,425.90平方米之多棟樓宇（「物業一」），位於重建項目項下經批准城市重建區。

搬遷補償

項目公司應透過下列方式補償信宏城：

- 1) 向信宏城提供將於項目土地上興建之回遷住宅物業（「回遷物業一」），總面積為41,989.99平方米。

該等回遷物業之實際面積應以上述物業之竣工測繪報告為準。倘協定面積與實際面積之間出現誤差，且有關誤差為10平方米以上，則訂約方須以現金退款或補足房價款（僅為面積達10平方米以上之誤差）。倘誤差為10平方米或以下，則任何一方均毋須退款或補款。

任何因上述各項而產生之到期金額應由訂約方於發出上述回遷物業之竣工測繪報告起計30日內結清。

及；

- 2) 支付停業停產而導致之損失補償、搬遷補助費及臨時安置補助費，估計總額為人民幣36,960,047.6元，當中包括：
 - a. 人民幣3,644,133.6元（一樓按人民幣10元／平方米／月計算，二樓及以上樓層按人民幣8元／平方米／月計算，共六個月）（即停業停產之損失補償）將於項目公司完成物業一交吉檢查並向其移交後5個營業日內支付予信宏城；

- b. 人民幣2,897,036元（按人民幣40元／平方米計算）（即搬遷補助費）將於項目公司完成物業一交吉檢查並向其移交後5個營業日內支付予信宏城；及
- c. 每月臨時安置補助費人民幣724,259元（按人民幣10元／平方米／月計算），須於項目公司完成物業一交吉檢查並向其移交日期起至項目公司知會信宏城完成回遷物業一入伙手續日期止期間（根據重建項目當前開發時間表，預期為42個月）支付。因此，臨時安置補助費總額估計為人民幣30,418,878元。人民幣8,691,108元（即未來12個月臨時安置補助費之付款）應於項目公司完成物業一交吉檢查並向其移交後五個營業日內支付。其後每12個月，項目公司應於上一個12個月期間屆滿後五個營業日內支付人民幣8,691,108元（即來年之金額）。

補償及補助費將以項目公司之內部資源及／或其他融資方式撥付。

釐定搬遷補償之基準

搬遷補償乃項目公司與信宏城經公平磋商並參考下列各項後釐定：

- 1) 就回遷物業一而言，為經參考獨立物業估值師編製之初步估值報告後，物業一之市值及按當地已售新住宅公寓之平均單位價格計算將提供之相等價值之住宅物業面積。根據初步估值報告，經考慮重建項目項下之重建權利，於二零一八年二月二十八日現況下之物業一之市值為人民幣1,386百萬元，相等於回遷物業一住宅面積之價值；及
- 2) 就因停業停產而導致之損失補償、搬遷補助費及臨時安置補助費而言，為涉及深圳市區重建之搬遷及清拆補償之相關規例／指引及其他可資比較市區重建項目之補償金額。

移交及拆除物業一

信宏城應於項目公司規定之檢查時限內騰空及移交物業一。

項目公司應於信宏城騰空物業一後五日內檢查空置之物業一。項目公司應在確認空置之物業一之檢查合格後進行移交手續。

項目公司可於物業一移交後隨時拆除物業一，費用由其自行承擔。

回遷物業一

回遷物業一應於項目土地上興建。地點及佈局應遵循相關政府機關批准之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築設計施工圖。

預期自項目公司取得住建局發出之建設許可證當日起計，將需約36個月方可完成興建回遷物業一。

交付回遷物業一

項目公司應於其取得回遷物業一之建設工程規劃驗收及建設工程竣工驗收記錄後，盡快通知信宏城完成回遷物業一之入伙手續。

項目公司應在向信宏城交付回遷物業一後360日內，為信宏城辦理申請回遷物業一之房地產證。有關申請房地產證之相關應付稅項將由項目公司及信宏城根據中國、廣東省及深圳市之相關規例分攤。

