
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函各方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有深圳國際控股有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函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)

主 要 交 易 獲 取 梅 林 關 地 塊 的 相 關 安 排

深圳國際控股有限公司將於二零一四年十一月七日(星期五)上午十時正假座香港九龍尖沙咀東部科學館道一號康宏廣場南座22樓2206-2208室本公司之會議室召開股東特別大會(或其任何續會)，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。無論閣下能否出席大會並於會上投票，務請閣下填妥隨附之代表委任表格，並儘快交回本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心二十二樓，且在任何情況下最遲於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一四年十月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 物業估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「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
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，本公司委任之獨立物業估值師
「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
「最後實際可行日期」	指	二零一四年十月二十日，即本通函付印前為確定當中 所載若干資料的最後實際可行日期
「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

釋 義

「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，僅就本通函而言，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，將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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一四年十一月七日(星期五)上午十時正假座香港九龍尖沙咀東部科學館道一號康宏廣場南座22樓2206-2208室本公司之會議室召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准地價款支付協議及其項下擬進行的交易
「股東」	指	本公司已發行股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣1.00元的普通股

釋 義

「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
「深圳國土委」	指	深圳市規劃和國土資源委員會
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新通產」	指	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

於本通函內，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。



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)

執行董事：

高 雷(主席)

李景奇(總裁)

李魯寧

劉 軍

楊 海

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

閻 峰

總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍尖沙咀東部

科學館道一號

康宏廣場南座

22樓2206 -2208室

獨立非執行董事：

梁銘源

丁 迅

聶潤榮

敬啟者：

主要交易

獲取梅林關地塊的相關安排

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。

董 事 會 函 件

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，即以現時劃定用途交還分別位於梅林收費站西側及華通源物流中心所在的地塊的土地使用權及在重新劃定為開發建設用地後收購梅林關地塊的土地使用權。有關收購(實際上為政府重新向本集團授出梅林關地塊的土地使用權)將以支付地價款及本集團與深圳國土委(授出梅林關地塊土地使用權的相關中國政府機關)訂立土地出讓合同實行。由於本公司認為與深圳高速共同透過專責的公司實體持有梅林關地塊會更有效率，故項目公司已於二零一四年八月成立以實行收購。於最後實際可行日期，本公司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。深圳市梅觀高速公路有限公司及新通產將須就項目公司收購梅林關地塊拆遷重置其各自於梅林關地塊上之物業，並向政府交出相關土地，相關土地將於其後根據本集團與深圳國土委訂立之土地出讓合同轉讓予項目公司。根據上述安排，項目公司將須向政府支付地價款及向深圳市梅觀高速公路有限公司及新通產支付拆遷重置賠償。

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，預期項目公司就梅林關地塊的收購成本約為人民幣10,000~11,000元/平方米。由於拆遷重置賠償的相關費用將支付予深圳市梅觀高速公路有限公司(本公司透過深圳高速擁有的附屬公司)及新通產(本公司的全資附屬公司)，本集團於其財務報表確認的梅林關地塊收購成本的實際最終金額將會更低。

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

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。

標的事項及代價

根據地價款支付協議應付的地價款總額為人民幣 3,566,700,000 元（相等於約港幣 4,514,810,000 元）。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。就黎光項目的進一步資料載於本公司日期為二零一四年九月十日之公佈。

地價款支付協議的先決條件

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。

董事會函件

地價款支付協議及其項下擬進行交易將待股東於股東特別大會上批准後，方可作實。倘股東於股東特別大會上並無批准地價款支付協議，根據地價款支付協議擬進行之交易將不會進行，而本集團將繼續持有相關地塊作現行用途。

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。

違約賠償

如本公司及深圳高速未履行其各自於地價款支付協議之責任，則其須支付約定賠償，賠償金額為龍華管委會就延遲向本集團支付梅觀高速13.8公里路段實施免費通行的補償而實際支付的賠償款項(如有)(按每天0.05%計算)。

