

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佈之內容概不負責，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佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Shenzhen International Holdings Limited

深圳國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00152)

(「本公司」)

主要交易—獲取梅林關地塊的相關安排

獲取梅林關地塊的相關安排及地價款支付協議

謹此提述本公司日期為二零一四年八月八日之公佈，內容有關（其中包括）本集團成立一家項目公司，目的為研究及探索獲取梅林關地塊寶貴資源的可能性及機會。

董事會欣然宣佈於二零一四年九月十日，為了順利落實梅林關地塊的獲取及根據深圳市政府的統一安排，本公司、本公司持有50.889%權益的附屬公司深圳高速及龍華管委會已就梅林關地塊相關的土地出讓合同之簽署期限及地價款繳納等安排作出約定並簽訂地價款支付協議。

根據地價款支付協議，本公司及深圳高速應於二零一五年六月三十日前通過項目公司與深圳國土委簽訂梅林關地塊相關土地出讓合同並繳納30%之地價款（即人民幣1,070,010,000元（約港幣1,354,443,000元））。此外，本公司及深圳高速應通過項目公司於上文所述的土地出讓合同生效後一年內繳納地價款餘款（即人民幣2,496,690,000元（約港幣3,160,367,000元））。

獲取梅林關地塊的相關安排及簽訂地價款支付協議之原因及好處

梅林關地塊地理位置優越，經參考梅林關地塊周邊其他土地的市場價格，董事會認為以地價款獲取相關地塊對本集團有利，具有較好的投資價值和增值空間。梅林關地塊的獲取可為本集團所持的土地創造更高的經濟價值，提升本集團的整體效益和股東回報。本公司認為通過與龍華管委會簽署地價款支付協議可對本集團獲取梅林關地塊的時限及政府的責任作出了約定，並基本鎖定了梅林關地塊的地價。同時，根據地價款支付協議的條款，龍華管委會承諾協調本集團就黎光項目簽訂土地出讓合同，有利於項目公司把握城市發展和更新改造之機遇，及時實現現有資源之商業價值。

上市規則涵義

由於地價款支付協議及其項下的獲取梅林關地塊之適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，構成本公司之一項主要交易，故須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准該等交易。一份載有(其中包括)有關該等交易之進一步詳情之通函及召開股東特別大會之通告預期將於二零一四年十月三日或之前寄發予股東。

緒言

根據深圳政府對深圳市龍華新區的最新規劃，本集團現時所持有的華通源物流中心地塊及梅林收費站西側地塊將調整規劃功能，按照相關規定，本集團作為梅林關地塊的業主可組建項目公司負責土地獲取的相關工作。

謹此提述本公司日期為二零一四年八月八日之公佈，內容有關(其中包括)本公司與本公司持有 50.889%權益的附屬公司深圳高速合資成立一家項目公司，目的為研究及探索獲取梅林關地塊寶貴資源的可能性及機會。項目公司已於二零一四年八月下旬註冊成立，本集團附屬公司新通產及深圳高速分別擁有項目公司 51%及 49%股權。

隨著梅觀高速梅林至觀瀾約 13.8 公里路段的政府回購並免費通行，深圳政府逐步開展梅觀高速沿線的城市規劃設計和更新工作。根據相關城市規劃，深圳政府擬實施梅林關城市更新項目，即對梅林收費站西側地塊和華通源物流中心地塊等共計約 13.1 萬平方米用地調整規劃功能，並將其中約 9.6 萬平方米改為開發建設用地按城市更新政策進行綜合開發。該地塊位處的深圳市龍華新區是《深圳城市總體規劃（2007-2020）》確定的五個城市副中心之一，緊鄰深圳市中心區域的福田區，是市中心的功能拓展區以及城市重點發展區域，地理位置優越，具有較好的投資價值和增值空間。該項目的規劃綜合容積率為 5.06，總建築面積約為 48.6 萬平方米，包括住宅、商業、辦公、商務公寓以及公用配套設施等。經計入地價款、土地契稅及其他預計的相關費用，按照目前規劃的可出售面積約 47 萬平方米計算，預期梅林關城市更新項目的樓面地價約為人民幣 10,000~11,000 元/平方米。