第一份搬遷補償協議項下任何應付但尚未支付之款項應於項目公司申請房地產證前償付。

先決條件

第一份搬遷補償協議須待本公司在股東特別大會上就第一份搬遷補償協議項下擬進行之交易取得獨立股東批准後，方可作實。

(2) 第二份搬遷補償協議

日期

二零一八年三月二十七日

訂約方

- (1) 項目公司
- (2) 信宏城；及
- (3) 恒興

標的物業

地塊二上所建之總建築面積為2,268平方米之兩間廠房（「物業二」），位於重建項目項下經批准城市重建區。

搬遷補償

項目公司應透過下列方式補償信宏城及恒興：

- 1) 分別向信宏城及恒興提供將於項目土地上興建之回遷住宅物業（「回遷物業二」），面積為808.15平方米及5,408.39平方米。

該等回遷物業之實際面積應以上述物業之竣工測繪報告為準。倘協定面積與實際面積之間出現誤差，且有關誤差為10平方米以上，則訂約方可以現金退款或補足房價款（僅為10平方米以上之部份）。倘誤差為10平方米或以下，則任何一方均毋須退款或補款。

任何因上述各項而產生之到期金額應由訂約方於發出上述回遷物業之竣工測繪報告起計30日內結清。

及；

- 2) 支付因停業停產而導致之損失補償、搬遷補助費及臨時安置補助費，估計總額為人民幣1,152,144元，當中包括：
 - a. 人民幣108,864元（按人民幣8元／平方米／月計算，共六個月）（即停業停產之損失補償）將於項目公司完成物業二交吉檢查並向其移交後五個營業日內支付予信宏城；
 - b. 人民幣90,720元（按人民幣40元／平方米計算）（即搬遷補助費）將於項目公司完成物業二交吉檢查並向其移交後五個營業日內支付予信宏城；及
 - c. 每月臨時安置補助費人民幣22,680元（按人民幣10元／平方米／月計算），須於項目公司完成物業二交吉檢查並向其移交日期起至項目公司知會信宏城及恒興完成回遷物業二入伙手續日期止期間（根據重建項目當前開發時間表，預期為42個月）支付。因此，臨時安置補助費總額估計為人民幣952,560元。人民幣272,160元（即未來12個月臨時安置補助費之付款）將於項目公司完成物業二交吉檢查並向

其移交後五個營業日內支付。其後每12個月，項目公司應於上一個12個月期間屆滿後五個營業日內支付人民幣272,160元（即來年之金額）。

同意項目公司將不用向恒興支付因停業停產而導致之損失補償、搬遷補助費及臨時安置補助費。

補償及補助費將以項目公司之內部資源及／或其他融資方式撥付。

釐定搬遷補償之基準

搬遷補償乃項目公司、信宏城與恒興經公平磋商並參考下列各項後釐定：

- 1) 就回遷物業二而言，為經參考獨立物業估值師編製之初步估值報告後，物業二之市值及按當地已售新住宅公寓之平均單位價格計算將提供之相等價值之住宅物業面積。根據初步估值報告，經考慮重建項目項下之重建權利，於二零一八年二月二十八日現況下之物業二之市值為人民幣205百萬元，相等於回遷物業二住宅面積之價值；及
- 2) 就因停業停產而導致之損失補償、搬遷補助費及臨時安置補助費而言，為涉及深圳市區重建之搬遷及清拆補償之相關規例／指引及其他可資比較市區重建項目之補償金額。

移交及拆除物業二

信宏城及恒興應於項目公司規定之檢查時限內騰空及移交物業二。

項目公司應於信宏城及恒興騰空物業二後五日內檢查空置之物業二。項目公司應在確認空置之物業二之檢查合格後進行移交手續。

項目公司可於物業二移交後隨時拆除物業二，費用由其自行承擔。

回遷物業二

回遷物業二應於項目土地上興建。地點及佈局應遵循相關政府機關批准之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築設計施工圖。

預期自項目公司取得住建局發出之建設許可證當日起計，將需約36個月方可完成興建回遷物業二。

交付回遷物業二

項目公司應於其取得回遷物業二之建設工程規劃驗收及建設工程竣工驗收記錄後，盡快通知信宏誠及恒興完成回遷物業二之入伙手續。

項目公司應在向信宏城及恒興交付回遷物業二後360日內，為信宏城及恒興辦理申請回遷物業二之房地產證。有關申請房地產證之相關應付稅項將由項目公司、信宏城及恒興根據中國、廣東省及深圳市之相關規例分攤。