地價款的釐定基準

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。儘管近期梅林關地塊周邊土地以掛牌方式出售的不多，董事會注意到梅林關地塊附近之若干地塊於二零一三年十月以每平方米約人民幣14,563元出售，有關價格大幅高於地價款支付協議所訂及上述「緒言」一段所述之估計收購成本約每平方米人民幣10,000元至人民幣11,000元。

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)。

董 事 會 函 件

有關梅林關地塊之估值報告(由獨立專業估值師戴德梁行評估)載於本通函附錄二。如附錄二所載及其內所載之假設(其中包括悉數清償地價款及完成城市更新),梅林關地塊於二零一四年七月三十一日之市值為人民幣6,188,000,000元(按照目前規劃的可出售面積約470,000平方米計算,每平方米估值為人民幣13,166元)。此金額高於「緒言」一段所述經計及地價款支付協議項下的地價款以及相關土地契稅共人民幣37億元及其他相關成本後,預計項目公司的收購成本每平方米人民幣10,000元至人民幣11,000元。由於部份上述成本將由項目公司支付予本集團成員公司作為拆遷重置賠償(彼等須就梅林關城市更新項目承擔拆遷重置工作),預期本集團於財務報表確認之實際收購成本將會更低。

經計及上述所有因素,董事認為地價款對本公司及股東整體而言屬公平合理。

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為港幣1.17億元及港幣2,201萬元。截至二零一四年六月三十日止六個月,華通源物流中心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。

財務影響

在根據地價款支付協議擬進行的交易完成後,本集團將透過合併項目公司入本集團的財務報表合併梅林關地塊,而由於梅林關地塊將於項目公司的財務報表內按成本記賬,本集團預期緊接地價款支付協議項下的交易完成後,收購梅林關地塊將不會對本集團的盈利有任何重大影響。

本集團將以內部資源、借貸或兩者結合之方式(視當時情況而定)為本項目籌集所需資金。就說明而言,根據本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表及假設應付地價款之最終數額將為(i)人民幣37億元,(ii)完全以借貸提供資金及(iii)一

次性支付，地價款的支付將導致本集團資產負債率(按本集團總負債除以總資產計算)產生不超過5個百分點之變動。另一方面，倘本集團僅以其內部資源支付全部地價款，概不會對本集團資產及負債造成任何重大影響。

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(i)較好的投資價值(由於本集團就梅林關地塊的每平方米估計收購成本(已計及地價款、土地契稅及其他預計的相關費用)低於其附近近期掛牌出售的其他土地的每平方米土地價格)和(ii)預期增值空間。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，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，本集團的首選方法為優先將項目公司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。倘將來以有利價格出售項目公司股權並不實際可行，則董事將重新考慮開發梅林關地塊的可行性，並須於取得相關批准後及計及(其中包括)本集團當時的戰略發展計劃而定。

董事認為，地價款支付協議之條款及據此擬進行之項下交易公平合理並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。

董事會函件

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。

上市規則涵義

由於地價款支付協議項下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%，建議的交易事項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。

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。

股東特別大會

股東特別大會將予召開，以考慮及酌情批准地價款支付協議及有關獲取梅林關地塊之交易。股東特別大會之通告載於本通函的第SGM-1頁至SGM-2頁。股東特別大會上將以按股數投票方式進行表決。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論股東能否出席大會，務請填妥隨附之代表委任表格，並儘快交回本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心二十二樓，且在任何情況下最遲須於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會並於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記手續

於二零一四年十一月七日(星期五)名列本公司股東名冊之股東將合資格出席股東特別大會並於會上投票。本公司將於二零一四年十一月五日(星期三)至二零一四年十一月七日(星期五)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票須於二零一四年十一月四日(星期二)下午四時三十分之前，送達本公司股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心二十二樓)以作登記。

董事會函件

推薦建議

董事認為地價款支付協議及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，且訂立地價款支付協議乃符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成批准訂立地價款支付協議及其項下擬進行交易之決議案。

其他資料

務請閣下亦垂注本通函附錄所載之其他資料及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

承董事會命
深圳國際控股有限公司
主席
高雷
謹啟

二零一四年十月二十二日

1. 本集團之財務資料

本集團(i)截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止兩個年度之財務資料於本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報第65頁至152頁披露；(ii)截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務資料於本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報第59頁至132頁披露。所有該等財務資料已刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.szihl.com>)。

