

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分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。

**Shenzhen Investment Holdings Bay Area
Development Company Limited**
深圳投控灣區發展有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
股份代號：737（港幣櫃檯）及 80737（人民幣櫃檯）

關連交易

租賃協議

緒言

於2025年5月16日（交易時段後），本公司之間接非全資附屬公司深灣基建（作為承租方）與本公司之中間控股公司深高速（作為出租方）就租賃物業訂立租賃協議，租期為期三年六個月，自2025年6月1日起至2028年12月31日止。物業將用作本集團於中國深圳的辦公物業。

上市規則之涵義

深高速為本公司之中間控股公司及主要股東並因此為本公司於上市規則第14A章項下之關連人士。因此，租賃協議構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

根據國際財務報告準則第16號《租賃》，本集團作為承租方，須在本集團的綜合財務狀況表中確認租賃為使用權資產及租賃負債。因此，根據上市規則，訂立租賃協議將被視為資產收購。本集團根據租賃協議確認的使用權資產的未經審核總值估計為約人民幣21.40百萬元。

由於本集團根據租賃協議確認的使用權資產的估計總值的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此租賃協議須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函（包括獨立財務顧問）及獨立股東批准的規定。

緒言

茲提述本公司於2022年5月31日發佈之公告，內容有關本公司之間接非全資附屬公司深灣基建（作為承租方）與本公司之中間控股公司深高速（作為出租方）於2022年5月31日就租賃中國深圳市福田區江蘇大廈裙樓二樓至四樓所簽訂之租賃協議，租期為期三年，自2022年6月1日起至2025年5月31日止（「**2022年租賃協議**」）。2022年租賃協議將於2025年5月31日到期。

於2025年5月16日（交易時段後），深灣基建（作為承租方）與深高速（作為出租方）就租賃物業（即中國深圳市福田區江蘇大廈裙樓二樓（部份）、三樓（整層）及四樓（部份））訂立租賃協議，租期為期三年六個月，自2025年6月1日起至2028年12月31日止。物業將用作本集團於中國深圳的辦公物業。

租賃協議

租賃協議之主要條款如下所述：

日期： 2025年5月16日

訂約方： 深高速（作為出租方）
深灣基建（作為承租方）

物業： 中國深圳市福田區江蘇大廈裙樓二樓（部份）、三樓（整層）及四樓（部份），總面積 3,610 平方米。

期限： 自 2025 年 6 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止（包括首尾兩天），為期三年六個月。若訂約方達成一致，租賃協議可以提前終止，並且以實際租賃月份支付租金。

租金： 每月人民幣559,550元（含稅）

租金乃經訂約方公平磋商後釐定，並參考附近寫字樓物業的市場租金確定。

交付條款： 租金應在每年的12月25日前交付深高速的指定賬戶。

用途： 商業用途

會計涵義及上市規則之處理

根據適用於本集團的國際財務報告準則第 16 號，本集團將於綜合財務狀況表中確認本集團根據租賃協議將予支付的租金為收購使用權資產，這將構成本公司於上市規則第 14A 章項下之一次性關連交易。租賃協議項下的使用權資產的未經審核總值估計為約人民幣 21.40 百萬元，即根據國際財務報告準則第 16 號於租賃協議整個租期內應付租金總額之估計現值。

訂立租賃協議的理由及裨益

自2022年6月起，本集團向深高速租賃中國深圳市福田區江蘇大廈裙樓二樓至四樓作為本集團的辦公場所。鑒於2022年租賃協議將於2025年5月31日到期，董事會相信，訂立租賃協議將使本集團可繼續使用與2022年租賃協議相同的地址，以獲得長期辦公處所，從而為本集團的員工提供穩定的工作環境，避免對本集團的業務運作造成不必要的干擾，提高工作效率，同時減少本集團任何不必要的搬遷成本。

董事（包括獨立非執行董事，但不包括廖湘文先生）認為，訂立租賃協議乃(i)屬於本集團的一般及日常業務；(ii)經訂約方公平磋商後按一般商業條款進行；及(iii)按公平合理並符合本公司及其股東整體利益的條款進行。

鑒於本公司董事會主席及執行董事廖湘文先生於租賃協議日期同時為深高速的執行董事，其可能被視為在租賃協議項下的交易中擁有重大權益，故已就本公司批准有關租賃協議的董事決議案放棄投票。除本公告所披露者外，概無董事須就本公司批准租賃協議的董事決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

本集團

本集團主要經營高速公路業務，發展策略聚焦於大灣區內的基礎設施建設和相關業務以及高速公路沿線土地開發利用。

深灣基建

深灣基建主要從事基礎設施及相關聯的業務。深灣基建由本公司持有97.5%的權益，並因此為本公司的一間間接非全資附屬公司。

深高速

深高速為一家於中國註冊成立之公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：00548），而A股於上海交易所上市（證券代碼：600548），由深圳市人民政府國有資產監督管理委員會最終控制。深高速及其附屬公司主要從事收費公路及大環保業務的投資、建設及經營管理。

上市規則之涵義

深高速為本公司之中間控股公司及主要股東並因此為本公司於上市規則第14A章項下之關連人士。因此，租賃協議構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

根據國際財務報告準則第16號《租賃》，本集團作為承租方，須在本集團的綜合財務狀況表中確認租賃為使用權資產及租賃負債。因此，根據上市規則，訂立租賃協議將被視為資產收購。本集團根據租賃協議確認的使用權資產的未經審核總值估計為約人民幣21.40百萬元。

由於本集團根據租賃協議確認的使用權資產的估計總值的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此租賃協議須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函（包括獨立財務顧問）及獨立股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	深圳投控灣區發展有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：737（港幣櫃檯）及 80737（人民幣櫃檯））
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞語的涵義
「董事」	指	本公司之董事
「大灣區」	指	粵港澳大灣區，中國一項國家發展策略
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會頒布的國際財務報告準則
「租賃協議」	指	本公司之間接非全資附屬公司深灣基建（作為承租方）與本公司之中間控股公司深高速（作為出租方）就租用物業訂立的租賃協議，租期自 2025 年 6 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日（包括首尾兩天），為期三年六個月
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業」	指	中國深圳市福田區江蘇大廈裙樓二樓（部份）、三樓（整層）及四樓（部份），總面積 3,610 平方米
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國之法定貨幣—人民幣

「深灣基建」	指	深灣基建（深圳）有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「深高速」	指	深圳高速公路集團股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其 H 股於聯交所主板上市（股份代號：00548），而 A 股於上海交易所上市（證券代碼：600548），由深圳市人民政府國有資產監督管理委員會最終控制
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
深圳投控灣區發展有限公司
 劉繼
 執行董事及副總經理

香港，2025 年 5 月 16 日

於本公告日期，董事會成員包括四名執行董事，分別為廖湘文先生(主席)、吳建明先生(總經理)、吳成先生(副總經理)及劉繼先生(副總經理兼董事會秘書)；兩名非執行董事，分別為陳思燕女士及王軒先生；以及三名獨立非執行董事，分別為程如龍先生、簡松年先生及薛鵬先生。