

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。



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)

須予披露的交易
就前海首期項目住宅用地引入合作方
訂立增資協議

增資協議

於二零一六年十二月二十日，前海投資公司（本公司間接持有的全資附屬公司）及其全資擁有的前海置業公司與深業置地公司訂立增資協議，據此，前海投資公司與前海置業公司同意深業置地公司向前海置業公司注資人民幣 11.2 億元（約港幣 12.6 億元），於增資事項完成後，前海投資公司及深業置地公司將分別持有前海置業公司的 50% 股權，前海置業公司將成為本公司之聯營公司。

前海置業公司擁有本集團位於前海深港合作區十九單元 06 街坊，佔地面積約 12,491 平方米，總建築面積為 52,900 平方米，土地用途為住宅用地，宗地編號為 T102-0265 的地塊的土地使用權。該地塊是深圳市政府整備本集團於前海所擁有的土地的第一部分（即前海首期項目）的其中一幅地塊，將發展住宅項目並由前海置業公司承擔開發建設的工作。

本次增資的作價較前海置業公司於增資前的賬面資產淨值溢價約人民幣 11.15 億元（約港幣 12.53 億元），主要由其所持有的發展項目地塊土地使用權的市值較賬面值溢價約為人民幣 11.04 億元（約港幣 12.40 億元）（約 98%）產生。

深業置地公司為深圳控股的附屬公司，深圳控股是深圳市知名的房地產開發公司，核心業務包括物業開發、物業投資及管理。誠如深圳控股的二零一五年年報所披露，於二零一五年十二月三十一日，深圳控股在國內多個城市共擁有規劃總建築面積近 1,000 萬平方米的土地儲備，其中位於深圳的土地儲備的建築面積共約 300 萬平方米。

訂立增資協議的原因及好處

董事認為通過本次增資，能讓本集團鎖定項目地塊當前的價值及利潤。同時，引入知名的地產開發商深業置地公司作為前海置業公司的新投資者，可與優質房地產企業強強聯合，共同開發本集團位於前海的首期項目中的住宅項目地塊，並可獲取開發後的銷售利潤。本次增資亦有利於優化本集團的資源配置，從而集中資源發展物流主業，亦藉此提高前海首期項目住宅項目的整體品質和綜合收益，降低本集團的投資風險，為股東締造更大回報。上述發展項目地塊是深圳市政府整備本集團於前海所擁有的土地的第一部分（即前海首期項目）的其中一幅地塊，通過本次增資的價值體現，將為今後本集團於前海所擁有的土地的價值體現起到示範性的作用。

上市規則的涵義

由於本集團於前海置業公司的股權於增資事項完成後將由 100%攤薄至 50%，故增資協議項下的增資事項將構成根據上市規則第 14.29 條視作出售本集團於前海置業公司股權的事項。

由於增資事項根據上市規則所載之適用百分比率超過 5%但少於 25%，故增資協議項下擬進行之交易構成本公司根據上市規則第 14.06 條之須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

背景

提述本公司於二零一五年十月五日作出的公告宣佈與深圳市規土委及前海管理局已就本集團的前海項目簽訂土地整備框架協議（「框架協議」），協議各方同意綜合採用土地置換、價值補償及利益共享等方式進行西部物流於前海所擁有的五宗土地面積合共約38萬平方米的整備工作。根據框架協議，深圳市規土委及前海管理局同意在前海深港合作區19單元6街坊中安排約3.88萬平方米經營性用地，作為本集團前海首期項目「深國際前海智慧港」（「前海首期項目」）用地。

其後，本公司於二零一六年十二月二日公告，經上述各方共同協商，西部物流已於近期與前海管理局就其於前海所擁有的五宗土地其中一塊宗地（T102-0069）簽訂協議以解除該宗地的原土地合同；本集團三家全資附屬公司（其中包括前海置業公司）亦已於二零一六年十二月二日分別與前海管理局簽訂前海首期項目用地的《土地使用權出讓合同書》以確定本集團前海首期項目用地的權屬。據此，前海置業公司已取得位於前海深港合作區十九單元06街坊，佔地面積約12,491平方米，總建築面積為52,900平方米，土地用途為住宅用地，宗地編號為T102-0265的地塊的土地使用權。該地塊是深圳市政府整備本集團於前海所擁有的土地的第一部分（即前海首期項目）的其中一幅地塊，將發展住宅項目並由前海置業公司承擔開發建設的工作。

前海首期項目用地的獲取是深圳市政府整備本集團於前海所擁有的五宗土地（面積合共約38萬平方米）的第一部分。本集團正按照框架協議的原則，積極就本集團於前海所擁有的全部五宗土地，面積合共約38萬平方米的土地整備主要內容，包括新、原規劃條件下土地的評估時點與價值，置換土地的土地面積、土地功能及使用年期的起始日期，原規劃條件下土地價值的享有方，新規劃條件下土地增值收益的分享比例等，與前海管理局及深圳市規土委進行磋商。