2. 財務及業務展望

預期二零一四年下半年全球經濟仍然存在挑戰，國內經濟表現將維持平穩，但仍存在較多不確定性。本集團將積極採取應變措施並專注提升業務表現。

二零一四年下半年，本集團將加快現有物流園區的升級完善並積極推進「深國際城市綜合物流港」項目的建設及拓展，從而擴大本集團物流業務的規模及國內網絡的覆蓋範圍。預期「深國際城市綜合物流港」項目的投產是本集團業績增長的主要動力，本集團將堅定戰略發展方向，儘早實現項目投產及網絡化營運，為本集團長期發展奠定基石。

隨著國內政府實施擴大內需等宏觀政策的推動下，國內公路的交通需求預期將繼續保持相對穩定的增長。本集團將繼續留意周邊路網的情況、對車流量進行監測及分析，並透過提升通行環境、針對性地實施營銷推廣等措施，以吸引收費公路項目的車流量，提升收費公路業務營運表現。

本集團於二零一四年上半年與前海片區政府部門就本集團前海項目保持了良好的溝通並積極配合前海片區的整體規劃工作，推進前海項目土地整備工作。二零一四年下半年，本集團於積極展開策劃、招商等項目前期工作的同時，也將繼續與各相關政府部門進行協調，對前海項目開發規劃進行修正，提升項目地塊利用效率，為項目的下一階段工作做好充分準備。

隨著中國經濟的發展、城鎮化進程的推進，本集團擁有的物流園區將面臨轉型升級的挑戰與機遇。

本集團已聘請中介機構研究華南物流園總體轉型升級規劃方案，並積極推進華南物流園二期用地約7.7萬平方米的開發建設。

3. 本集團之債務聲明

於二零一四年八月三十一日(即就編製本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有下列借款,合共約港幣16,454,206,000元:

- (1) 有抵押非流動銀行借款約港幣5,013,076,000元,該借款以清連項目收費權作質押;
- (2) 無抵押非流動銀行借款約港幣2,240,297,000元;
- (3) 有抵押流動銀行借款約港幣74,486,000元,其中港幣44,486,000元借款以清連項目收費權作質押及港幣30,000,000元以本集團持有Jade Emperor Limited(本公司的附屬公司)之55%股權作抵押;
- (4) 無抵押流動銀行借款約港幣1,625,020,000元;
- (5) 於二零零七年八月發行有擔保15年期公司債券賬面值約人民幣794,710,000元(相等於港幣1,002,662,000元)(票面值為人民幣800,000,000元(相等於港幣1,009,336,000元)),由中國建設銀行深圳分行提供擔保,深圳高速以其持有的深圳市梅觀高速公路有限公司100%權益提供反擔保;
- (6) 於二零一一年八月發行無擔保5年期企業債券賬面值約人民幣1,499,997,000元(相等於港幣1,892,502,000元)(票面值為人民幣1,500,000,000元(相等於港幣1,892,506,000元));
- (7) 於二零一二年四月發行無擔保5年期優先票據本金總額300,000,000美元(相等於港幣2,325,000,000元)(賬面值約為港幣2,343,782,000元);
- (8) 於二零一四年五月發行3年期中期票據賬面值約人民幣994,854,000元(相等於港幣1,255,178,000元)(票面值為人民幣1,000,000,000元(相等於港幣1,261,670,000元));及
- (9) 於二零一二年十二月發行3年期定向債務融資工具人民幣800,000,000元(相等於港幣1,009,336,000元)(賬面值約為人民幣798,309,000元(相等於港幣1,007,203,000元))。