為了順利落實梅林關地塊的獲取及根據深圳市政府的統一安排，本公司、深圳高速及龍華管委會已就梅林關地塊相關的土地出讓合同之簽署期限及地價款繳納等安排作出約定並簽訂地價款支付協議。

地價款支付協議之主要條款概述如下：

日期

二零一四年九月十日

訂約方

- (1) 龍華管委會；
- (2) 本公司；及
- (3) 深圳高速，本公司持有 50.889% 權益之附屬公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，龍華管委會為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

主要條款

根據地價款支付協議，本公司及深圳高速應於二零一五年六月三十日前透過項目公司與深圳國土委訂立梅林關地塊的土地出讓合同，並支付 30% 地價款，即人民幣 1,070,010,000 元（約港幣 1,354,443,000 元）。此外，本公司及深圳高速應通過項目公司於上述土地出讓合同生效後一年內支付餘下地價款，即人民幣 2,496,690,000 元（約港幣 3,160,367,000 元）。

龍華管委會承諾將在其職責範圍內，協助項目公司完成梅林關城市更新項目有關的徵地拆遷重置工作並協調黎光項目儘快簽訂土地出讓合同。本公司就黎光項目的進一步資料已於同日刊發公告。

生效條件

地價款支付協議於所有訂約方已根據適用的法律、規則及法規取得所有相關批准、授權、同意及許可後生效。

協議的解除或終止

倘由於龍華管委會或相關政府部門的原因導致梅林關地塊審批過程延遲，可順延首期地價款的最後支付日期，惟須經地價款支付協議訂約方作出書面約定。地價款支付協議可因（其中包括）不可抗力事件、法律或相互協議之運作或政府終止梅林關城市更新項目而終止。

違約責任

如本公司及深圳高速未履行其各自於地價款支付協議項下之責任，則其須支付約定賠償，賠償金額為龍華管委會根據《梅觀高速公路調整收費補償及資產移交協議》（詳情載於本公司日期為二零一四年一月二十七日的公佈）實際承擔的違約金及其他賠償款項。

地價款的釐定

梅林關地塊的地價款乃本集團與深圳政府按公平基準商議後，由深圳政府最終確定，並經考慮（其中包括）當時市況及梅林關地塊周邊其他土地的市場價格。地價款最終金額將以簽署梅林關地塊的土地出讓合同為準，預期地價款（由於土地面積的準確數據最終以政府部門批覆的信息核查結果為準而可能出現的微調，因而可能與地價款支付協議所載不同）及相關的應付稅項將合共不超過人民幣37億元。本集團將以內部資源及借貸等方式籌集所需資金。

根據本集團於二零一四年六月三十日之管理賬目，本集團所持有的華通源物流中心地塊及梅林收費站西側地塊及相關建築物之賬面淨值約為人民幣2.57億元（相等於約港幣3.25億元）。

華通源物流中心

本集團經營的華通源物流中心建於梅林關城市更新項目範圍內，本集團目前正就華通源物流中心搬遷重置及就簽署黎光項目土地出讓合同積極與深圳相關政府部門洽談。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，華通源物流中心為本集團帶來收入及盈利貢獻分別約為港幣1.17億元及港幣2,201萬元。於二零一四年上半年，華通源物流中心分別為本集團帶來收入及盈利貢獻分別為港幣5,977萬元及港幣1,185萬元。

獲取梅林關地塊的相關安排及簽訂地價款支付協議之原因及好處

梅林關地塊地理位置優越，經參考梅林關地塊周邊其他土地的市場價格，董事會認為以地價款獲取相關地塊對本集團有利，具有較好的投資價值和增值空間。梅林關地塊的獲取可為本集團所持的土地創造更高的經濟價值，提升本集團的整體效益和股東回報。本公司認為通過與龍華管委會簽署地價款支付協議可對本集團獲取梅林關地塊的時限及政府的責任作出了約定，並基本鎖定了梅林關地塊的地價。同時，根據地價款支付協議的條款，龍華管委會承諾協調本集團就黎光項目簽訂土地出讓合同，有利於項目公司把握城市發展和更新改造之機遇，及時實現現有資源之商業價值。

