

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 深國際前海商業發展（深圳）有限公司的第二次增資

### 第二次增資

董事會欣然宣佈，前海商業公司在深圳聯合產權交易所公開掛牌方式進行第二次增資的掛牌公告期已結束，摘牌方為萬科發展。待深圳聯合產權交易所相關程序完成後，預期二零二二年五月十二日或之前，前海投資公司、前海商業公司與萬科發展將訂立第二次增資擴股協議。據此，萬科發展將向前海商業公司注資人民幣 1,480,427,200 元（約港幣 1,770,845,933 元），其中人民幣 3,055,600 元（約港幣 3,655,024 元）將用於認購前海商業公司的新增資本，餘額人民幣 1,477,371,600 元（約港幣 1,767,190,909 元）將計入前海商業公司的資本公積金。

於本公告日期，前海投資公司和萬科發展分別持有前海商業公司 72%和 28%的股權。根據第二次增資擴股協議的建議條款，於第二次增資完成後，前海投資公司及萬科發展均將持有前海商業公司 50%的股權。前海商業公司將不再為本公司之附屬公司，惟仍為本公司之聯營公司。

### 訂立第二次增資擴股協議的原因及好處

董事會認為通過第二次增資，能讓本集團進一步鎖定項目地塊當前的價值及利潤，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，亦藉此提高前海項目的整體品質和綜合收益，提前釋放收益，為本公司股東締造更大回報。

前海項目為本集團「投建管轉」大閉環發展模式的成功範例，通過土地變性和更新改造，為本集團帶來土地價值的大幅提升並實現項目後續開發的收益。未來公司將繼續努力，積極爭取類似的轉型升級項目機遇。

### 上市規則的涵義

由於第二次增資完成後，本集團於前海商業公司的權益將由 72%攤薄至 50%。前海商業公司將不再為本公司的附屬公司，而第二次增資擴股協議項下的第二次增資（根據上市規則第 14.22 條與第一次增資合併計算）將構成本公司根據上市規則第 14 章之須予披露的交易，須遵守申報及公告規定。

於本公告日期，萬科發展由萬科企業全資擁有。由於萬科企業的其中一家附屬公司為本集團非重大附屬公司的主要股東，萬科企業及其附屬公司（包括萬科發展）並非本公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，第二次增資並非本公司的關連交易。

### 緒言

於二零二二年二月，本集團以增資方式引入萬科發展作為前海商業公司的戰略投資者，萬科發展以約人民幣9.15億元注資前海商業公司。該次增資完成後，前海投資公司和萬科發展分別持有前海商業公司72%和28%的股權。詳情請見本公司日期為二零二二年二月十八日的公告。

本集團擬進一步減持前海商業公司股權，並於二零二二年三月三日通過在深圳聯合產權交易所公開掛牌，擬以增資擴股的方式引入戰略投資者，掛牌底價不低於人民幣14.8億元，新戰略投資者將擁有前海商業公司的30.56%。

董事會欣然宣佈，前海商業公司在深圳聯合產權交易所公開掛牌方式進行第二次增資的掛牌公告期已結束，摘牌方為萬科發展。待深圳聯合產權交易所相關程序完成後，預期二零二二年五月十二日或之前，前海投資公司、前海商業公司與萬科發展將訂立第二次增資擴股協議。據此，萬科發展將向前海商業公司注資人民幣1,480,427,200元（約港幣1,770,845,933元），其中人民幣3,055,600元（約港幣3,655,024元）將用於認購前海商業公司的新增資本，餘額人民幣1,477,371,600元（約港幣1,767,190,909元）將計入前海商業公司的資本公積金。

於本公告日期，前海投資公司和萬科發展分別持有前海商業公司72%和28%的股權。根據第二次增資擴股協議的建議條款，於第二次增資完成後，前海投資公司及萬科發展均將持有前海商業公司50%的股權。

