

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)

須予披露交易
收購中國深圳土地使用權

收購土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零二五年六月二十七日，本公司間接非全資附屬公司深業泰然新時代與當局訂立土地使用權出讓合同，以代價約人民幣11.2068億元向當局收購位於中國深圳的該地塊。

根據土地使用權出讓合同，該地塊中建築面積為57,216.27平方米的部分須由本集團作為保留部分保留且不得轉讓。保留部分所佔的代價約為人民幣582.65百萬元。

上市規則的涵義

由於收購事項項下保留部分的其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司一項須予披露的交易，須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

收購土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零二五年六月二十七日，本公司間接非全資附屬公司深業泰然新時代與當局訂立土地使用權出讓合同，以代價約人民幣11.2068億元向當局收購位於中國深圳的該地塊。土地使用權出讓合同經合同各方簽署及蓋章後生效。

土地使用權出讓合同

該地塊由當局以協議方式出讓予深業泰然新時代。土地使用權出讓合同的主要條款如下：

日期：二零二五年六月二十七日

訂約方：(1) 深業泰然新時代(作為受讓人)；及
(2) 當局(作為出讓人)。

該地塊的位置：中國深圳市福田區沙頭街道泰然七路以東、泰然四路以南、香蜜湖路以西、泰然六路以北

該地塊為深圳市福田區沙頭街道車公廟泰然工業區第一城市更新單元二期工程開發建設用地的一部分。

佔地面積：16,866.54平方米

建築面積：200,200平方米

土地使用權期限：50年

准許用途：新型產業用地

代價及付款條款：該地塊國有建設用地使用權的代價約為人民幣11.2068億元。代價將按以下方式分兩期等額以現金(不計利息)結算：

(i) 首期款項約為人民幣560.34百萬元，將於二零二五年七月十一日或之前支付；及

(ii) 第二期款項約為人民幣560.34百萬元，將於二零二六年六月二十六日或之前支付。

該地塊的用途限制： 受讓人在該地塊範圍內建造建築物、構築物及其附屬設施，應符合建設用地規劃許可證或出讓地塊規劃設計條件的要求。

該地塊的規定建築面積為200,200平方米，其中包括：

(i) 地上：

- 商業用房41,000平方米；
- 產業研發用房143,000平方米（其中創新產業用房10,850平方米及物業管理用房400平方米）；及
- 垃圾轉運站200平方米。

(ii) 地下：商業用房16,000平方米。

於該地塊的總建築面積中，合共57,216.27平方米須由本集團保留（「**保留部分**」）且不得轉讓。保留部分包括：

(i) 36,370平方米地上商業用房；

(ii) 開發建設用地範圍外的地下用房5,346.27平方米，具備綜合開發的條件；及

(iii) 15,500平方米地下商業用房。

該地塊的交付： 受讓人按本合同約定足額支付代價後，應根據房地產登記的有關法律、法規的規定，申請辦理國有建設用地使用權首次登記。

代價

該地塊的代價為人民幣11.2068億元，乃由當局依照當局印發的《地價計算通知》提出的價格。本公司經考慮該地塊的位置、用途、規劃、交通網絡及發展潛力後認為，代價屬公平合理並以正常商業條款釐定。

於代價人民幣11.2068億元中，保留部分所佔的代價為人民幣582.65百萬元，該金額乃根據土地用途的性質及其於保留部分下各自所佔的建築面積份額釐定。

該地塊(保留部分除外)可按本集團的正常及一般業務流程進行細分及用於本集團的經營活動。代價將以現金形式支付(將由本集團內部資源撥付)。

進行收購事項的理由

本集團主要業務為物業投資、物業開發及城市綜合營運服務業務。收購事項完成後，該地塊將用於興建大型商業城市綜合體。董事認為，該地塊發展潛力大、品質高端、功能齊全、風景資源豐富，有利於商業發展。該地塊相關項目的社會及經濟發展前景廣闊。

董事認為，收購事項於本集團的日常及一般業務過程中進行，其條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益。

有關訂約方的資料

深業泰然新時代是本公司的間接非全資附屬公司，主要在中國從事房屋拆除服務、房地產開發經營等。

當局是中國的地方政府機構。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，當局為一名獨立第三方。

上市規則的涵義

由於收購事項項下保留部分的其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司一項須予披露的交易，須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有界定外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	深業泰然新時代透過協議出讓方式收購該地塊的土地使用權
「董事會」	指	董事會
「當局」	指	深圳市規劃和自然資源局福田管理局，為中國的地方政府機構
「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（股份代號：00604）
「代價」	指	收購該地塊的代價
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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）的第三方（及其最終實益擁有人（如適用））
「該地塊」	指	位於深圳市福田區沙頭街道（泰然七路以東、泰然四路以南、香蜜湖路以西、泰然六路以北）的地塊，地塊編號：B107-0060
「土地使用權出讓合同」	指	深業泰然新時代與當局就該地塊訂立的《國有建設用地使用權出讓合同》

「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「深業泰然新時代」	指 深圳市深業泰然新時代有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並為本公司的間接非全資附屬公司
「中國」	指 中華人民共和國
「保留部分」	指 具有本公告「土地使用權出讓合同」一節所賦予的涵義
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指 本公司股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「%」	指 百分比

承董事會命
深圳控股有限公司
 主席
王昱文

香港，二零二五年六月三十日

於本公告日期，董事會由七位董事組成，其中王昱文先生、蔡潯女士、嚴中宇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。