

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)

自願性公告
前海項目進展
— 訂立土地整備協議書

深圳國際控股有限公司（「本公司」）欣然宣佈本集團就於前海所擁有的全部五宗面積合共約 38 萬平方米土地（「前海項目」）的整備方案與深圳市規劃和自然資源局^註（「深圳市規自局」）及深圳市前海深港現代服務業合作區管理局（「前海管理局」）於二零一九年九月二十九日簽訂土地整備協議書（「土地整備協議」）。

背景

在二零一零年中國國務院批覆《前海深港現代服務業合作區總體發展規劃》的基礎上，深圳市政府於二零一三年六月正式落實《前海深港現代服務業合作區綜合規劃》，前海將被打造成重點發展金融、現代物流、信息服務、科技服務等產業的國際化新區域。該綜合規劃指出前海合作區內已出讓的工業、倉儲用地（即原規劃條件下用地）變更為商業、辦公、居住用途（即新規劃條件下用地）。本集團前海項目已納入深圳前海深港現代服務業合作區的範圍。

茲提述(1)日期為二零一五年十月五日的公告，深圳市深國際西部物流有限公司（「西部物流」）與原深圳市規劃和國土資源委員會（「深圳市規土委」）及前海管理局就本集團前海項目於二零一五年九月三十日簽訂土地整備框架協議；(2)日期為二零一六年十二月二日的公告，本公司宣佈西部物流已與前海管理局簽訂協議以解除 T102-0069 宗地的原土地合同以及本集團的三家附屬公司分別與前海管理局簽訂本集團在前海深港合作區中約 3.88 萬平方米經營性用地（「前海首期項目」）的新用地合同以確定本集團前海首期項目用地的權屬；及(3)日期為二零一七年十月十三日及二零一七年十二月二十一日公告，西部物流與深圳市規土委及前海管理局簽訂土地整備框架協議的補充協議，訂約各方同意按照補充協議所訂立的原則及新、原規劃條件下的土地評估結果通過等價值置換土地的方式作為土地整備的補償。據此，本集團於二零一六年十二月二日在前海深港合作區中已獲取的約 3.88 萬平方米經營性用地成為了本集團於前海按新規劃條件下的第一塊補償用地，其後於二零一七年度就此確認稅前收益約人民幣 24.4 億元。

土地整備協議

日期為二零一九年九月二十九日的土地整備協議的主要條款載列如下：

1. 訂約方

- (i) 深圳市規自局；
- (ii) 前海管理局；
- (iii) 本公司；
- (iv) 西部物流（本公司的全資附屬公司）；
- (v) 深國際前海投資管理（深圳）有限公司（本公司的全資附屬公司）；
- (vi) 深國際前海置業（深圳）有限公司（本公司持有 50%權益的聯營公司）；
- (vii) 深國際前海資產管理（深圳）有限公司（本公司的全資附屬公司）；及
- (viii) 深國際前海商業發展（深圳）有限公司（本公司的全資附屬公司）

2. 土地整備實施方式

本次土地整備實施方式具體如下：

- (i) 合約各方同意由前海管理局按協議約定收回本集團於前海所擁有的全部五宗面積合共約 38 萬平方米的土地；
- (ii) 合約各方同意按照協議確定的方法計算本次土地整備對本集團的補償價值，並以此價值向本集團置換新規劃條件下等價值的土地使用權；及
- (iii) 合約各方同意對整備範圍內本集團有合法審批手續或不動產登記的地上建、構築物按重置成新價經評估後給予貨幣補償，不再進行土地置換。

3. 補償價值計算方法

(i) 土地價值評估時點

以二零一五年一月一日作為本次土地整備新、原規劃條件下土地價值的評估時點及置換土地的土地使用年期的起始日期。土地使用年期按國家規定的最高年期確定。

(ii) 土地價值評估

原規劃條件下土地使用權的價值以深圳市規自局及前海管理局共同委託評估的結果與本集團委託評估的結果經算術平均後確定，該價值由本集團全部享有。

新規劃條件下土地使用權的價值，以深圳市規自局及前海管理局共同委託評估的結果，按上述評估時點，新規劃條件下土地價值扣除原規劃條件下土地價值後的餘額（「**土地增值收益**」），該土地增值收益扣除 5% 政策性剛性支出後，剩餘部分的 40% 作為本集團的補償。

