

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)

主要及關連交易 有關增資及視作出售一間附屬公司股權權益

債轉股協議

於二零二六年三月三十日(交易時段後)，本公司、本公司全資附屬公司深業鵬基及深業集團訂立債轉股協議，據此，深業集團同意透過本次債轉股方式向深業鵬基注資人民幣2,604,290,000元。增資完成後，本公司及深業集團將分別持有目標公司約64.36%及35.64%之股權。目標公司將繼續作為本公司的附屬公司，其財務業績將繼續綜合併入本集團的財務報表。

上市規則之涵義

目標公司進行的增資將導致本公司於目標公司的持股百分比減少，因此，根據上市規則第14.29條，其將構成一項視作出售事項。

由於根據上市規則第14.07條，增資的最高適用百分比率超過25%但低於75%，因此增資構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第十四章有關申報、公告、通函及股東批准的規定。

於本公告日期，本公司控股股東深業集團透過深業(集團)持有全部已發行股份之約63.19%。深業集團為本公司的關連人士，故增資構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第十四A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

一般資料

一份載有(其中包括)(i)債轉股協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情;(ii)一份由獨立董事委員會致獨立股東有關債轉股協議及其項下擬進行之交易之意見及建議函件;(iii)一份由獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關債轉股協議及其項下擬進行之交易之意見函件;(iv)業務估值報告之摘要;及(v)有關目標集團物業權益的物業估值報告,預期將於二零二六年五月二十二日或之前寄發予股東,以有充足時間準備上述資料以納入通函。

債轉股協議

於二零二六年三月三十日(交易時段後),本公司、本公司全資附屬公司深業鵬基及深業集團訂立債轉股協議,據此,深業集團同意透過本次債轉股方式向深業鵬基注資人民幣2,604,290,000元。增資完成後,本公司及深業集團將分別持有目標公司約64.36%及35.64%之股權。

日期

二零二六年三月三十日

訂約方

- (i) 深業集團;
- (ii) 本公司;及
- (iii) 深業鵬基(即目標公司)。

本次債轉股及代價基準

根據債轉股協議,深業集團同意將其提供予目標公司的貸款(本金總額為人民幣2,604.29百萬元)轉換為對目標公司的股權投資(其中約人民幣571,472,992.81元將計入目標公司註冊資本的增加額,餘下金額人民幣2,032,817,007.19元將用於目標公司資本儲備)。

增資中目標公司股權的相應百分比乃由深業集團與本公司經參考(其中包括)下列各項後公平磋商釐定：(1)轉換金額人民幣2,604.29百萬元與目標集團評估價值人民幣4,703.21百萬元的相對比例；及(2)目標集團業務的表現及前景。就目標公司評估價值而言，債轉股協議各方參照估值師於二零二五年十一月三十日就目標公司全部股東權益出具之業務估值報告，相關估值乃採用資產基礎法及市場法。

上述方法被估值師認為合適並予以採用，理由如下：

- (i) 目標公司對其所有資產及負債擁有明確所有權，相關文件亦相對完備。因此，資產基礎法適用於是次估值，可使用適當方法評估及估算各項資產與負債的價值。
- (ii) 公開市場存在與目標公司於業務範圍、營運區域、資產規模及財務狀況方面具可比性的上市公司。該等指標可進行合理調整，因此，市場法適用於是次估值。
- (iii) 由於目標公司多數開發項目屬未完工單位，且尚未規劃動工興建或出售待開發土地，未來現金流量預測存在顯著不確定性。管理層無法預測未來營運現金流量，因此，收益法被認為不適用於是次估值。

業務估值報告假設

獨立業務估值報告所依據的主要假設概述如下：

- (1) **公開市場交易假設**：假設待估值資產正在或將於公開市場進行交易，雙方地位平等，各自擁有充分機會及時間獲取市場資訊。交易屬自願且理性，雙方皆能就資產功能、用途及交易價格作出合理判斷。
- (2) **持續使用假設**：假設待估值資產將按其目前的用途及使用方式繼續營運。
- (3) **法律及經濟環境假設**：假設現行國家法律、法規、政策及宏觀經濟情勢不會發生重大變動，且交易各方所在地區的政治、經濟及社會環境將保持穩定，不出現重大變化。

