

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）

## 須予披露及關連交易 成立合營企業

### 成立合營企業

繼訂立本公司日期為二零一九年十月二十八日公告所披露的意向文件後，董事會欣然宣佈，於二零一九年十一月二十九日，深灣基建（本公司之間接附屬公司）、廣東公路建設、利路投資及利新投資訂立了投資合作合同及項目公司章程，據此，各訂約方同意（其中包括）：(i) 共同成立項目公司，以參與競買項目土地的土地使用權，並於競買事項成功後在項目土地上從事居住項目的後續開發；(ii) 組成聯合體，以在未能及時就相同目的成立項目公司或無法及時完成項目公司作為項目土地的競買主體所需的手續的情況下參與競買事項，並於競買事項成功後由項目公司在項目土地上從事居住項目的後續開發；及(iii) 制定彼等各自於項目公司有關管理、經營及事務的權利及義務。廣東公路建設、利路投資及利新投資均為交通集團旗下之附屬公司。

競買事項成功後，項目土地的土地使用權將由項目公司持有，而項目公司將由交通集團（透過廣東公路建設、利路投資及利新投資）及本集團（透過深灣基建）分別擁有其62.5%（合計）及37.5%股權。各訂約方（透過項目公司）就投資該項目的最高注資總額為人民幣6,800,000,000元，其中廣東公路建設、利路投資、利新投資及深灣基建各自的相應注資額最高將為人民幣2,550,000,000元、人民幣1,360,000,000元、人民幣340,000,000元及人民幣2,550,000,000元，分別佔各訂約方最高注資總額的37.5%、20%、5%及37.5%。據此，項目公司的註冊資本將由各訂約方按相同比例擁有。

### 上市規則之涵義

由於廣深合營企業被視為本公司之附屬公司，故廣東公路建設（廣深合營企業的主要股東）為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，根據交易文件，與廣東公路建設、其附屬公司（即利路投資）及其控股公司之一間附屬公司（即利新投資）成立合營企業構成本公司於上市規則第14A章項下於附屬公司層面之關連交易。

董事（包括獨立非執行董事）已批准交易文件及其項下擬進行之交易，及董事（包括獨立非執行董事）已確認交易文件之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理、按一般商業條款（及並非在本集團的日常業務中）訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。鑒於上述原因，根據上市規則第14A.101條，交易文件及其項下擬進行之交易將僅須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

鑒於就根據投資合作合同成立合營企業的所有適用百分比率（即深灣基建作出的最高注資額人民幣2,550,000,000元）超過5%但均少於25%，故該交易亦構成本公司於上市規則第14章項下之須予披露交易，因此須遵守上市規則的申報及公告的規定，惟獲豁免遵守上市規則第14章項下之股東批准的規定。

概無董事於交易文件及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，亦概無董事須就批准交易文件及其項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。

## 緒言

於二零一九年十一月二十九日，深灣基建、廣東公路建設、利路投資及利新投資訂立了投資合作合同，其主要條款載列如下。

## 投資合作合同

### 日期

二零一九年十一月二十九日

### 各訂約方

- (a) 深灣基建，一間於中國成立的有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司；
- (b) 廣東公路建設，一間於中國成立的有限公司，並為廣東省交通集團有限公司（於中國成立的國有企業）之非全資附屬公司；
- (c) 利路投資，一間於中國成立的有限公司，並為廣東公路建設之全資附屬公司；及

- (d) 利新投資，一間於中國成立的有限公司，並為利通置業（廣東省交通集團有限公司之全資附屬公司）之全資附屬公司。

### 成立合營企業

根據投資合作合同及項目公司章程，各訂約方同意（其中包括）：(i) 共同成立項目公司，以參與競買項目土地的土地使用權，並於競買事項成功後在項目土地上從事居住項目的後續開發；(ii) 組成聯合體，以在未能及時就相同目的成立項目公司或無法及時完成項目公司作為項目土地的競買主體所需的手續的情況下參與競買事項，並於競買事項成功後由項目公司在項目土地上從事居住項目的後續開發；及(iii)制定彼等各自於項目公司有關管理、經營及事務的權利及義務。項目公司將由廣東公路建設、利路投資、利新投資及深灣基建分別擁有其 37.5%、20%、5% 及 37.5% 股權。項目公司的經營範圍將包括房地產開發經營、自有房地產經營活動、停車場經營、投資諮詢服務、房屋租賃、場地租賃（不含倉儲）、物業管理、房地產中介服務及房地產諮詢服務。