(iii) 不動產登記的建、構築物

整備範圍內原由本集團擁有合法審批手續或不動產登記的建、構築物，由前海管理局和西部物流另行確定補償清單，前海管理局根據西部物流土地清理進度，委託評估機構對補償清單內容按重置成新價進行評估，按評估的結果對西部物流給予貨幣補償，不再進行土地置換。

4. 補償價值

根據上述補償價值計算方法，訂約各方同意在原規劃條件下本集團享有的補償價值約為人民幣 24.68 億元（約港幣 27.42 億元），及按本次整備範圍內新規劃條件下土地價值的評估結果、土地增值收益扣除 5% 政策性剛性支出後，本集團享有的 40% 的土地增值收益約為人民幣 59.05 億元（約港幣 65.61 億元）。本次土地整備除本集團擁有合法審批手續或不動產登記的建、構築物的貨幣補償價值外，對本集團的總補償價值為人民幣 83.73 億元（約港幣 93.03 億元）。

5. 土地使用權置換方案及相關事宜

根據上述評估結果，前海管理局按照本集團享有的補償價值共計約人民幣 83.73 億元（約港幣 93.03 億元）置換等價值的土地使用權給本集團，置換用地面積約為 12.02 萬平方米，總建築面積約為 39.58 萬平方米（含地下商業、地下配套設施及在 19-08-03 地塊中配建政府人才住房 9,081 平方米）。置換用地的最終坐標、面積、規劃指標等以土地使用權出讓合同的相關條款為準。

根據土地整備協議，前海管理局同意自整備範圍內涉及的不動產註銷登記手續完成之日起 2 個月內，與本集團簽署置換用地的土地使用權出讓合同。置換用地的土地使用權起始日期為二零一五年一月一日，土地使用年期按國家規定的最高年期確定。置換用地中的商務公寓可以進入市場銷售。

6. 其他約定

土地整備協議自訂約各方在簽訂之日起 6 個月內得到其根據適用法律法規或相關條例下所需的機構審批同意或股東批准（如適用）後生效。

自土地整備協議生效之日起七日內，本集團將向相關政府部門申請辦理協議所列全部宗地的不動產註銷登記手續（除 T102-0069 宗地的原土地合同已於二零一六年十二月註銷），整備範圍用地的土地使用權全部由前海管理局收回。

簽訂土地整備協議對本集團的影響

簽訂土地整備協議標誌著本集團推進已久的前海項目土地整備工作取得重大突破，進一步明確了本集團在前海區域土地權益價值，為下一步順利簽訂土地出讓合同奠定基礎，同時未來也將有利於提升本集團在該片區的資源價值，推動本集團物流產業相關的土地綜合開發和發展。

前海土地整備補償將為本集團帶來合共約人民幣 83.73 億元（約港幣 93.03 億元）的土地價值。繼二零一七年度，本集團已就前海首期項目確認稅前收益約人民幣 24.4 億元後，前海餘下的約人民幣 59 億元的土地整備補償，將在土地出讓合同簽訂後，相關金額能夠可靠計量時，本集團將予以確認為收益。

前海片區的土地價值自二零一五年一月一日到現在已有較大幅度的增長，加上未來前海片區作為粵港澳大灣區發展戰略的重要組成部份，開發前景廣闊。土地整備完成後，將進一步明確本集團在前海片區的土地權益，同時隨著未來該置換土地資源的逐步開發及價值的逐步釋放，將有助於進一步促進本公司業績的持續增長。

註：因機構改革，原深圳市規劃局、原深圳市國土資源和房產管理局、原深圳市規劃和國土資源委員會的規劃、土地管理職能由深圳市規劃和自然資源局承接。

承董事會命
深圳國際控股有限公司
公司秘書
譚美美

香港，二零一九年九月二十九日

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、劉軍先生及胡偉先生；非執行董事謝楚道先生及劉曉東先生；以及獨立非執行董事丁迅先生、聶潤榮先生、閻峰博士，太平紳士及鄭大昭教授。

於本公告內，人民幣與港元之間按港幣 1.00 元兌人民幣 0.90 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。