

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 債務抵銷安排

債務抵銷協議

於二零二六年五月六日(收盤後)，深業萬勝(本公司之非全資附屬公司)訂立債務抵銷協議，據此，深業萬勝應為及代表深業集團將總價值為人民幣30,358,512元的抵銷物業產權轉讓予中山市萬業(深業萬勝的35.17%股權持有人)。抵銷物業的轉讓將用於抵銷深業萬勝結欠深業集團的部分未償還股東貸款。

訂立債務抵銷協議主要是由於深業集團、中山萬科與中山市萬業於二零二六年四月二十日訂立股權轉讓意向協議，據此，中山市萬業有條件同意出售，且深業集團有條件同意購買待售股權，即深業萬勝的35.17%股權。根據股權轉讓意向協議，深業集團有條件同意支付意向款人民幣30百萬元。倘意向款以轉讓商業／辦公物業的方式結清，則該金額與意向款或出現不超過2%的變動幅度。

上市規則之涵義

於本公告日期，深業萬勝為本公司之間接非全資附屬公司。深業集團作為本公司之控股股東並持有深業萬勝約14.83%股權，根據上市規則第十四A章屬本公司之關連人士。由於債務抵銷協議涉及深業萬勝出售抵銷物業，以抵銷其結欠深業集團的部分未償還股東貸款，故有關安排構成本公司之關連交易。由於上市規則第14.07條項下有關債務抵銷協議之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第十四A章，債務抵銷協議須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第十四A章項下獨立股東批准規定。

債務抵銷協議

於二零二六年五月六日(收盤後)，深業萬勝(本公司之非全資附屬公司)訂立債務抵銷協議，據此，深業萬勝應為及代表深業集團將協定總價值為人民幣30,358,512元的抵銷物業產權轉讓予中山市萬業(深業萬勝的35.17%股權持有人)。抵銷物業的轉讓將用於抵銷深業萬勝結欠深業集團的部分未償還股東貸款。

訂立債務抵銷協議主要是由於深業集團、中山萬科與中山市萬業於二零二六年四月二十日訂立股權轉讓意向協議，據此，中山市萬業有條件同意出售，且深業集團有條件同意購買待售股權，即深業萬勝的35.17%股權。根據股權轉讓意向協議，深業集團有條件同意向中山市萬業支付意向款人民幣30百萬元。倘意向款以轉讓商業／辦公物業的方式結清，則該金額與意向款或出現不超過2%的變動幅度。

債務抵銷協議(即委託付款協議及實物支付協議)的主要條款載列如下。

(1) 委託付款協議

委託付款協議之主要條款及條件載列如下：

日期

二零二六年五月六日

訂約方

- (i) 深業萬勝(作為受託人)；及
- (ii) 深業集團(作為委託人)。

標的事項及代價

根據委託付款協議的條款及條件，深業萬勝應為及代表深業集團將協定總價值為人民幣30,358,512元的抵銷物業產權轉讓予中山市萬業，以抵銷深業萬勝結欠深業集團的部分未償還股東貸款。

深業萬勝應根據實物支付協議的條款，將抵銷物業轉讓予中山市萬業或其指定實體，並應負責完成與轉讓抵銷物業有關的所有手續，包括但不限於簽立買賣協議、移交及物業登記。

交割

交割須待正式簽立實物支付協議後方告完成，據此深業萬勝應被視為已結清結欠深業集團的人民幣30,358,512元。

(2) 實物支付協議

實物支付協議之主要條款及條件載列如下：

日期

二零二六年五月六日

訂約方

- (i) 深業萬勝(作為轉讓人)；及
- (ii) 中山市萬業(作為受讓人)。

標的事項及代價

根據實物支付協議，深業萬勝應將協定總價值相當於人民幣30,358,512元的抵銷物業產權轉讓予中山市萬業或其指定實體。

正式簽立實物支付協議後，上述款項應視為已悉數支付股權轉讓意向協議所規定的意向款。

交付及產權轉讓時間

抵銷物業的交付及產權轉讓時間，應根據將由深業萬勝與中山市萬業或其指定實體於二零二六年十二月十五日前簽署的「商品房買賣合同」辦理，並須遵守實物支付協議及保證，以履行其於合同項下的義務。

保證

深業萬勝保證，抵銷物業不存在任何產權瑕疵。倘在正式買賣協議規定的產權轉讓日期之前，發生任何產權瑕疵(如按揭或查封)，致使中山市萬業或其指定實體無法完成產權變更登記，則深業萬勝應以其他物業替代受產權負擔的物業作為抵銷，或及時補正有關產權瑕疵。

