

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）

須予披露的交易

廣深高速公路蘿崗立交沿線土地收回

土地收回

於二零二二年九月三十日，廣深合營企業與土儲中心及代理人訂立補償合同，據此，廣深合營企業同意將收回土地的土地使用權連同附屬建築物交回土儲中心，代價為約人民幣 3.17 億元及約人民幣 240 萬元之獎勵金（如有）。

上市規則之涵義

由於有關土地收回之適用百分比率有一項或以上超過 5%，但所有均低於 25%，因此土地收回構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章項下的申報及公告規定。

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十一月二十九日的自願性公告，內容有關廣深高速公路蘿崗立交沿線地塊之潛在有償土地收回。

於二零二二年九月三十日，廣深合營企業與土儲中心及代理人訂立補償合同，據此，廣深合營企業同意將收回土地的土地使用權連同附屬建築物交回土儲中心，代價為約人民幣 3.17 億元及約人民幣 240 萬元之獎勵金（定義見下文）（如有）。

補償合同

日期

二零二二年九月三十日

訂約方

- (1) 土儲中心
- (2) 代理人
- (3) 廣深合營企業

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，土儲中心是中國廣東省廣州市的一家事業單位，受到黃埔區政府委託執行土地收回，而就土地收回而言代理人為土儲中心的代表，雙方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

根據補償合同，廣深合營企業同意交回而土儲中心同意將收回土地的土地使用權連同附屬建築物收回。

收回土地、附屬建築物及補償金

廣深合營企業擁有收回土地的土地使用權。收回土地包括兩幅地塊，位於中國廣州市黃埔區蘿崗立交（即在廣深高速公路廣州段），已確認地塊總面積為 294,540.09 平方米。收回土地已獲批准用作交通用地，目前由廣深合營企業用作廣深高速公路的收費廣場及綠化區。附屬建築物包括若干功能性建築物及構築物，例如在收回土地上建造的管理辦公室及棚房，總建築面積為 13,785.70 平方米。

根據補償合同，土儲中心就土地收回應向廣深合營企業支付的補償金約為人民幣 3.17 億元，當中包括就以下各項補償的總額：(i) 收回土地的土地使用權；(ii) 附屬建築物；及(iii) 地面附屬物、已種植植物、本集團的業務暫停損失、資產搬遷費用及臨時安置費用。補償金乃由土儲中心與廣深合營企業參考估值報告經公平磋商後按一般商業條款釐定。

除補償金外，土儲中心同意，若廣深合營企業能夠按照補償合同的條款完成土地收回，將向廣深合營企業支付約人民幣 240 萬元的獎勵金（「**獎勵金**」）。就此而言，於完成土地收回後，土儲中心應付廣深合營企業的總額將約為人民幣 3.194 億元。

完成土地收回

簽署補償合同後，廣深合營企業須 (i) 於一個月內移除所有機械設備及庫存等可移動物品，並配合土儲中心或代理人拆除位於補償合同指定區域內的建築物及構築物；(ii) 於 10 個工作日內於相關政府部門註銷收回土地的相關土地使用權證書；(iii) 於 10 個工作日內開展收回土地的土壤污染狀況調查和風險評估；及 (iv) 終止水、電等公用服務。廣深合營企業須在其後 10 個工作日內將收回土地及附屬建築物交付土儲中心（「土地移交」）。

付款條款

補償金及獎勵金將按以下方式以現金形式支付：

- (i) 簽署補償合同後，土儲中心應於收到區財政部門的資金後 15 個工作日內向廣深合營企業支付約人民幣 1.268 億元（佔補償金的 40%）；及
- (ii) 於完成土地移交及土儲中心從後續出售收回土地收取所得款項後，土儲中心應於收到區財政部門的資金後 15 個工作日內向廣深合營企業支付約人民幣 1.902 億元（佔補償金的 60%）及獎勵金約人民幣 240 萬元（如有）。

有關各訂約方的資料

本集團主要經營高速公路業務，發展策略聚焦於粵港澳大灣區內的基礎設施建設和相關聯業務以及廣深高速公路沿線土地開發利用。

廣深合營企業主要經營及管理廣深高速公路，為一間由合和中國與廣東公路建設合夥成立的合營企業。

土儲中心是中國廣東省廣州市的一家事業單位，受到黃埔區政府委託，主要負責廣州市開發區的土地收回的落實工作以及掛牌出讓回收土地的前期組織工作。

雲埔街道辦是中國廣州市黃埔區政府派出機構。東進公司是一家在中國成立的有限公司，在中國從事土地整合服務、建築材料銷售和房屋拆除等服務。雲埔街道辦和東進公司均為進行是次土地收回的土儲中心代理人。