本公司謹此宣佈，於二零一六年十二月二十日，前海投資公司（本公司間接持有的全資附屬公司）及其全資擁有的前海置業公司與深業置地公司訂立增資協議，據此，前海投資公司與前海置業公司同意深業置地公司向前海置業公司注資人民幣11.2億元（約港幣12.6億元），於增資事項完成後，前海投資公司及深業置地公司將分別持有前海置業公司的50%股權，前海置業公司將成為本公司之聯營公司。

增資協議的主要條款載列如下：

增資協議

日期： 二零一六年十二月二十日

訂約方：

- (a) 前海投資公司
- (b) 前海置業公司
- (c) 深業置地公司

前海投資公司及前海置業公司均為於中國註冊成立的有限責任公司及本公司間接持有的全資附屬公司。前海置業公司擁有發展項目地塊的土地使用權。

深業置地公司為深圳控股的附屬公司。深圳控股為一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：00604）。

就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，深業置地公司及其最終實益擁有人均為上市規則定義下的獨立第三方。

增資事項： 於本公告日期，前海置業公司的註冊資本為人民幣5,000,000元（約港幣5,618,000元）並由前海投資公司全資擁有。

根據增資協議，前海投資公司與前海置業公司同意深業置地公司向前海置業公司注資人民幣11.2億元（約港幣12.6億元），其中人民幣5,000,000元（約港幣5,618,000元）將計入前海置業公司的註冊資本，餘額人民幣11.15億元（約港幣12.53億元）將計入前海置業公司的資本公積。

增資事項完成後，前海置業公司的註冊資本將由人民幣5,000,000元（約港幣5,618,000元）增加至人民幣10,000,000元（約港幣11,236,000元），而前海投資公司及深業置地公司將分別持有前海置業公司50%股權，前海置業公司將成為本公司之聯營公司。

增資協議項下的增資款人民幣11.2億元（約港幣12.6億元）乃由訂約各方經公平磋商後，並考慮（其中包括）前海置業公司日後的業務潛力及參考由獨立估值師編制日期為二零一六年十二月五日的資產評估報告對前海置業公司的股東全部權益作出評估的估值（詳情請參閱下文中「財務影響」一節）而釐定。

根據增資協議的條款，增資款將用於前海置業公司償還欠付西部物流的發展項目地塊的土地價款。

深業置地公司將以下列方式向前海置業公司注入現金人民幣11.2億元（約港幣12.6億元）：

- (a) 人民幣5.6億元（約港幣6.3億元）於簽訂增資協議後5個工作日內支付；及
- (b) 餘款將於二零一八年十二月三十一日前支付。

深業置地公司注入50%增資款後的5個工作日內，前海投資公司將全力配合前海置業公司及深業置地公司辦理完成增資事項的工商變更登記手續。

董事會組成： 前海置業公司的董事會將包括七名董事，其中三名將由前海投資公司委派，其餘四名將由深業置地公司委派。董事會職權、召集、議事方式等事項，按照《中華人民共和國公司法》及前海置業公司章程的規定執行。董事長由前海投資公司委派。

諮詢服務費： 根據增資協議，深業置地公司同意在發展項目地塊的土地開發的整個過程中向前海置業公司提供諮詢服務及允許前海置業公司於本項目使用其品牌，並監督安全生產管理工作，深業置地公司就此收取諮詢服務費。諮詢服務費將按發展項目地塊上的物業銷售收入（含稅）的2.5%計算，發展項目地塊經開發建設並開始銷售回款後，前海置業公司將每半年按實際銷售回款的2.5%向深業置地公司支付諮詢服務費。

有關前海置業公司的資料

前海置業公司為於二零一五年十二月九日在中國註冊成立的有限責任公司。前海置業公司的主要業務為從事房地產開發經營。於本公告日期，前海置業公司由前海投資公司全資擁有。前海置業公司自其註冊成立以來未有產生收入或利潤。

有關前海投資公司及本集團的資料

前海投資公司為一家於中國註冊成立的有限責任公司，其主要業務為投資管理、股權投資、投資顧問及投資諮詢等。前海投資公司為本公司間接持有的全資附屬公司，其全資擁有前海置業公司股權。

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。

有關深圳控股及其附屬公司深業置地公司的資料

深業置地公司為深圳控股的附屬公司。深圳控股（股份代號：00604）是深圳市知名的房地產開發公司，核心業務包括物業開發、物業投資及管理。誠如深圳控股的二零一五年年報所披露，於二零一五年十二月三十一日，深圳控股在國內多個城市共擁有規劃總建築面積近1,000萬平方米的土地儲備，其中位於深圳的土地儲備的建築面積共約300萬平方米，投資物業的總面積約100萬平方米，主要位於深圳市。深圳控股二零一五年的全年收益達人民幣160億元（約港幣180億元），於二零一五年十二月三十一日的總資產達港幣910億元。

