

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)

潛在須予披露及關連交易

公開掛牌出售深圳市深國際聯合置地有限公司之股權

潛在出售事項

董事會謹此宣佈，新通產公司（本公司間接持有的全資附屬公司）擬通過在深圳聯合產權交易所公開掛牌轉讓的方式出售其所持有的聯合置地公司 35.7% 股權。

於本公告日期，聯合置地公司為本公司間接持有的附屬公司，由新通產公司、深高速（本公司擁有約 52% 權益的附屬公司）及萬科企業分別持有 35.7%、34.3% 及 30% 股權。潛在出售事項將透過深圳聯合產權交易所進行，成功中標者（為最終受讓方）將根據深圳聯合產權交易所的規定與本集團訂立產權交易合同。

轉讓底價為約人民幣 27.88 億元（約港幣 33.59 億元），乃參考獨立評估師採用資產基礎法對聯合置地公司於二零二一年三月三十一日股東全部權益的評估結果。而最終轉讓對價將取決於摘牌價格，惟於任何情況下將不會低於轉讓底價。

潛在出售事項之理由及裨益

董事會認為通過出售聯合置地公司股權，一方面可提前釋放項目收益，增加本集團營運資金以用於投資其他新項目，進一步集中資源拓展物流、港口業務，提高核心資產營運質量和效益，有利於實現本集團「十四五」發展戰略規劃目標。另一方面，可降低因中國房地產調控政策持續所帶來的潛在經營風險。

上市規則的涵義

以轉讓底價作為計算基準，就潛在出售事項計算的相關百分比率超過5%但少於25%。因此，根據上市規則第14.06條，潛在出售事項（如落實）將構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

於本公告日期，萬科企業為聯合置地公司的股東，根據聯合置地公司的公司章程，在同等條件下，萬科企業享有待售股權的優先購買權。由於萬科企業為本公司附屬公司的主要股東，因此為本公司在附屬公司層面之關連人士（定義見上市規則）。根據上市規則第14A章，若萬科企業成為最終受讓方，本集團將與萬科企業訂立產權交易合同，將構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(1)董事會已批准潛在購買及其項下的交易；及(2)獨立非執行董事已確認，潛在購買及其項下的交易的主要條款及條件屬公平合理、按一般商業條款進行並符合本公司及整體股東利益，潛在購買僅須遵守申報及公告規定，及獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

於本公告日期，潛在出售事項尚未落實而最終受讓方的身份仍未確定，本公司並未簽訂產權交易合同。由於潛在出售事項可能會或可能不會落實，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

董事會謹此宣佈，新通產公司（本公司間接持有的全資附屬公司）擬通過在深圳聯合產權交易所公開掛牌轉讓的方式出售其所持有的聯合置地公司35.7%股權。預掛牌公告已於二零二一年十月十九日在深圳聯合產權交易所網頁刊發。於本公告日期，聯合置地公司為本公司間接持有的附屬公司，由新通產公司、深高速（本公司擁有約52%權益的附屬公司）及萬科企業分別持有35.7%、34.3%及30%股權。潛在出售事項將透過深圳聯合產權交易所進行，成功中標者（為最終受讓方）將根據深圳聯合產權交易所的規定與本集團訂立產權交易合同。

潛在出售事項之主要條款

A. 公開掛牌

本公司將根據相關規定在深圳聯合產權交易所進行公開掛牌程序，意向受讓方之資格須符合深圳聯合產權交易所的規定，並於掛牌結束截止日前交納保證金。

B. 公開掛牌日期及程序

本集團將向深圳聯合產權交易所提交載有（其中包括）(i)轉讓底價；(ii) 競標之主要條款；及(iii)意向受讓方之描述及資格之掛牌公告。公開掛牌過程包括預掛牌及正式掛牌。預掛牌公告已於二零二一年十月十九日在深圳聯合產權交易所網頁刊發。

信息披露期將為預掛牌公告日起計 20 個工作日及正式掛牌公告日起計 20 個工作日。於正式掛牌期間，意向受讓方可表明其購買意向，並登記為意向受讓方。如有兩家或以上意向受讓方，將通過深圳聯合產權交易所競價程序確定最終受讓方。深圳聯合產權交易所將於信息披露期屆滿後通知本集團最終受讓方的身份。該通知發出後次日起 3 個工作日內，本集團須與該最終受讓方訂立產權交易合同。若萬科企業在同等條件下行使優先購買權成為最終受讓方，本集團將與萬科企業訂立產權交易合同。