第二份搬遷補償協議項下任何應付但尚未支付之款項應於項目公司申請房地產證前償付。

先決條件

第二份搬遷補償協議須待本公司在股東特別大會上就第二份搬遷補償協議項下擬進行之交易取得獨立股東批准後，方可作實。

誠如信宏城所確認，物業一及物業二之原購買成本分別為人民幣132.94百萬元及人民幣4.16百萬元。

訂立該等搬遷補償協議之理由及裨益

本集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理。

搬遷物業一及物業二乃為重建項目之部分。董事會認為，透過參與項目土地的開發，本集團能夠把握當地政府市區發展的機遇，乃符合本集團策略，將對本集團未來長遠利益及股東整體有利。

董事（不包括獨立董事委員會成員，彼等之意見將於獲得獨立財務顧問的意見後載入將寄發予股東之通函之獨立董事委員會函件內）認為該等搬遷補償協議乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，而有關條款屬公平合理且符合股東的整體利益。

訂約方資料

項目公司

項目公司為一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的非全資附屬公司。項目公司主要從事重建項目項下之物業開發及相關事宜。

信宏城

信宏城為一家於中國成立的有限責任公司，為深業集團的全資附屬公司。信宏城主要從事物業開發業務。

恒興

恒興為一家於中國成立的有限責任公司，為深業（集團）的間接全資附屬公司。恒興主要從事服裝業務，目前正在清盤中。

上市規則之涵義

信宏城及恒興（分別為深業集團（本公司最終控股公司）及深業（集團）（本公司控股股東）的附屬公司）為本公司關連人士。因此，該等搬遷補償協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司關連交易。由於該等搬遷補償協議項下將予作出之總補償之其中一項適用百分比率超過5%，故該等搬遷補償協議項下擬進行之交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會向獨立股東提供意見，並委聘獨立財務顧問就該等搬遷補償協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會供獨立股東考慮及酌情批准該等搬遷補償協議及其項下擬進行之交易。深業（集團）（於本公告日期持有本公司約60.78%已發行股本）及其聯繫人須於股東特別大會上就批准該等搬遷補償協議的普通決議案放棄投票。

寄發通函

一份載有(其中包括)(1)有關該等搬遷補償協議詳情之進一步資料；(2)獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件；(3)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(4)股東特別大會通告之通函將盡快寄發予股東。為讓本公司有充裕時間編製載入通函之資料，目前預期將於二零一八年四月二十七日或之前寄發通函。

該等搬遷補償協議須受彼等各自項下的先決條件規限，故未必會落實。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

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：

「聯繫人」	指	具上市規則賦予此詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	深圳控股有限公司，一家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	具上市規則賦予此詞的涵義
「控股股東」	指	具上市規則賦予此詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，藉以考慮及酌情批准該等搬遷補償協議及其項下擬進行之交易
「第一份搬遷補償協議」	指	項目公司與信宏城於二零一八年三月二十七日訂立之房屋搬遷補償安置協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「恒興」	指	恒興實業(深圳)有限公司清算組。恒興實業(深圳)有限公司為一家於中國成立的有限公司，且為深業(集團)的間接全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就該等搬遷補償協議之條款向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	同人融資有限公司，本公司委任的獨立財務顧問，以就該等搬遷補償協議的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除深業(集團)及其聯繫人以外的股東
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方的任何人士或公司及其各自的最終實益擁有人
「地塊一」	指	兩幅面積為55,282平方米之地塊(宗地編號A626-0001及A626-0009)，位於深圳市光明新區公明辦事處將石村下石家村
「地塊二」	指	面積為8,184.78平方米之地塊(宗地編號A626-0012)，位於深圳市光明新區公明辦事處將石村下石家村
「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，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	深圳市深業明宏地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，且其65%的股權由本公司間接持有及其餘下35%的股權由一名獨立第三方持有
「項目土地」	指	重建項目項下將予開發的地塊

「重建項目」	指	光明新區公明街道信宏城片區城市更新項目
「該等搬遷補償協議」	指	第一份搬遷補償協議及第二份搬遷補償協議之統稱
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「第二份搬遷補償協議」	指	項目公司、信宏城及恒興於二零一八年三月二十七日訂立之房屋搬遷補償安置協議
「股東」	指	本公司股東
「深業集團」	指	深業集團有限公司，一家於中國註冊成立的公司並為深業（集團）的控股公司
「深業（集團）」	指	深業（集團）有限公司(Shum Yip Holdings Company Limited)，一家於香港註冊成立的公司，乃本公司的控股股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「信宏城」	指	深圳市深業信宏城投資有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，且為深業集團的全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
深圳控股有限公司
 主席
呂華

香港，二零一八年三月二十七日

於本公告日期，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。