截至二零一四年八月三十一日營業時結束時，本集團之或有負債如下：

- (1) 深圳高速與深圳市交通運輸委員會簽署代建管理合同，據此深圳高速接受委託管理建設南坪(二期)項目，根據有關合同約定，深圳高速已與銀行作出安排向深圳市交通運輸委員會提供人民幣15,000,000元(相等於港幣18,925,000元)不可撤銷履約銀行保函。
- (2) 深圳高速與深圳市交通公用基礎設施建設中心簽署工程建造管理合同，接受委託管理建設龍大高速大浪段市政設施項目。根據有關合同約定，深圳高速已與銀行作出安排向深圳市交通公用基礎設施建設中心提供人民幣2,000,000元(相等於港幣2,523,000元)不可撤銷履約銀行保函。
- (3) 深圳高速與深圳市龍華新區建設服務管理中心簽署一份工程建造管理合同，據此，深圳高速接受委託管理建設深圳市龍華新區德政路龍大高速立交及德政路東延段工程。根據有關合同約定，深圳高速已與銀行作出安排向深圳市龍華新區建設服務管理中心提供約人民幣35,850,000元(相等於港幣45,231,000元)不可撤銷履約銀行保函。
- (4) 未決仲裁

本公司附屬公司進行之中之仲裁廣東清連公路發展有限公司在經政府相關部門審批後對原清連一級公路進行高速化改造，該項目於二零一一年一月二十五日完成。二零一一年度，清遠市風雲生態旅遊發展有限公司因建設工程封閉高速公路路口持有異議，向清遠市中級人民法院提起訴訟。一審判決廣東清連公路發展有限公司勝訴，清遠市風雲生態旅遊發展有限公司向廣東省高級人民法院提出上訴。截至二零一四年八月三十一日，該訴訟尚在審理之中。根據項目之立項和施工情況，本集團預期該訴訟結果不會對本集團之經營業績產生任何重大影響。

就編製本集團的債務聲明而言，人民幣及美元金額乃使用於二零一四年八月三十一日之收市匯率港幣1元兌人民幣0.7926元及港幣7.75元兌1美元之匯率分別兌換為港幣。

除上文所述者及集團內公司間負債外，於二零一四年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何按揭、抵押、債券、未償貸款、銀行透支或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、融資租約或租購承擔或任何擔保或其他重大或有負債。

4. 本集團之營運資金

在考慮地價款支付協議下擬定地價款之預期支付及本集團可得之財務資源，包括內部產生資金以及可用銀行融資後，董事認為本集團有充足營運資金應付其現時所需，即可應付由本通函日期起計未來最少12個月。

以下為獨立物業估值師戴德梁行就梅林關地塊所編製之估值報告全文摘要，以供載於本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者，

估值委託、用途及日期

吾等謹遵照閣下指示，對深圳國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）擁有權益及位於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、做出有關查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，以向貴集團呈述吾等就該物業於二零一四年七月三十一日（「估值日期」）市值的意見。

市值定義

吾等對該物業的估值乃指其市值，即根據香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會估值標準（2012年版）所定義「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日達成資產或負債易手之公平交易估計金額，而雙方乃於知情、審慎及並無脅迫之情況下自願進行交易」。

估值基準及假設

吾等之估值並無考慮由於特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致預計價格的增加或減少。

吾等之估值並無考慮該物業所存在的任何押記、按揭或欠付款項，或出售成交時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及重大支銷。

吾等對該物業進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項以及香港測量師學會出版的香港測量師學會估值標準(2012年版)所載規定。

對該物業進行估值時，吾等假設具特定年期的物業的可轉讓土地使用權已出讓，且任何應付的地價亦已全數繳清。吾等乃依賴由 貴集團提供有關該物業業權之意見，並就估值而假設受讓人對該物業享有可執行之業權。

在評估該物業時，吾等亦假設物業受讓人或使用者可於獲批年期屆滿前的整段期間不受幹預地自由使用或轉讓物業。

估值方法

吾等乃假設該物業將按照 貴集團提供予吾等的最新發展計劃發展及落成的基準進行物業估值。吾等假設由有關政府機構就發展計劃而發出的一切同意書、批文及許可證，乃在或將在並無繁苛附帶條件或延誤的情況下授出。吾等亦假設發展項目的設計及建設乃符合地方規劃及其他相關法規並將獲有關部門批准。在達致吾等的估值意見時，吾等採用直接比較法，參照於相關市場上可供比較的銷售交易，並計及完成發展項目將支銷的成本。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納向吾等提供關於有關法定通告、地役權、年期、物業的識別、地盤及建築面積以及所有相關事項的意見。載於本估值報告內的尺寸、量度及面積均以提供予吾等的資料作基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等對估值屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦得悉，所提供資料並無遺漏重大事項。