(4) **持續經營假設**：基於資產於估值日當日的實際狀況，假設企業將持續經營。

先決條件

交割須待以下條件獲達成或豁免(如適用)後方可作實：

- (i) 目標公司已向深業集團提供所有要求之文件及資料，且深業集團對盡職調查之結果感到合理滿意；
- (ii) 本公司已根據適用法律及法規(包括香港特別行政區法律法規及上市規則)就債轉股協議及其項下交易取得其獨立股東必要批准及其他所需內部批准(包括董事會批准)；
- (iii) 所有訂約方已根據國有資產監督管理相關規定完成決策及批准程序；
- (iv) 目標公司已取得其股東授權簽訂債轉股協議及授權交割(包括增資)的必要批准；
- (v) 已妥為取得第三方或政府機關就完成本次債轉股所要求之所有同意書、豁免書、批准、命令、註冊、許可證、授權、申報或資格(如有)且其完全有效；及
- (vi) 本公司及目標公司於債轉股協議項下所作之陳述及保證應維持完全真實、完整及準確，且彼等已履行過渡期間於債轉股協議項下應履行之承諾，並不得違反債轉股協議之任何條文。

深業集團有權(但無義務)豁免或免除上述任何或多項先決條件(法律、法規或監管要求規定不得豁免或免除者除外)。

債轉股協議各方同意盡最大努力合作，以確保先決條件於二零二六年九月三十日前或於深業集團與本公司書面協定之較後日期(「**最後截止日期**」)獲達成或豁免(如適用)。

過渡安排

於自債轉股協議日期至交割日之過渡期間，目標公司須確保，且本公司應促使目標公司(其中包括)按照與過往慣例一致的方式於正常業務過程中開展業務，並不得實施任何可能對目標公司產生重大不利影響之事項。

交割

交割須待有關增資的所有程序完成後方告完成，包括(i)完成工商變更登記，有關登記應於先決條件獲達成後5個營業日內完成及(ii)於完成上述(i)項後15個工作日內，提供顯示深業集團已登記為目標公司的股東的記錄。

為免生疑問，深業集團提供予目標公司之上述貸款(即本次債轉股之標的)所產生之利息，仍須由目標公司支付予深業集團。

目標公司於交割後之企業管治安排

於交割日後，目標公司董事會將由七名董事組成，其中三名由深業集團提名，剩餘四名由本公司提名。目標公司高級管理人員之委任、罷免及薪酬，均須經目標公司董事會批准。

終止

除經債轉股協議訂約方另行協定外，上述協議可於下列情況下終止：(i)訂約方共同訂立書面終止協議；(ii)因不可抗力導致無法履行上述協議項下之義務；(iii)一項或多項先決條件於最後截止日期前未獲達成或豁免(如適用)；或(iv)任何一方未能遵守其於上述協議項下之義務，而另一方有權終止上述協議。

於終止後，除另有協定外，訂約方應根據公平、合理及誠信原則恢復至簽署前之狀態。目標公司及深業集團進一步確認，無論債轉股協議因任何原因終止或解除，雙方仍須繼續履行各自於深業集團提供予目標公司之上述貸款項下之權利及義務。

目標公司出資前後的持股百分比

於本公告日期，本公司為目標公司的唯一股東。交割後，本公司將持有目標公司約64.36%的股權。因此，目標公司仍將為本公司的附屬公司，其財務業績將繼續綜合併入本集團的財務報表。

有關目標集團的資料

目標公司為一間根據中國法律成立之有限公司，並於本公告日期為本公司之全資附屬公司。其為國家一級房地產開發企業，主要從事物業投資及開發，專注於工業園區、城市住宅建築及寫字樓之開發與建設。目標集團的項目主要位於廣東省、湖南省及江蘇省。目前，開發中住宅項目包括位於廣東省惠州市的萬林華府項目及位於江蘇省泰州市的雲境花園項目。此外，目標集團持有的投資物業包括位於深圳市龍崗區的深業創智大廈及位於深圳市福田區的深業上林苑。

目標集團截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合財務資料如下：

	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	876,996	(795,143)
除稅後溢利／(虧損)	703,450	(874,496)

於二零二五年十二月三十一日，目標集團之未經審核資產淨值約為人民幣3,703百萬元。

視作出售對本集團所產生之財務影響

交割後，本公司於深業鵬基之持股比例將由100%下降至約64.36%。深業鵬基將繼續為本公司之附屬公司，其財務業績、資產及負債將持續併入本集團之綜合財務報表。預期增資不會對本公司之綜合損益表產生任何盈虧。就本集團之財務狀況而言，本集團之債務將會減少，因此本集團之資產淨值亦將相應增加。

債轉股協議的理由及裨益

董事會認為本次債轉股為積極應對行業深刻變革，堅定不移地推動本集團戰略轉型，優化資本結構與財務質量之一步，可為本集團帶來如下積極影響：

一、戰略層面：契合轉型方向，加速結構優化

本次債轉股是落實本公司戰略轉型的關鍵舉措。根據「十五五」戰略規劃，本公司致力於轉型為「一流的不動產資產管理及綜合運營服務商」。深業鵬基業務以房地產開發為主，其土地儲備主要位於惠州、泰州等二三線城市。通過本次交易，可逐步、有序地降低本公司在非核心區域開發業務的資產比重，精準契合本公司「剝離開發業務、保留並強化具有穩定現金流的經營性資產」的戰略方向。這標誌著本公司在從傳統開發商向資產管理運營商轉型的道路上邁出了堅實一步，是對2025年中期報告所提出轉型路徑的具體實踐。