### 項目公司的註冊資本、支付競買保證金以及項目土地的土地出讓金及相關稅費

項目公司的註冊資本初步設定為人民幣 10,000,000 元。廣東公路建設、利路投資、利新投資及深灣基建分別以現金注資人民幣 3,750,000 元、人民幣 2,000,000 元、人民幣 500,000 元及人民幣 3,750,000 元，乃參照彼等分別於項目公司的股權百分比釐定，並應於二零二零年十二月三十一日前注入項目公司。項目公司須以各訂約方注入的註冊資本支付競買保證金以及項目土地的土地出讓金及相關稅費。任何差額部分須由各訂約方透過向項目公司提供股東借款的方式補足。

### 各訂約方的最高注資額

各訂約方對項目公司作出的最高注資總額（無論透過註冊資本、股東借款、股東擔保以及任何其他性質的金額）不得超過人民幣 6,800,000,000 元（「總上限」），其中廣東公路建設的最高注資額不得超過人民幣 2,550,000,000 元、利路投資的最高注資額不得超過人民幣 1,360,000,000 元、利新投資的最高注資額不得超過人民幣 340,000,000 元，及深灣基建的最高注資額不得超過人民幣 2,550,000,000 元（各訂約方的相應最高注資額為「相應訂約方限額」，連同總上限統稱「注資限額」）。任何相應訂約方限額的上調，須符合下列條件（「有關條件」）：

- i) 各訂約方須取得彼等內部及相關監管機構的批准或授權，並滿足就外資投資房地產、外匯、競賣土地資金來源及上市公司披露等相關監管規定；
- ii) 就深灣基建而言，其必須遵守適用於本公司的上市規則，同時必須取得聯交所的相關批准（如適用）及本公司股東的批准（如適用）；及
- iii) 必須取得各訂約方的書面同意。

總上限乃經各訂約方公平磋商，並參考取得項目土地之土地使用權的預計成本、配套工程的預計成本及有關經營項目公司之其他預計成本及費用後釐定。相應訂約方限額乃基於彼等各自於項目公司的股權百分比而釐定。深灣基建擬以對外融資及本集團內部資源撥付不超過其須承擔的相應訂約方限額。

項目公司的總投資額不受總上限約束。項目公司可以其自身信用及資產，安排獲得銀行或其他第三方融資以用作開發項目土地的資金。

### 有關項目土地的資料

誠如本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度報告所披露，基於城市發展的需要，地方政府擬重新規劃廣深高速公路新塘立交用地，將用地性質變更為二類居住用地。地方政府將須按照相關法規收回騰出的土地，然後安排招標拍賣。新塘立交的用地權屬為廣深合營企業所有，根據中國相關政策，地方政府收回該用地需支付廣深合營企業土地補償金。考慮到地方政府收回新塘立交用地後，會將其用地性質變更為二類居住用地，其後安排招標，廣深合營企業已向廣州市規劃和自然資源局增城區分局交出其對位於新塘鎮南安村及新墩村之新塘立交，主要在廣深高速公路兩側約 300,000 平方米土地（「收回土地」）的土地使用權，並獲得補償金總額約人民幣 180,000,000 元，有關金額乃基於原用地性質（即道路建設用地）及中國獨立物業估值師釐定的用地市值釐定。

於二零一九年十一月二十一日，相關中國政府機構發佈公告，在網上掛牌出讓項目土地（即收回土地的一部分）。項目土地的用地性質為二類居住用地（地塊編號：83101203A19206）並位於中國廣東省廣州市增城區新塘鎮南安村及新墩村之廣深高速公路兩側的新塘立交，總宗地面積為 199,781.98 平方米，總建築面積不超過 599,346 平方米，及容積率不超過 3.0。

競買的掛牌起始價為人民幣 4,124,000,000 元，最高限制土地出讓金不得超過人民幣 5,979,800,000 元。競買事項成功後，土地出讓金的 50%（包括競買保證金）須於與相關政府機構就項目土地訂立土地使用權出讓合同該日（「合同日期」）後 30 日內支付，餘下 50%則應自合同日期起一年內支付。