業權查核

吾等已獲提供有關該物業產權的文件副本，但吾等並無查閱文件以核證物業所有權或確定是否並無於我們所獲的副本作出修訂。

在估值過程中，吾等很大程度上依賴 貴集團及 貴集團的法律顧問廣東君言律師事務所就位於中國的物業的業權所提供的資料。

現場視察

吾等已視察該物業。現場視察由我們的中國註冊房地產估價師王偉先生於二零一四年年六月三日進行。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何重大損壞。吾等亦無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上損壞。吾等並無測試任何樓宇設備。此外，吾等並無進行實地調查，以確定土壤狀況及設施是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面情況符合要求，且在建築期間不會有額外開支或延誤。

除另有說明外，吾等並未進行仔細的實地量度，以核實該物業的地盤及樓面面積，而吾等假設給予吾等的文件副本所載面積乃正確無誤。

幣值

除另有說明外，本估值報告內所示的金額均為人民幣（「人民幣」），此乃中國的合法貨幣。

吾等隨函附奉估值證書。

此致

深圳國際控股有限公司
香港九龍尖沙咀東部科學館道一號
康宏廣場南座22樓2206-2208室
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
中國註冊房地產估價師
MSc. M.H.K.I.S
謹啟

二零一四年十月二十二日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師(產業測量組)，擁有逾27年中國物業估值經驗。

貴集團於中國持作未來發展的物業

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年七月三十一日現況下的市值																
中國廣東省深圳市龍華新區民治街道宗地號A802-0014、A807-0039、A807-0242及部份A931-0001，梅林關城市更新項目	<p>該物業包括一項擬建在一地盤上的發展項目，總地盤面積約96,000平方米。</p> <p>該物業計劃重新發展為一項綜合發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業的總規劃建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>204,180</td> </tr> <tr> <td>保障性住房</td> <td>41,820</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>35,000</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>78,000</td> </tr> <tr> <td>商務公寓</td> <td>112,000</td> </tr> <tr> <td>公共配套</td> <td>15,400</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>486,400</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於龍華新區，靠近深圳北站。周邊發展項目主要為住宅發展項目。</p>	用途	概約建築面積(平方米)	住宅	204,180	保障性住房	41,820	商業	35,000	辦公	78,000	商務公寓	112,000	公共配套	15,400	總計：	<u>486,400</u>	於估值日期，該物業被佔用作物流園，公路辦公樓，公路收費站、宿舍及相關設施。	無商業價值
用途	概約建築面積(平方米)																		
住宅	204,180																		
保障性住房	41,820																		
商業	35,000																		
辦公	78,000																		
商務公寓	112,000																		
公共配套	15,400																		
總計：	<u>486,400</u>																		

附註：

- (1) 據貴集團告知，該項目尚未取得房產權證，吾等並無賦予該物業商業價值。倘房產權證已發出、獲轉讓的土地使用權已批出、所有的出讓金已悉數繳付及城市更新程序經已完成，則該物業於二零一四年七月三十一日的市值將為人民幣6,188,000,000元。

(2) 根據由深圳市城市更新辦公室公佈的規劃指標，該項目的規劃建築面積載列如下：

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	204,180
保障性住房	41,820
商業	35,000
辦公	78,000
商務公寓	112,000
公共配套	15,400
總計：	486,400

(3) 吾等按 貴集團的特別指示對該物業進行估值時假設該物業於估值日期為空置地塊及可隨時按附註(2)的規劃指標發展為總建築面積為486,400平方米的綜合發展項目。