二、財務層面：改善資本結構，夯實發展根基

交易將從多維度顯著優化本公司的合併財務報表狀況：

- (一) 降低財務費用，提升盈利能力：**通過本次債轉股，可有效降低深業鵬基的有息負債規模，從而直接減少本公司合併層面的債務負擔與利息支出，改善本公司利潤指標。
- (二) 優化結構，補充資本：**本次交易實質上是將債權轉化為資本金，補充了深業鵬基的淨資產，進而間接優化了本公司整體的資產負債結構，增強了深業鵬基自身的資本實力與抗風險能力，為後續穩健經營奠定基礎。

綜上所述，董事會認為本次債轉股是一次立足當前、著眼長遠的戰略性安排。它不僅直接有利於改善本公司財務狀況，更是本公司堅定推進戰略轉型、優化業務結構、提升發展質量的關鍵一步。本公司管理層對未來轉型發展充滿信心，並將繼續聚焦不動產資產管理及綜合運營服務核心能力建設，致力於為所有股東創造長期、穩定、可持續的回報。

鑒於上文所述，董事（不包括獨立非執行董事，即獨立董事委員會成員，彼等將在考慮獨立財務顧問意見後方發表其觀點）認為，債轉股協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

王昱文先生及蔡潯女士（均為本公司執行董事及深業集團董事）已就批准債轉股協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

本集團主要從事物業開發、物業投資及物業管理。

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國有資產監督管理委員會管轄。

上市規則之涵義

目標公司進行的增資將導致本公司於目標公司的持股百分比減少，因此，根據上市規則第14.29條，其將構成一項視作出售事項。

由於根據上市規則第14.07條，增資的最高適用百分比率超過25%但低於75%，因此增資構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第十四章有關申報、公告、通函及股東批准的規定。

於本公告日期，本公司控股股東深業集團透過深業（集團）持有全部已發行股份之約63.19%。深業集團為本公司的關連人士，故增資構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第十四A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

一般資料

於本公告日期，獨立董事委員會已經成立，且獨立財務顧問已獲委任，以就債轉股協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供推薦意見。

一份載有(其中包括)(i)債轉股協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情;(ii)一份由獨立董事委員會致獨立股東有關債轉股協議及其項下擬進行之交易之意見及建議函件;(iii)一份由獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關債轉股協議及其項下擬進行之交易之意見函件;(iv)業務估值報告之摘要;及(v)有關目標集團物業權益的物業估值報告,預期將於二零二六年五月二十二日或之前寄發予股東,以有充足時間準備上述資料以納入通函。

交割須待達成債轉股協議的先決條件後方可作實,且增資未必會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時須審慎行事。

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:

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「業務估值報告」	指	估值師就目標集團全部股權於估值基準日之估值出具之業務估值報告
「增資」	指	深業集團根據債轉股協議向目標公司作出金額為人民幣2,604,290,000元的建議增資
「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:0604)
「交割」	指	根據債轉股協議完成增資
「交割日」	指	有關增資之完成工商變更登記發生之日
「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

「本次債轉股」	指 將深業集團提供予目標公司的貸款(本金總額為人民幣2,604.29百萬元)轉換為對目標公司的股權投資(其中約人民幣571,472,992.81元將計入目標公司註冊資本的增加額,餘下金額人民幣2,032,817,007.19元將用於目標公司資本儲備)
「債轉股協議」	指 深業集團、本公司及目標公司就本次債轉股訂立的日期為二零二六年三月三十日的債轉股協議
「董事」	指 本公司董事
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指 由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會,就債轉股協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指 浩德融資有限公司,一家根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團,為獲本公司委任以就債轉股協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指 除深業(集團)及其聯繫人以外之股東
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則,經不時修訂、修改或補充
「中國」	指 中華人民共和國
「人民幣」	指 人民幣,中國之法定貨幣
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例,經不時修訂、修改及補充
「股份」	指 本公司普通股

「股東」	指	本公司股東
「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國有資產監督管理委員會管轄，及為本公司之最終控股股東
「深業(集團)」	指	深業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之公司及為深業集團擁有90%權益之非全資附屬公司，並為本公司之直接控股公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」或 「深業鵬基」	指	深業鵬基(集團)有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司及於本公告日期為本公司之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「估值師」	指	北京中企華資產評估有限責任公司，為獨立第三方
「估值基準日」	指	二零二五年十一月三十日，即業務估值報告所載目標集團全部權益評估價值之估值基準日
「%」	指	百分比

承董事會命
深圳控股有限公司
 主席
王昱文

香港，二零二六年三月三十日

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。