### 各訂約方提供的股東借款

於向項目公司提供任何股東借款前，提供借款的訂約方及項目公司須訂立股東借款協議，當中訂明（其中包括）借款利率、借款期限、還款日期／時間表及違約責任等，並就同一批次的股東借款向所有提供借款的訂約方提供相同條款。各訂約方提供的任何股東借款均須遵守注資限額的限制及符合有關條件。項目公司就同一批次的股東借款（或其任何部分）的還款須按比例向提供借款的股東償還。

#### *用於支付競買保證金、項目土地的土地出讓金及相關稅費的股東借款*

倘各訂約方注入項目公司的資本不足以支付競買保證金、項目土地的土地出讓金及相關稅費，則差額部分須由各訂約方透過按彼等各自於項目公司的股權比例以其自有資金向項目公司提供股東借款的方式補足。該等股東借款須於相關付款截止日期前至少 3 個工作日提供予項目公司。

#### *用於配套工程的股東借款*

倘項目公司未能以其自有資金或透過對外融資滿足配套工程的資金需要，則各訂約方須按彼等各自於項目公司的股權比例向項目公司提供股東借款。該等股東借款須於相關付款截止日期前至少 10 個工作日提供予項目公司。

#### *其他股東借款*

倘項目公司的資金不足以應付項目土地的後續開發及建設需要以及維持其日常營運的需要，則項目公司可向其董事會提交一份書面申請，並於當中列明其所需資金額度、用途及用款時間等詳情。待項目公司董事會及股東一致批准後，各訂約方須按彼等各自於項目公司的股權比例向項目公司提供有關股東借款。

### 項目公司的對外融資

待競買事項成功及達成必要的融資條件後，項目公司須首先透過其自身信用及資產，自銀行及／或其他金融機構獲得對外融資，籍以滿足項目土地上的居住項目後續開發及建設資金需要。任何要求各訂約方向項目公司提供股東借款的申請或就項目公司有關項目土地上居住項目開發及建設的對外融資提供股東擔保，均須遵守注資限額的限制及符合有關條件。

## 項目公司引入戰略合作方

待競買事項成功後，項目公司可透過由廣東公路建設及深灣基建將彼等於項目公司的股權轉讓予同一戰略合作方的方式引入一名戰略合作方。任何引入戰略合作方的方案均須獲項目公司股東一致批准。

## 退出機制

待項目土地上居住項目已售出 95% 可出售總面積後，各訂約方可開始就撤出彼等於項目公司的投資進行磋商。然而，於項目土地開發及建設階段中，如有訂約方擬轉讓其於項目公司的股權（「退出方」），且獲其他各訂約方同意，則其他各訂約方享有按相同條款認購退出方於項目公司股權的優先認購權。倘其他各訂約方不行使其優先認購權，則退出方可將其於項目公司的股權轉讓予第三方。退出方須確保承讓方無條件承繼退出方於投資合作合同項下的所有權利、義務及責任。

### *有關轉讓、按揭、質押等事項的限制*

除非獲各訂約方一致同意，否則各訂約方不得就其於項目公司股權的任何部分直接或間接進行轉讓、按揭、質押或設立任何產權負擔（有關各訂約方各自獲准許進行的集團內部轉讓除外）。

## 違約機制

### *逾期未付的股東借款*

未能按投資合作合同所約定向項目公司提供股東借款構成重大違約行為，而違約訂約方須向項目公司及守約訂約方賠償由此產生的一切損失。倘違約訂約方未能於規定時間內悉數提供其股東借款，則其他守約各訂約方將有權墊付違約訂約方未能提供的相關股東借款，而有關墊款將被視為守約各訂約方向項目公司墊付的股東借款。就此而言，墊付股東借款的守約各訂約方亦將有權獲取違約訂約方所持相應比例的項目公司註冊資本（按投資合作合同計算），且無需向違約訂約方支付任何對價，而各訂約方各自於項目公司的股權百分比將予相應調整。

### *逾期未付的注資*

倘違約訂約方未能按投資合作合同規定的時間內向項目公司支付其註冊資本份額，則違約訂約方須向守約各訂約方支付每日按逾期未付款項 0.05% 計算的違約金，直至其履行注資義務為止。其他守約各訂約方將有權繳付違約訂約方未向項目公司支付的相關注資，在此情況下，各訂約方各自於項目公司的股權將予相應調整。