財務影響

截至本公告日，前海置業公司的資產總額賬面值約為人民幣 11.83 億元（約港幣 13.29 億元）（主要為發展項目地塊的土地使用權約人民幣 11.25 億元（約港幣 12.64 億元）及現金約人民幣 1,593 萬元（約港幣 1,790 萬元）），負債總額賬面值約為人民幣 11.78 億元（約港幣 13.24 億元）（主要為應付西部物流約為人民幣 11.25 億元（約港幣 12.64 億元）的往來賬及其他應付款約人民幣 5,300 萬元（約港幣 5,955 萬元）），前海置業公司的資產淨值約人民幣 489 萬元（約港幣 549 萬元）。

根據獨立估值師編制日期為二零一六年十二月五日的資產評估報告，發展項目地塊的估值約為人民幣 22.29 億元（約港幣 25.04 億元），而前海置業公司的股東全部權益（已將發展項目地塊的土地使用權納入評估範圍）的估值約為人民幣 10.75 億元（約港幣 12.08 億元）。

本次增資的作價較前海置業公司於增資前的賬面資產淨值溢價約人民幣11.15億元（約港幣12.53億元），主要由其所持有的發展項目地塊土地使用權的市值較賬面值溢價約為人民幣11.04億元（約港幣12.40億元）（約98%）產生。增資事項的溢價（約人民幣11.15億元（約港幣12.53億元））將使本集團錄得稅前收益，惟實際收益需待本公司核數師進行最終審核。

訂立增資協議的原因及好處

董事認為通過本次增資，能讓本集團鎖定項目地塊當前的價值及利潤。同時，引入知名的地產開發商深業置地公司作為前海置業公司的新投資者，可與優質房地產企業強強聯合，共同開發本集團位於前海的首期項目中的住宅項目地塊並可獲取開發後的銷售利潤。本次增資亦有利於優化本集團的資源配置，從而集中資源發展物流主業，並藉此提高前海首期項目住宅項目的整體品質和綜合收益，降低本集團的投資風險，為股東締造更大回報。上述發展項目地塊是深圳市政府整備本集團於前海所擁有的土地的第一部分（即前海首期項目）的其中一幅地塊，通過本次增資的價值體現，將為今後本集團於前海所擁有的土地的價值體現起到示範性的作用。

董事認為增資協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於本集團於前海置業公司的股權於增資事項完成後將由100%攤薄至50%，故增資協議項下的增資事項將構成根據上市規則第14.29條視作出售本集團於前海置業公司股權的事項。

由於增資事項根據上市規則所載之適用百分比率超過5%但少於25%，故增資協議項下擬進行之交易構成本公司根據上市規則第14.06條之須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

釋義

「增資事項」	指	由深業置地公司向前海置業公司注資人民幣11.2億元（約港幣12.6億元），其中人民幣5,000,000元（約港幣5,618,000元）將計入前海置業公司的註冊資本，餘額人民幣11.15億元（約港幣12.53億元）將計入前海置業公司的資本公積
「增資協議」	指	由前海投資公司、前海置業公司及深業置地公司於二零一六年十二月二十日訂立的增資協議
「本公司」	指	深圳國際控股有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的個人或公司
「發展項目地塊」	指	位於前海深港合作區十九單元 06 街坊，佔地面積約 12,491 平方米，總建築面積為 52,900 平方米，土地用途為住宅用地，宗地編號為 T102-0265 的地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「前海管理局」	指	深圳市前海深港現代服務業合作區管理局
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「深圳控股」	指	深圳控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市（股份代號：00604）

- 「深圳市規土委」 指 深圳市規劃和國土資源委員會
- 「前海投資公司」 指 深國際前海投資管理（深圳）有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司及為本公司間接持有的全資附屬公司
- 「前海置業公司」 指 深國際前海置業（深圳）有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司及目前為本公司間接持有的全資附屬公司
- 「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司
- 「深業置地公司」 指 深業置地有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司及為深圳控股的附屬公司
- 「西部物流」 指 深圳市深國際西部物流有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司及為本公司間接持有的全資附屬公司
- 「工作日」 指 中國的銀行一般進行正常銀行業務的任何日子（星期六或星期日除外）

承董事會命
深圳國際控股有限公司
主席
高雷

香港，二零一六年十二月二十日

於本公告日期，本公司董事會的成員包括執行董事高雷先生、李海濤先生、鍾珊群先生、劉軍先生及李魯寧先生；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。

於本公告內，人民幣與港元之間按港幣1.00元兌人民幣0.89元的匯率換算。所用匯率（如適用）僅供說明用途，並不構成任何金額已經或可以按此匯率或任何其他匯率兌換或可予兌換之陳述。