

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
— 簽署前海土地使用權出讓合同
並確認稅前收益約人民幣 35.53 億元

深圳國際控股有限公司（「本公司」）欣然宣佈於二零二零年六月三十日，本集團兩家全資附屬公司分別與深圳市前海深港現代服務業合作區管理局（「前海管理局」）簽訂土地使用權出讓合同（「土地出讓合同」），三份合同涉及的土地面積共約 4.12 萬平方米，計容建築面積共約 17.25 萬平方米（其中，住宅建築面積 5 萬平方米、公寓建築面積 2.5 萬平方米），土地出讓價款合共約人民幣 36.52 億元（約港幣 40.41 億元）。上述三塊宗地（「前海三期項目」）為土地整備協議（定義見下文）中的置換用地，本集團通過等價置換土地的方式取得地塊的土地使用權，合同地價（包括：土地使用權出讓金、土地開發金和市政配套設施金）不再另行收取。

基於目前的初步測算，本次簽署三份土地出讓合同預計將為本集團二零二零年度業績帶來稅前收益約人民幣 35.53 億元（約港幣 39.31 億元），具體金額以本集團審計師的審計結果為準。

本公司欣然宣佈於二零二零年六月三十日，本集團兩家全資附屬公司分別與前海管理局簽訂土地出讓合同，三份合同涉及的土地面積共約 4.12 萬平方米，計容建築面積共約 17.25 萬平方米（其中，住宅建築面積 5 萬平方米、公寓建築面積 2.5 萬平方米），土地出讓價款合共約人民幣 36.52 億元（約港幣 40.41 億元）。

背景

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；(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；(4)日期為二零一九年九月二十九日的公告，本集團就於前海所擁有的全部五宗面積合共約 38 萬平方米土地的整備方案與深圳市規劃和自然資源局及前海管理局簽訂土地整備協議書（「土地整備協議」），進一步落實了土地整備實施方式、補償價值計算方法、補償價值以及土地使用權置換方案的具體安排；及(5)日期為二零二零年一月六日的公告，本集團與前海管理局於二零一九年十二月三十一日簽訂兩份土地使用權出讓合同，涉及的土地面積合共約 4.12 萬平方米（「前海二期項目」），為本集團二零一九年年度業績帶來稅前收益約人民幣 21.87 億元。

土地出讓合同

本次簽署的土地出讓合同詳情載列如下：

(A) 編號為 T102 - 0338 的地塊

出讓方	：	前海管理局
受讓方	：	深國際前海商業發展（深圳）有限公司
土地用途	：	二類居住用地、商業用地
主體建築物用途	：	住宅、公寓式辦公建築、商業
土地面積	：	約 20,162 平方米
計容建築面積	：	約 80,000 平方米（包含住宅 50,000 平方米、公寓式辦公建築 25,000 平方米、商業 5,000 平方米）
使用年期	：	至二零八四年十二月三十一日止
出讓價款	：	人民幣 1,635,286,575 元（約港幣 18.09 億元）

其他約定：土地使用者應在二零二一年六月二十九日之前開工，在二零二四年六月二十九日之前竣工並投入使用。

(B) 編號為 T102 - 0339 的地塊

出讓方	：	前海管理局
受讓方	：	深國際前海投資管理（深圳）有限公司
土地用途	：	商業用地
主體建築物用途	：	辦公、商業
土地面積	：	約 9,273 平方米
計容建築面積	：	約 37,300 平方米（包含辦公建築面積 31,300 平方米、商業建築面積 6,000 平方米）
使用年期	：	至二零五四年十二月三十一日止
出讓價款	：	人民幣 839,950,400 元（約港幣 9.29 億元）

其他約定：土地使用者應在二零二一年六月二十九日之前開工，在二零二三年六月二十九日之前竣工並投入使用。

(C) 編號為 T102 - 0340 的地塊

出讓方	:	前海管理局
受讓方	:	深國際前海投資管理（深圳）有限公司
土地用途	:	商業用地
主體建築物用途	:	辦公、商業
土地面積	:	約 12,558 平方米
計容建築面積	:	約 55,200 平方米（包含辦公建築面積 48,200 平方米、商業建築面積 6,000 平方米、社區健康服務中心 1,000 平方米）
使用年期	:	至二零五四年十二月三十一日止
出讓價款	:	人民幣 1,176,508,000 元（約港幣 13.02 億元）

其他約定：土地使用者應在二零二一年十二月二十九日之前開工，在二零二三年十二月二十九日之前竣工並投入使用。

前海三期項目三塊宗地為土地整備協議中的置換用地，本集團通過等價置換土地的方式取得地塊的土地使用權，合同地價（包括：土地使用權出讓金、土地開發金和市政配套設施金）不再另行收取。土地整備範圍中的土地增值收益，除計提中央和廣東省 5% 政策性剛性支出以外的剩餘應計提部分，如今後政策發生變化或因其他原因需要補繳，由本集團按照 40% 比例負責承擔。

簽訂土地出讓合同對本集團的影響

誠如本集團於以往的公告中披露，前海土地整備補償將為本集團帶來合共約人民幣 83.73 億元的土地價值。繼本集團於二零一七年度及二零一九年度分別就前海首期項目及前海二期項目確認稅前收益約人民幣 24.4 億元及約人民幣 21.87 億元後，基於目前的初步測算，本次簽署三份土地出讓合同預計將為本集團二零二零年度業績帶來稅前收益約人民幣 35.53 億元（約港幣 39.31 億元），具體金額以本集團審計師的審計結果為準。

本次簽署三份土地出讓合同涉及的計容建築面積共約 17.25 萬平方米，當中住宅建築面積 5 萬平方米、公寓建築面積 2.5 萬平方米均可銷售，基於前海的綜合規劃，居住產品高度稀缺，預計隨著該項目的建設和出售，將有助於大幅提升本集團在該片區的資源價值；另有辦公建築面積 7.95 萬平方米、商業建築面積 1.7 萬平方米，計劃與前海管理局深度合作構建保稅研發設計中心、國際物流分撥中心、深港配送中心、保稅展示交易中心，推動本集團物流產業相關的土地綜合開發和發展，符合本集團及股東的整體利益。簽訂前海三期土地出讓合同，標誌着本集團前海項目土地整備工作圓滿完成。按照等價置換的方式，本集團獲取了新規劃條件下的土地面積合共約 12 萬平方米，總建築面積約為 39.58 萬平方米（其中，住宅建築面積 19.1 萬平方米，公寓建築面積 2.5 萬平方米）。隨著未來該置換土地資源的開發及價值的釋放，將有助於進一步促進本公司業績的持續增長。

承董事會命
深圳國際控股有限公司
公司秘書
譚美美

香港，二零二零年七月二日

於本公告日期，本公司董事會的成員包括執行董事李海濤先生、鐘珊群先生、劉軍先生及胡偉先生；非執行董事劉曉東先生；以及獨立非執行董事鄭大昭教授、潘朝金先生及陳敬忠先生。

於本公告內，人民幣與港元之間按港幣 1.00 元兌人民幣 0.9038 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。