本集團將繼續以經營物流基礎設施業務及收費公路業務為戰略發展方向，因此，本公司管理層認為本集團不宜參與梅林關地塊的開發，將在項目公司簽訂梅林關地塊的土地出讓合同以獲取梅林關地塊後，優先將項目公司50%以上的股權通過產權交易中心掛牌轉讓給具有房地產一級開發資質的房地產品牌企業。

董事認為，地價款支付協議之條款公平合理及據此擬進行之項下交易符合本公司及股東之整體利益。

一般資料

本集團主要從事物流基礎設施的投資、建設與經營，並依託擁有的基礎設施及信息服務平台向客戶提供各類物流增值服務。

深圳高速及其附屬公司主要從事收費公路和道路之投資、建設及經營管理。

龍華管委會是深圳市政府的派出機構，在深圳市龍華新區範圍內行使深圳市政府決定由區級政府行使的職責。

其他資料

深圳高速將於二零一四年十月八日召開臨時股東大會尋求獨立股東就成立項目公司及其項下交易的批准，按框架協議的約定，倘深圳高速未能取得相關批准，將由本公司的全資附屬公司收購深圳高速在項目公司中的全部股權，屆時項目公司將成為本公司之間接全資附屬公司並負責根據梅林關地塊的土地出讓合同悉數支付梅林關地塊的地價款。

上市規則涵義

由於地價款支付協議及其項下的獲取梅林關地塊之適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，構成本公司之一項主要交易，故須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准該等交易。由於概無股東於該等交易中擁有異於其他股東之任何重大權益，故並無股東須就於股東特別大會上提呈以批准該等交易之決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）有關該等交易之進一步詳情之通函及召開股東特別大會之通告預期將於二零一四年十月三日或之前寄發予股東。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下含義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	深圳國際控股有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「框架協議」	指	本公司與深圳高速於二零一四年八月八日訂立之《關於合資成立梅林關城市更新項目公司的框架協議》
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「港幣」	指	香港之法定貨幣港元
「地價款」	指	就梅林關地塊所需支付的土地出讓款，根據地價款支付協議的金額為人民幣3,566,700,000元，但金額最終以調整後為準
「地價款支付協議」	指	龍華管委會、本公司與深圳高速就支付梅林關地塊約定地價款等所訂立日期為二零一四年九月十日之協議
「黎光項目」	指	位於深圳市梅觀高速終點西側，龍華新區觀瀾街道佔地面積約4.8萬平方米的地塊，預計將作為華通源物流中心搬遷用地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「龍華管委會」	指	深圳市龍華新區管委會
「梅林關地塊」	指	梅林關城市更新項目中約9.6萬平方米改為開發建設用地按城市更新政策進行綜合開發項目的地塊

「梅林關城市更新項目」	指	深圳政府擬對(1)深圳市梅觀高速公路有限公司（一家於中國成立之有限公司，為深圳高速之全資附屬公司）所持有的梅林收費站西側地塊；及(2)新通產所持有之華通源物流中心地塊等共計約13.1萬平方米用地調整規劃功能，並將其其中約9.6萬平方米改為開發建設用地按城市更新政策進行綜合開發的項目
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣
「項目公司」	指	深圳市深國際聯合置地有限公司，一家由新通產及深圳高速按框架協議於中國廣東省深圳市成立之公司，為梅林關城市更新項目之申請人與法人實體
「人民幣」	指	中國之法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司已發行股份持有人
「深圳高速」	指	深圳高速公路股份有限公司，一家於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於聯交所上市，而A股於上海證券交易所上市，本公司持有50.889%權益
「深圳國土委」	指	深圳市規劃和國土資源委員會
「股東特別大會」	指	為批准地價款支付協議及其項下交易等而召開之本公司股東特別大會
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「新通產」

新通產實業開發（深圳）有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司的全資附屬公司

附註：

於本公佈內，港幣與人民幣之間按港幣1.00元兌人民幣0.79元之匯率換算。該等兌換僅供參考，並不表示人民幣或港幣金額已按或可按該匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
深圳國際控股有限公司
主席
高雷

香港，二零一四年九月十日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事高雷先生、李景奇先生、李魯寧先生、劉軍先生及楊海先生；非執行董事閻峰博士，太平紳士；以及獨立非執行董事梁銘源先生、丁迅先生及聶潤榮先生。