(4) 我們已獲提供有關業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 本城市更新項目所涉土地的擁有人為新通產實業開發(深圳)有限公司及深圳市梅觀高速公路有限公司。新通產實業開發(深圳)有限公司擁有三塊土地，分別為宗地號A802-0014、A807-0039、A807-0242。深圳市梅觀高速公路有限公司擁有一塊土地，宗地號為A931-0001；
- (ii) 深圳市梅觀高速公路有限公司為深圳高速公路股份有限公司的全資附屬公司。新通產實業開發(深圳)有限公司為深圳高速公路股份有限公司的控股股東，擁有其30.025%權益。同時，新通產實業開發(深圳)有限公司為 貴公司的全資附屬公司。 貴公司間接持有深圳高速公路股份有限公司50.889%權益。深圳市梅觀高速公路有限公司、深圳高速公路股份有限公司及新通產實業開發(深圳)有限公司為 貴公司的附屬公司；
- (iii) 以 貴公司附屬公司成立項目公司以拆遷方式開發此城市更新項目不存在法律障礙；
- (iv) 於項目公司取得城市更新項目規劃許可文件，並與規劃國土部門簽訂國有土地使用權出讓合同後，訂明的土地使用權期限將重新計算，即作住宅用途的土地使用權期限為70年，作商業用途的土地使用權期限為40年；
- (v) 項目所涉土地擁有人或項目公司在悉數繳付地價款及相關稅項後，該物業可在土地使用權剩餘期限內予以轉讓；
- (vi) 該物業中的宗地號A807-0039、A807-0242及A931-0001的土地並無予以抵押、查封及產權瑕疵；及

- (vii) 該物業中的宗地號 A802-0014 的土地狀態為查封。於該地塊拆遷安置期間內，暫停辦理產權登記及抵押相關事宜(不含拆遷範圍內產權的註銷登記)。

雖然前述物業在產權登記及抵押方面存在限制，但產權註銷登記不受影響。

根據 貴公司擬訂的方案，梅林關城市更新項目將通過拆遷安置過程中，以註銷原產權登記的方式實施。因此，根據《深圳市城市更新辦法》相關文件，查封土地對城市更新項目的實施不會產生實質性法律障礙。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司的資料，各董事願就有關資料共同及個別地承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成份，而本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入本公司備存的登記冊中的權益及淡倉，或(iii)根據上市規則的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的好倉

董事姓名	所持股份數目	身份	權益性質	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
李景奇	864,840	實益擁有人	個人	0.05%
劉軍	900,000	實益擁有人	個人	0.05%

於本公司相關股份的好倉

董事姓名	所持的非上市 購股權(以實物 結算股本衍生 工具)數目	身份	權益性質	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
高雷	2,056,000	實益擁有人	個人	0.12%
李景奇	1,840,000	實益擁有人	個人	0.11%
李魯寧	1,575,000	實益擁有人	個人	0.09%
劉軍	1,479,000	實益擁有人	個人	0.09%
楊海	1,523,100	實益擁有人	個人	0.09%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益(包括根據證券及期貨條例的條文董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須列入本公司備存的登記冊中的權益或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益。高雷先生、李景奇先生、李魯寧先生及劉軍先生為Ultrarich International Limited的董事，而Ultrarich International Limited於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務擁有任何權益。

4. 於合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本通函刊發日期仍然有效、對本集團業務而言屬重大，且由本集團任何成員公司訂立的任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事於資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(本集團最近期公佈的經審核賬目日期)以來所購入、出售、租賃或建議購入、出售或租賃的任何資產直接或間接擁有任何權益。

6. 重大不利變動

董事並不知悉自二零一三年十二月三十一日(本集團最近期公佈的經審核綜合財務報表日期)以來，本集團的財務或業務狀況有任何重大不利變動。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，就各董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或對其構成威脅的重大訴訟或索償。

8. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團訂立或擬訂立任何並非於一年內到期或本公司不可於一年內無償終止(法定補償者除外)的服務合約。