## 項目公司章程

投資合作合同內有關項目公司管理及營運的若干主要條款亦載入項目公司章程，並載列如下：

### 項目公司的管理架構

#### 董事會組成

項目公司的董事會將由五名董事組成，其中兩名董事由廣東公路建設委派，一名董事由利新投資委派及兩名董事由深灣基建委派。項目公司的董事長將兼任項目公司的法定代表人，並由廣東公路建設委派的一名董事出任。

#### 監事

項目公司將設兩名監事，分別由利新投資及深灣基建各委派一名。項目公司的董事及高級管理人員不得同時兼任監事。

#### 高級管理人員

項目公司將設有(i) 一名總經理（由利新投資委派），(ii) 一名常務副總經理（兼管財務）（由深灣基建委派），(iii) 兩名副總經理（分別由廣東公路建設及利新投資各委派一名），及(iv) 一名財務經理（由廣東公路建設委派）。

### 須獲項目公司股東一致同意的事宜

以下事宜須獲項目公司股東一致同意：(i) 決定經營計劃和投資方案；(ii) 根據各股東的委派，任命和更換董事、監事及決定有關董事、監事的報酬事項；(iii) 審議批准利潤分配方案、彌補虧損方案、富餘資金提取方案及其他資金調配方案；(iv) 對項目公司增加或者減少註冊資本作出決議；(v) 對項目公司的對外融資安排（包括發行公司債券）、對外抵押項目公司資產及由項目公司對外提供擔保（為小業主提供按揭擔保除外）作出決議；(vi) 對項目公司股東向第三方轉讓或質押所持有的項目公司股權及為項目公司引進戰略合作方案作出決議；(vii) 對項目公司的合併、分立、解散、清算、申請破產或者變更公司形式作出決議；(viii) 制定、修改項目公司章程；及(ix) 審議批准項目公司向股東申請借款。

## 須獲項目公司董事會一致同意的事宜

以下事宜須獲項目公司董事會一致同意：(i) 制訂經營計劃和投資方案；(ii) 制訂年度財務預算方案及決算方案；(iii) 制訂利潤分配方案、彌補虧損方案、富餘資金提取方案及其他資金調配方案；(iv) 制訂項目公司增加或者減少註冊資本的方案；(v) 制訂項目公司對外融資（包括發行公司債券）、對外抵押項目公司資產及由項目公司對外提供擔保（為小業主提供按揭擔保除外）的方案；(vi) 決定項目公司與關聯方發生的關聯交易；(vii) 制訂項目公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式的方案；(viii) 制訂項目公司章程修改方案；及(ix) 制定項目公司向股東申請借款方案。

## 利潤分配

項目公司的盈餘利潤經償還股東借款（包括應計利息）、履行其他到期應付責任、保留相關法定準備金及繳付相關稅費後，可根據項目公司股東各自於項目公司已繳註冊資本中所佔的百分比按比例分派予股東。利潤分配方案須獲項目公司股東一致批准。

## 有關各訂約方的資料

本公司為開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於二零零三年八月六日在聯交所主板上市。本集團主要從事公路基建業務，並以粵港澳大灣區內的基礎設施建設及相關聯的業務為重點的發展策略。本集團目前經營的兩條高速公路，廣深高速公路及廣州－珠海西綫高速公路均位於大灣區核心區域。

深灣基建主要從事基礎設施建設及相關聯的業務，並為負責廣深高速公路沿線潛在土地開發利用而設立。

廣東省交通集團有限公司主要從事經營及建設高速公路及相關投融資、道路運輸及物流、配套資源綜合經營及相關服務、兼營與高速公路主業相關的公路施工、科研、設計、監理等業務。

廣東公路建設主要在珠江三角洲從事投資及經營高速公路，亦為廣深合營企業的中國合營企業夥伴。

利路投資主要從事商業服務業，並為負責項目土地的潛在開發而設立。

利新投資主要從事商業服務業，並為負責項目土地的潛在開發而設立。



## 訂立投資合作合同及成立合營企業的理由及裨益

誠如二零一八年年度報告及二零一九年中期報告所披露，本公司力求把握機遇，釋放土地進行綜合開發，藉以實現土地的價值並為股東創造最大價值。訂立投資合作合同及成立項目公司是推進及實現廣深高速公路沿線潛在土地開發利用的重要一步。本公司及其他各訂約方可藉此參與競買項目土地的土地使用權，並於競買事項成功後在項目土地上從事居住項目的後續開發。