土地收回之財務影響及所得款項用途

土地收回的實際財務影響將在完成後，及在可確定土地收回的淨收益（計及收回土地及附屬建築物的賬面價值約為人民幣 5.6 百萬元（參考廣深合營企業根據中國會計準則編製的最新可獲得之管理賬目）、與土地收回有關的相關交易開支和費用）後方能確定。廣深合營企業目前預計因土地收回將錄得約人民幣 3.12 億元的收益（稅前）（包括獎勵金）。土地收回的所得款項約為人民幣 3.194 億元將於扣除所有相關開支、費用及稅項後用作廣深合營企業的一般營運資金。

土地收回的理由及裨益

近年，本公司與廣東公路建設共同研究結合廣深高速公路擴容改造工程和廣深高速公路沿線土地開發利用的可行性，目標是尋求與地方政府土地規劃匹配的共贏方案。

據本公司瞭解，地方政府收回騰出的地塊後，預期會以最終審議通過的規劃用地性質對有關地塊之土地使用權進行招標及拍賣。本集團擬與廣東公路建設參與競拍收回地塊之土地使用權，旨在把握機遇，投資廣深高速公路沿線土地開發項目。此舉亦符合本公司優化其土地價值及實現股東回報最大化的策略。

收回土地目前由廣深合營企業用作廣深高速公路收費廣場及綠化區。於土地收回後，預期廣深高速公路將維持正常營運。此外，經參考估值報告，土地收回的補償金屬公平合理。

綜上所述，董事會認為，補償合同項下擬進行之土地收回的條款符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於有關土地收回之適用百分比率有一項或以上超過 5%，但所有均低於 25%，因此土地收回構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章項下的申報及公告規定。

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：

「附屬建築物」	指	在收回土地上建造的建築物，總建築面積為13,785.70平方米
「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））
「補償金」	指	補償合同項下就土地收回支付的補償金，總額約為人民幣3.17億元
「補償合同」	指	土儲中心、廣深合營企業及代理人於二零二二年九月三十日就土地收回訂立的收回國有土地使用權補償合同
「董事」	指	本公司董事
「東進公司」	指	廣州東進新區開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「廣深合營企業」	指	廣深珠高速公路有限公司，為廣深高速公路成立之合營企業
「廣深高速公路」	指	廣州—深圳高速公路
「廣東公路建設」	指	廣東省公路建設有限公司，為廣深合營企業的中國合營企業夥伴及一間於中國成立的有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「合和中國發展」	指	合和中國發展（高速公路）有限公司，一間於香港成立的有限公司，並為本公司間接非全資附屬公司
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於本公司任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何一方之附屬公司或聯繫人且與該等人士概無關連的獨立第三方
「土儲中心」	指	廣州開發區土地開發儲備交易中心，為中國廣東省廣州市的一家事業單位，受黃埔區政府委託執行土地收回
「土地收回」	指	土儲中心根據補償合同將收回土地的土地使用權及附屬建築物收回
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「估值報告」	指	廣深合營企業就評估補償金委聘的獨立專業估值師深圳市世聯土地房地產評估有限公司於二零二一年十一月十六日出具的估值報告，據此，於二零二一年八月十六日，土地收回的評估價值為人民幣316,988,263.42元
「代理人」	指	雲埔街道辦和東進公司
「收回土地」	指	兩幅位於中國廣州市黃埔區蘿崗立交（即在廣深高速公路廣州段）的地塊，已確認地塊總面積為294,540.09平方米
「人民幣」	指	中國之法定貨幣—人民幣
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「雲埔街道辦」 指 廣州市黃埔區人民政府雲埔街道辦事處

「%」 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，二零二二年九月三十日

於本公告日期，董事會成員包括五名執行董事，分別為胡偉先生(主席)、張天亮先生(總經理)、吳建明先生(執行總經理)、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，分別為蔡俊業先生及宗衛國先生；以及四名獨立非執行董事，分別為李民斌先生、程如龍先生、簡松年先生及薛鵬先生。