9. 專業人士

- (a) 以下乃曾於本通函內提供意見或建議的專業人士的資歷：

名稱	資歷
戴德梁行	獨立物業估值師
廣東君言律師事務所(「君言」)	中國法律顧問

- (b) 於最後實際可行日期，戴德梁行或君言概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論具法律效力與否)。
- (c) 戴德梁行及君言各自就刊發本通函發出書面同意，同意按本通函所載的形式及涵義轉載戴德梁行編製的估值報告及引述其各自的名稱，且不曾撤回該等同意書。
- (d) 於最後實際可行日期，戴德梁行及君言概無於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(本集團最近期公佈的經審核賬目日期)以來所購入、出售、租賃或建議購入、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

10. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內所訂立而屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中所訂立之合約)如下：

- (a) 地價款支付協議；及
- (b) (i) 深圳高速、(ii) 深圳高速之全資附屬公司深圳市梅觀高速公路有限公司、(iii) 深圳市交通運輸委員會與(iv) 龍華管委會於二零一四年一月二十七日就(其中包括)梅觀高速調整收費及有關向本集團補償約人民幣1,597,950,000元的相關安排以及

(可予調整)其他相關成本／開支約人民幣1,102,370,000元訂立的《梅觀高速公路調整收費補償及資產移交協議》。

11. 備查文件

下列文件副本可於本通函日期起直至股東特別大會舉行當日(包括該日)止期間,在本公司一般辦公時間內,於本公司主要營業地點查閱,地址為香港九龍尖沙咀東部科學館道一號康宏廣場南座22樓2206-2208室:

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則;
- (b) 本附錄三中上文所述之重大合約;
- (c) 戴德梁行編製之估值報告,其進一步詳情載於本通函附錄二;及
- (d) 本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年之年報。

12. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為譚美美小姐,彼為香港會計師公會之會計師。
- (b) 本公司註冊辦事處設於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之主要營業地點設於香港九龍尖沙咀東部科學館道一號康宏廣場南座22樓2206-2208室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心二十二樓。
- (d) 本通函之中、英文文本如有任何歧義,概以英文文本為準,惟若干中國實體之英文名稱譯自其中文名稱,納入本通函僅作識別用途,在此情況下以中文名稱為準。



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)

茲通告深圳國際控股有限公司(「本公司」)謹定於二零一四年十一月七日(星期五)上午十時正假座香港九龍尖沙咀東部科學館道一號康宏廣場南座22樓2206-2208室本公司之會議室召開股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否作出修訂)下列決議案為本公司之一項普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認於二零一四年九月十日由深圳國際控股有限公司(「本公司」)、深圳市龍華新區管委會及深圳高速公路股份有限公司(本公司持有50.889%權益之附屬公司)共同簽署之地價款支付協議(「地價款支付協議」，一份註明「A」之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)及據此擬進行的交易，包括但不限於支付有關地價款及相關稅項的最終金額合共不超過人民幣37億元；及
- (b) 謹此授權本公司董事會作出彼等認為與實施地價款支付協議項下擬進行之交易有關及就使其生效而言屬必需或權宜或適當之一切行動及事宜並行使一切權力，包括但不限於簽立、修訂、補充、送交、豁免、提交及實行任何進一步之文件或協議(包括但不限於相關的土地出讓合同。)

承董事會命
深圳國際控股有限公司
主席
高雷

香港，二零一四年十月二十二日

股東特別大會通告

附註：

1. 隨附大會適用之代表委任表格。
2. 遵照本公司公司細則之規定，凡有權出席大會並於會上投票之股東，均可委任一名或以上之委任代表出席大會，並代其投票。受委任之代表毋須為本公司股東，但必須親身出席大會以代表股東。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，必須於大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心二十二樓。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東大會或其任何續會(如適用)並於會上投票，而在該情況下，代表委任文件將視作已撤銷論。
5. 代表委任文件必須由委任人或其正式書面授權之授權人簽署。如委任人為一家公司，則代表委任文件必須蓋上公司印鑑或由公司負責人或獲正式授權之授權人簽署。
6. 於二零一四年十一月七日(星期五)名列本公司股東名冊之股東將合資格出席股東特別大會並於會上投票。本公司將於二零一四年十一月五日(星期三)至二零一四年十一月七日(星期五)期間(包括首尾兩日)內暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東特別大會及於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一四年十一月四日(星期二)下午四時三十分之前，送達本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心二十二樓。