於本公告日期，產權交易合同的主要資料，包括最終受讓方、最終轉讓對價、支付方式、交付和轉讓時間等尚未確定。於本公告日期，本公司概無與任何其他方就潛在出售事項訂立任何協議。

C. 轉讓對價及付款條款

轉讓底價約人民幣 27.88 億元（約港幣 33.59 億元），乃參考了獨立估值師鵬信資產採用資產基礎法對聯合置地公司於二零二一年三月三十一日股東全部權益的評估值約人民幣 78.08 億元。

意向受讓方應根據深圳聯合產權交易所要求支付保證金，保證金為轉讓底價的 20%，意向受讓方成功競得待售股權後，保證金將作為轉讓對價的一部分；若意向受讓方未能成功競標，深圳聯合產權交易所將按其規則退還保證金予意向受讓方。

最終轉讓對價將取決於摘牌價格，惟於任何情況下不會低於轉讓底價。最終受讓方須於簽署產權交易合同日期起 5 個工作日內支付最終轉讓對價至深圳聯合產權交易所指定賬戶，並以代管方式持有。在滿足若干先決條件後，深圳聯合產權交易所將向新通產公司指定賬戶支付最終轉讓對價；同時，新通產公司亦須向聯合置地公司清償所有借款債務及利息。

潛在出售事項之理由及裨益

董事會認為通過出售聯合置地公司股權，一方面可提前釋放項目收益，增加本集團營運資金以用於投資其他新項目，進一步集中資源拓展物流、港口業務，提高核心資產營運質量和效益，有利於實現本集團「十四五」發展戰略規劃目標。另一方面，可降低因中國房地產調控政策持續所帶來的潛在經營風險。

所有董事（包括獨立非執行董事）認為，潛在出售事項（若最終受讓方為萬科企業——潛在購買）及其項下擬進行的交易的主要條款及條件屬公平合理、按一般商業條款進行並符合本公司及其股東的整體利益。

於潛在出售事項（若最終受讓方為萬科企業——潛在購買）完成後，聯合置地公司將不再是本公司之附屬公司，惟本公司仍透過深高速間接持有聯合置地公司 34.3% 股權，因此聯合置地公司將成為本公司的聯營公司。

一般資料

本集團及新通產公司

本集團是一家以物流、收費公路、港口及環保為主業的企業。本集團以粵港澳大灣區、長三角和環渤海地區為主要戰略區域，通過投資併購、重組與整合，重點介入城市綜合物流港及高速公路等物流基礎設施的投資、建設與經營，在此基礎上向客戶提供物流增值服務，業務領域拓展至物流產業相關土地綜合開發、環保產業投資與運營等多個細分市場。

新通產公司為本公司間接持有的全資附屬公司，為一家於中國註冊成立的有限責任公司，其主要業務為投資控股。

聯合置地公司

聯合置地公司為於中國註冊成立的有限責任公司，其主要業務為房地產開發，其持有位於深圳市梅林關外龍華區民治街道的梅林關城市更新項目地塊的土地使用權並負責該項目的開發。於本公告日期，聯合置地公司之註冊資本為約人民幣7.14億元，由新通產公司、深高速及萬科企業分別持有35.7%、34.3%及30%股權。

根據中國會計準則編製，聯合置地公司截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零二一年三月三十一日止三個月（資產評估報告評估基準日）的經審核財務資料如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日止年度 (約人民幣千元)	截至二零二零年 十二月三十一日止年度 (約人民幣千元)	截至二零二一年 三月三十一日止三個月 (約人民幣千元)
稅前利潤	1,371,633	1,414,616	81,850
稅後利潤	1,034,606	1,059,704	61,824

聯合置地公司於二零二一年三月三十一日之經審核資產淨值為約人民幣 36.69 億元。根據資產評估報告，聯合置地公司之股東全部權益於二零二一年三月三十一日的評估值約人民幣 78.08 億元。

潛在出售事項（如落實）完成後，聯合置地公司將不再是本集團之附屬公司，但仍為本公司的聯營公司。

萬科企業（若最終受讓方為萬科企業）

萬科企業為一家總部位於深圳的房地產企業，其股份分別於聯交所主板（股份代號：02202）及深圳證券交易所（股份代號：000002）上市及交易。萬科企業及其附屬公司主要從事住宅開發、物業服務、商業開發和運營、租賃住宅、物流倉儲服務、酒店、教育等。萬科企業為本公司附屬公司層面之關連人士。