## 上市規則之涵義

由於廣深合營企業被視為本公司之附屬公司，故廣東公路建設（廣深合營企業的主要股東）為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，根據交易文件，與廣東公路建設、其附屬公司（即利路投資）及其控股公司之一間附屬公司（即利新投資）成立合營企業構成本公司於上市規則第14A章項下於附屬公司層面之關連交易。

董事（包括獨立非執行董事）已批准交易文件及其項下擬進行之交易，及董事（包括獨立非執行董事）已確認交易文件之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理、按一般商業條款（及並非在本集團的日常業務中）訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。鑒於上述原因，根據上市規則第14A.101條，交易文件及其項下擬進行之交易將僅須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

鑒於就根據投資合作合同成立合營企業的所有適用百分比率（即深灣基建作出的最高注資額人民幣2,550,000,000元）超過5%但均少於25%，故該交易亦構成本公司於上市規則第14章項下之須予披露交易，因此須遵守上市規則的申報及公告的規定，惟獲豁免遵守上市規則第14章項下之股東批准的規定。

概無董事於交易文件及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，亦概無董事須就批准交易文件及其項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。

## 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：

「配套工程」	指	地方政府就開發項目土地所要求的若干配套工程，包括改造新塘立交、建設新塘立交上蓋空中公園、改造／建設若干連接空中公園與居住項目的道路等，以及建設綠道
「競買事項」	指	項目公司或聯合體（視乎情況而定）就項目土地的土地使用權進行競買
「競買保證金」	指	項目公司或聯合體（視乎情況而定）為取得資格參與項目土地競買將予支付的保證金約人民幣824,800,000元，其將用於支付部分土地出讓金或於競買事項失敗時予以退還
「董事會」	指	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
「聯合體」	指	各訂約方可能組成參與競買事項的競買聯合體
「董事」	指	本公司之董事
「意向文件」	指	本公司、廣東公路建設及廣東利通置業投資有限公司（僅就其中一份框架協議）所訂立之一份合作備忘錄及兩份框架協議，當中載列（其中包括）廣深高速公路沿線（包括新塘立交）潛在土地開發利用的合作原則（誠如本公司日期為二零一九年十月二十八日的公告所披露）

「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，並為廣東省交通集團有限公司（於中國成立的國有企業）之非全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「廣深高速公路」	指	廣州 — 深圳高速公路
「廣深合營企業」	指	廣深珠高速公路有限公司，一間由本集團與廣東公路建設為經營及管理廣深高速公路而合夥成立的合營企業
「交通集團」	指	廣東省交通集團有限公司及其附屬公司的統稱（包括廣東公路建設、利路投資及利新投資）
「香港」	指	中國香港特別行政區
「投資合作合同」	指	各訂約方就成立、管理及經營項目公司而訂立日期為二零一九年十一月二十九日的投資合作合同
「項目公司章程」	指	各訂約方（作為項目公司股東）與投資合作合同一併訂立及採納日期為二零一九年十一月二十九日的項目公司章程
「利路投資」	指	廣州利路實業投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為廣東公路建設之全資附屬公司
「利通置業」	指	廣東利通置業投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為廣東省交通集團有限公司（於中國成立的國有企業）之全資附屬公司
「利新投資」	指	廣州利新實業投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為利通置業旗下全資附屬公司

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「各訂約方」	指	深灣基建、廣東公路建設、利路投資及利新投資的統稱，各稱為「訂約方」
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該項目」	指	競買事項及項目公司於競買事項成功後在項目土地上開發居住項目
「項目公司」	指	一間將於中國成立的項目公司，旨在參與競買事項及於競買事項成功後在項目土地上從事居住項目的後續開發。深灣基建、廣東公路建設、利路投資及利新投資將分別持有其37.5%、37.5%、20%及5%股權
「項目土地」	指	位於新塘立交廣深高速公路兩側的土地（地塊編號：83101203A19206），詳情載於本公告「有關項目土地的資料」一節
「人民幣」	指	中國之法定貨幣—人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股份
「股東」	指	股份持有人
「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，由本公司為投資項目公司而成立
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易文件」	指	投資合作合同及項目公司章程的統稱
「%」	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，二零一九年十一月二十九日

於本公告日期，董事會成員包括三名執行董事，分別為張天亮先生(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)；三名非執行董事，分別為劉征宇先生(主席)、蔡俊業先生及唐激揚先生；以及三名獨立非執行董事，分別為李民斌先生、程如龍先生及簡松年先生。