## 第二次增資擴股協議的主要條款

第二次增資擴股協議的主要條款載列如下：

訂約方：

- (i) 前海投資公司，本公司間接持有的全資附屬公司；
- (ii) 前海商業公司，本公司間接持有的附屬公司；及
- (iii) 萬科發展，為第二次增資的摘牌方

於本公告日期，萬科發展由萬科企業全資擁有。由於萬科企業的其中一家附屬公司為本集團非重大附屬公司的主要股東，萬科企業及其附屬公司（包括萬科發展）並非本公司的關連人士。除前述情況除外，就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，萬科發展及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。

第二次增資： 萬科發展同意向前海商業公司注資人民幣1,480,427,200元（約港幣1,770,845,933元）的增資款，其中人民幣3,055,600元（約港幣3,655,024元）將用以認購前海商業公司的新增資本，餘額人民幣1,477,371,600元（約港幣1,767,190,909元）將計入前海商業公司的資本公積金。

於第二次增資完成後，前海商業公司的註冊資本將由人民幣6,944,400元增加至人民幣10,000,000元。前海投資公司及萬科發展均將持有前海商業公司50%的股權。前海商業公司將不再為本公司之附屬公司，惟仍為本公司之聯營公司。

先決條件： 第二次增資的完成須待先決條件達成後方告作實，其包括但不限於獲得政府部門的同意和批准（如需要）以及前海商業公司的內部批准。

**支付方式：** 萬科發展將以下列方式支付前海商業公司的增資款：

- (i) 增資款的首期50%將於第二次增資擴股協議約定的先決條件達成之日起5個工作日內支付；及
- (ii) 增資款的剩餘50%將於前海商業公司向相關政府部門提交申請辦理前海二期項目（如下所述）住宅預售許可證相關材料並取得政府部門出具的受理回執之日起七（7）天內或於二零二二年十二月三十一日前（以較早者為準）支付。

萬科發展應於注入首期50%增資款的次工作日就剩餘50%增資款（即人民幣740,213,600元（約港幣885,422,967元））向前海商業公司提供等額的銀行保函。

**釐定增資款的基礎：** 由於第二次增資經深圳聯合產權交易所公開掛牌促成，增資款乃根據深圳聯合產權交易所有關增資的規定，並通過競爭性談判所制定。同時，參考了獨立估值師以資產基礎法對前海商業公司於二零二一年十二月三十一日股東全部權益價值的評估價值人民幣2,449,432,500元（約港幣2,929,943,182元）。

**工商變更登記手續：** 前海投資公司及萬科發展應促使前海商業公司在收到首期50%增資款及對剩餘50%增資款開具等額銀行保函之日起15個工作日內辦理完畢所需的工商變更登記手續。

**董事會組成：** 於第二次增資完成後，前海商業公司的董事會將由九（9）名董事組成，其中五（5）名由萬科發展委派，餘下四（4）名由前海投資公司委派。

## 前海商業公司之資料

前海商業公司為一家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，於本公告日期，註冊資本為人民幣 6,944,400 元及由前海投資公司和萬科發展分別持有其 72%和 28%的股權。前海商業公司擁有本集團前海首期項目 T102-0266 宗地以及前海二期項目 T102-0337 及 T102-0338 宗地的開發權，並負責前海二期項目地塊的開發建設和運營。前海首期已完成竣工驗收，目前開展招商工作；前海二期 T102-0337 及 T102-0338 地塊正在進行開發建設中，預計於二零二二年第四季度達到預售條件。

於二零二一年十二月三十一日，前海商業公司經審核資產為淨負債人民幣 20,826,200 元。前海商業公司自其註冊成立以來未有產生收入或利潤。

## 第二次增資對本集團的財務影響

於第二次增資完成後，前海投資公司於前海商業公司的股權將由現時持有 72%攤薄至 50%。同時，前海商業公司將不再是本公司的附屬公司，其財務業績將不再納入本集團的合併範圍，惟其仍為本公司的聯營公司。