潛在出售事項之財務影響及所得款項用途

於本公告日期，最終轉讓對價尚未確定，根據以轉讓底價為計算基準及目前的初步測算，潛在出售事項（如落實）本集團預計將可錄得稅前收益約人民幣29億元（約港幣34.94億元）。該收益的計算乃基於(i)轉讓底價與待售股份應佔淨資產值之間的差額約人民幣15億元（約港幣18.07億元）；及(ii)本集團透過深高速間接持有聯合置地公司剩餘34.3%的股權的重估收益約人民幣14億元（約港幣16.87億元）。潛在出售事項的實際收益需待最終轉讓對價確定及以本集團核數師審核結果為準。本公司擬將潛在出售事項所得款項用於投資本集團的物流、港口業務及未來其他投資機會，以及作為本集團一般營運資金。

上市規則的涵義

以轉讓底價作為計算基準就潛在出售事項計算的相關百分比率超過5%但少於25%。根據上市規則第14.06條，潛在出售事項（如落實）將構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

於本公告日期，萬科企業為聯合置地公司的股東，根據聯合置地公司的公司章程，在同等條件下，萬科企業享有待售股權的優先購買權。由於萬科企業為本公司附屬公司的主要股東，因此為本公司在附屬公司層面之關連人士（定義見上市規則）。根據上市規則第14A章，若萬科企業成為最終受讓方，本集團將與萬科企業訂立產權交易合同，將構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(1)董事會已批准潛在購買及其項下的交易；及(2)獨立非執行董事已確認，潛在購買及其項下的交易的主要條款及條件屬公平合理、按一般商業條款進行並符合本公司及整體股東利益，潛在購買僅須遵守申報及公告規定，及獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

若最終轉讓對價及最終受讓方得到確認後，或潛在出售事項將構成上市規則第14章項下其他種類的須予公佈的交易，及／或需要獲得獨立股東批准，本公司將再另行公告及遵守相關上市規則的規定。

於本公告日期，潛在出售事項尚未成交而最終受讓方的身份仍未確定，本公司並未簽訂產權交易合同。由於潛在出售事項可能會或可能不會落實，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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：

「%」 指 百分比

「產權交易合同」 指 本公司與最終受讓方將就潛在出售事項訂立的產權交易合同

「轉讓底價」	指	潛在出售事項的轉讓底價，即約人民幣27.88億元（約港幣33.59億元），轉讓底價仍需經有權機構備案確認的評估結果為準
「董事會」	指	本公司董事會
「萬科企業」	指	萬科企業股份有限公司，根據中國法律成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市（股份代號：02202）及其A股於深圳證券交易所上市（股份代號：000002）
「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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00152）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鵬信資產」	指	深圳市鵬信資產評估土地房地產估價有限公司，一家中國合資格獨立資產評估機構
「潛在購買」	指	若萬科企業行使優先購買權，以購買待售股權
「潛在出售事項」	指	新通產公司擬以公開掛牌轉讓的方式出售待售股權
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「公開掛牌」	指	透過深圳聯合產權交易所就潛在出售事項進行之公開掛牌
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「待售股權」	指	新通產公司擬出售其所持有聯合置地公司35.7%的股權

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「深圳聯合產權交易所」	指	深圳聯合產權交易所股份有限公司
「深高速」	指	深圳高速公路股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：00548）及其A股於上海證券交易所上市（證券代號：600548）
「聯合置地公司」	指	深圳市深國際聯合置地有限公司，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附屬公司
「資產評估報告」	指	鵬信資產日期為二零二一年六月二日有關聯合置地公司的資產評估報告
「工作日」	指	中國的工作日，不包括星期六、星期日以及中國的法定假期
「新通產公司」	指	新通產實業開發（深圳）有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司

承董事會命
深圳國際控股有限公司
 聯席公司秘書
劉旺新

香港，二零二一年十月二十一日

於本公告日期，董事會的成員包括執行董事李海濤先生、劉征宇先生、王沛航先生及戴敬明先生；非執行董事胡偉先生及周治偉先生；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，人民幣與港幣之間按港幣1.00元兌人民幣0.83元的匯率換算。所用匯率（如適用）僅供說明用途，並不構成任何人民幣或港幣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。