交割

交割須待深業萬勝將抵銷物業轉讓予中山市萬業後方告完成；惟於簽署實物支付協議後，深業萬勝應被視為已代表深業集團向中山市萬業支付股權轉讓意向協議規定的意向款。

過渡期間之安排

自二零二六年十二月十五日起，抵銷物業之物業管理費應由中山市萬業或其指定實體承擔。倘抵銷物業已於二零二六年十二月十五日前轉讓予中山市萬業，則物業管理費應自交付日期起由中山市萬業或其指定實體承擔。

違約賠償

除另有約定外，涉及金錢給付義務違約的，違約方應按逾期金額的日萬分之三向守約方支付違約金，直至全部義務履行完畢之日止。不涉及金錢支付義務違約的，違約方應按人民幣5萬元／日的標準向守約方支付違約金，直至違約行為糾正完畢之日止。

終止

實物支付協議為股權轉讓意向協議履約的交易步驟之一。如股權轉讓意向協議約定的意向款退還條件成就，則實物支付協議自動解除，實物支付協議解除且抵銷物業退還後則視為意向金已退還，抵銷物業無法退還的由訂約方另行協商。

有關抵銷物業的資料

抵銷物業由深業萬勝建造，且由深業萬勝持有超過十二個月。

抵銷物業包括深業萬勝持作出售位於中國中山市翠亨新區錦帆街8號萬濱萬潮廣場2棟的57個辦公單位，總建築面積為2,060.18平方米。於本公告日期，所有抵銷物業已竣工並提交驗收，且已取得相關預售許可證或現房銷售許可證。由於抵銷物業為持作出售用途，故抵銷物業並無產生任何租金收入。

於二零二六年三月三十一日，抵銷物業的賬面值約為人民幣25.56百萬元。

釐定抵銷物業的基準

抵銷物業之轉讓代價，直接對應意向款的結算及其後股東貸款的抵銷，乃由訂約方經公平磋商釐定。

釐定代價時，深業萬勝已委聘廣東中展土地房地產與資產評估諮詢有限公司（「估值師」，為一間於中國具備專業資格之獨立物業估值師）對抵銷物業進行特定估值。

抵銷物業的轉讓價格乃參考以下兩者中的較高者釐定：(i)獨立估值師於二零二六年四月二十日估值日期採用市場法及收益法評估的抵銷物業估值人民幣29,349,546元，主要假設的詳情載於下文；及(ii)深業萬勝內部批准的抵銷物業於公開市場出售的底價人民幣30,358,512元。交易代價定為人民幣30,358,512元，該金額為抵銷物業的評估價值與內部核准的公開市場出售底價兩者中較高者。

(一) 主要一般假設

1. 抵銷物業產權明晰、手續齊全，可在公開市場上自由轉讓。
2. 市場供應關係、市場結構保持穩定，未發生重大變化或實質性改變。
3. 交易雙方都具有完全市場信息，對抵銷物業具有必要的專業知識，不考慮特殊買家的附加出價。
4. 交易雙方的交易目的都是追逐自身最大經濟利益，在適當的期間完成談判和交易，洽談交易期間抵銷物業的價值將保持穩定。
5. 估價師已對房屋安全、環境污染等影響抵銷物業價值的重大因素給予了關注，在無理由懷疑抵銷物業存在安全隱患且無相應的專業機構進行鑒定、檢測的情況下，假定抵銷物業能正常安全使用。
6. 估價委託人提供了抵銷物業的相關資料，包括實地丈量或權屬文件，評估師未向政府有關部門進行核實，在無理由懷疑其合法性、真實性、準確性和完整性的情況下，假定估價委託人提供的資料合法、真實、準確、完整。

7. 本次評估假設估價對象處於未設立抵押權、未被查封的狀態。
8. 估價結果是反映估價對象在本次估價目的下的市場價值參考，估價時沒有考慮國家宏觀經濟政策發生變化、市場供應關係變化、市場結構轉變、遇有自然力和他不可抗力等因素對房地產價值的影響，也沒有考慮估價對象將來可能承擔違約責任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易價格等對評估價值的影響，當上述條件發生變化時，評估結果一般亦發生變化。

該定價機制的制定，旨在確保關連人士所獲得的任何條款或待遇，不會優於一般獨立買家在公開市場上可獲得的條款或待遇。此外，股東貸款的相應結算將嚴格就抵銷物業的總轉讓價格按等額基準（即1:1的等值比例）執行，且概無任何額外的利息補償或手續費。

因此，董事認為，代價基準屬公平合理，且本公司及其少數股東的權益已獲得充分保障。

有關訂約方的資料

本公司及深業萬勝

本集團主要從事物業開發、物業投資及物業管理。

於本公告日期，深業萬勝為本公司的間接非全資附屬公司，由深業泰然置地公司、中山市萬業及深業集團分別擁有約50%、35.17%及14.83%權益。深業萬勝主要在中國從事物業開發、建造、管理控股、銷售及租賃業務。