根據目前的初步測算，第二次增資預計將可為本集團帶來稅前收益約人民幣 23.5 億元（約港幣 28.1 億元），惟錄得之實際收益需待本公司核數師進行最終審核。該收益的計算乃基於第一次增資及第二次增資導致本集團不再持有前海商業公司的控制權，從而確認前海商業公司剩餘股權的評估增值及視作出售前海商業公司股權所帶來的收益。

第二次增資所得款項，前海商業公司將用於償還深圳市深國際西部物流有限公司（本公司的全資附屬公司）相關土地款以及自身營運資金。

## 本集團之資料

### 本集團

本集團為一家以物流、收費公路、港口及大環保為主業的企業。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收費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、大環保產業投資與運營等多個細分市場。

## 前海投資公司

前海投資公司為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事投資管理、股權投資、投資諮詢及投資顧問業務。前海投資公司為本公司之間接全資附屬公司。

## 萬科企業及萬科發展之資料

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。

萬科發展為萬科企業的全資附屬公司，主要業務為房地產開發。

## 訂立第二次增資擴股協議的原因及好處

董事會認為通過第二次增資，能讓本集團進一步鎖定項目地塊當前的價值及利潤，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，亦藉此提高前海項目的整體品質和綜合收益，提前釋放收益，為本公司股東締造更大回報。

董事會認為第二次增資擴股協議的條款及其項下的交易屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

前海項目為本集團「投建管轉」大閉環發展模式的成功範例，通過土地變性和更新改造，為本集團帶來土地價值的大幅提升並實現項目後續開發的收益。未來公司將繼續努力，積極爭取類似的轉型升級項目機遇。

## 上市規則的涵義

於第二次增資完成後，本集團於前海商業公司的權益將由72%攤薄至50%。前海商業公司將不再為本公司的附屬公司，而第二次增資擴股協議項下的第二次增資（根據上市規則第14.22條與第一次增資合併計算）將構成本公司根據上市規則第14章之須予披露的交易，須遵守申報及公告規定。

於本公告日期，萬科發展由萬科企業全資擁有。由於萬科企業的其中一家附屬公司為本集團非重大附屬公司的主要股東，萬科企業及其附屬公司（包括萬科發展）並非本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，第二次增資並非本公司的關連交易。

若第二次增資有任何重大變化，本公司將作進一步公佈。

## 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：

「董事會」	指	本公司董事會
「增資款」	指	萬科發展根據第二次增資擴股協議向前海商業公司注資人民幣1,480,427,200元（約港幣1,770,845,933元）的增資款，其中人民幣3,055,600元（約港幣3,655,024元）將用以認購前海商業公司的新增資本，餘額人民幣1,477,371,600元（約港幣1,767,190,909元）將計入前海商業公司的資本公積金
「萬科企業」	指	萬科企業股份有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，其H股於聯交所主版上市（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的有限公司，其股份於聯交所主版上市（股份代號：00152）
「董事」	指	本公司董事
「第一次增資」	指	根據由前海投資公司、前海商業公司及萬科發展於二零二二年二月十八日訂立的增資擴股協議增加前海商業公司的註冊資本，詳情載於日期為二零二二年二月十八日的公告
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「中國」	指	中華人民共和國
「前海商業公司」	指	深國際前海商業發展（深圳）有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二次增資」	指	根據第二次增資擴股協議增加前海商業公司的註冊資本，完成後，前海投資公司及萬科發展分別將均持有前海商業公司 50%的股權
「第二次增資擴股協議」	指	將由前海投資公司、前海商業公司及萬科發展訂立的第二次增資擴股協議
「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
「萬科發展」	指	深圳市萬科發展有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
 深圳國際控股有限公司  
 聯席公司秘書  
 劉旺新

二零二二年五月二日

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博士；非執行董事胡偉先生及周治偉博士；以及獨立非執行董事鄭大昭教授、潘朝金先生及曾志博士。

於本公告內，人民幣與港元之間按港幣1.00元兌人民幣0.836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。