深業集團

深業集團為一間投資控股公司，為本公司的最終控股公司。於本公告日期，深業集團間接持有全部已發行股份之約63.19%。深業集團由中國深圳市人民政府最終全資擁有並受深圳市人民政府國有資產監督管理委員會管轄。

中山萬科及中山市萬業

中山萬科為萬科的直接全資附屬公司，在中國成立。萬科及其附屬公司主要在中國從事物業開發及銷售業務。

中山市萬業為一間於中國成立之有限公司，其由萬科通過中山萬科間接持有約99.0%股權。中山市萬業主要在中國從事物業開發及銷售業務。

財務影響

待最終審核後，預期本集團將因出售抵銷物業錄得毛利約人民幣2.29百萬元。有關毛利乃根據抵銷物業的代價人民幣30,358,512元，減抵銷物業的賬面值約人民幣25.56百萬元得出。

由於人民幣30,358,512元已用於抵銷結欠深業集團的部分未償還股東貸款，故預期債務抵銷協議將不會產生任何所得款項淨額。

交易的理由及裨益

本集團一直積極探索優化資產組合及資本結構的途徑。債務抵銷協議為深業萬勝提供加速變現其商業物業存量的寶貴機會。透過利用流動性相對較低的抵銷物業，代控股股東清償意向款，本集團可有效將其實體物業資產轉為股東債務的即時減免。

此外，股東貸款的等值抵銷將直接降低深業萬勝的財務槓桿及債務負擔，從而改善其整體資產負債狀況，並強化其財務韌性。

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，債務抵銷協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及本公司股東的整體利益。

王昱文先生、蔡潯女士及向東博士（均為本公司執行董事及深業集團董事）已就批准債務抵銷協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

於本公告日期，深業萬勝為本公司之間接非全資附屬公司。深業集團作為本公司之控股股東並持有深業萬勝約14.83%股權，根據上市規則第十四A章屬本公司之關連人士。由於債務抵銷協議涉及深業萬勝出售抵銷物業，以抵銷其結欠深業集團的部分未償還股東貸款，故有關安排構成本公司之關連交易。由於上市規則第14.07條項下有關債務抵銷協議之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第十四A章，債務抵銷協議須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第十四A章項下獨立股東批准規定。

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	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(股份代號：00604)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「意向款」	指	根據股權轉讓意向協議條款，深業集團應付中山市萬業的意向款人民幣30,000,000元(或倘涉及轉讓商業／辦公物業，則該金額與協定金額人民幣30百萬元或出現不超過2%的變動幅度)
「董事」	指	本公司董事
「委託付款協議」	指	深業集團與深業萬勝訂立日期為二零二六年五月六日的委託付款協議，內容有關(其中包括)代表深業集團向中山市萬業支付人民幣30,358,512元，以抵銷深業萬勝結欠深業集團的部分未償還股東貸款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂及修改
「債務抵銷協議」	指	委託付款協議及實物支付協議
「抵銷物業」	指	深業萬勝持有的57個辦公單位，為根據實物支付協議轉讓予中山市萬業的標的事項，詳情載於本公告「有關抵銷物業的資料」一節
「實物支付協議」	指	深業萬勝與中山市萬業訂立日期為二零二六年五月六日的實物支付協議，內容有關(其中包括)轉讓抵銷物業
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「待售股權」	指	中山市萬業持有的深業萬勝35.17%股權，為股權轉讓意向協議的標的事項
「股權轉讓意向協議」	指	深業集團、中山萬科與中山市萬業訂立日期為二零二六年四月二十日的股權轉讓意向協議，內容有關(其中包括)轉讓待售股權
「深業萬勝」	指	中山市深業萬勝投資有限公司，一間於中國成立之公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由深業泰然置地公司擁有50%權益，由中山市萬業擁有35.17%權益，以及由深業集團擁有14.83%權益
「深業集團」	指	深業集團有限公司，一間於中國成立之公司，其由深圳市人民政府最終全資擁有並受深圳市人民政府國有資產監督管理委員會(深圳市國資委)管轄，及為本公司之最終控股公司

「深業泰然置地公司」	指	深業泰然置地投資發展(深圳)有限公司，一間於中國成立之公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「萬科」	指	萬科企業股份有限公司，一間於中國成立之股份有限公司，其股份於深圳證券交易所(SZSE: 000002)及聯交所主板(股份代號：2202)上市
「中山萬科」	指	中山萬科企業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為萬科的直接全資附屬公司
「中山市萬業」	指	中山市萬業房地產有限公司，一間於中國成立之公司，其由萬科通過中山萬科間接持有約99.0%股權
「%」	指	百分比

承董事會命
深圳控股有限公司
 主席
王昱文

香港，二零二六年五月六日

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、嚴中宇先生及向東博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。