

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)

須予披露的交易 收購平湖南地塊之土地使用權

收購平湖南地塊之土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零二三年六月二十五日，本公司非全資附屬公司深國鐵路公司通過公開掛牌方式以代價人民幣11.87億元（相當於約港幣12.90億元）成功競得位於中國廣東省深圳市龍崗區平湖、南灣街道之平湖南地塊的土地使用權，並簽署成交確認書。預計深國鐵路公司將於簽訂成交確認書後十五個工作日內簽訂土地使用權出讓合同。

在獲取平湖南地塊後，本集團將在深圳平湖南項目二期鐵路貨場上蓋開發建設現代化物流園，由深國鐵路公司持有鐵路貨場上蓋物業的所有權及經營權。

進行收購事項之理由及裨益

平湖南地塊為深圳市較為罕見的可大規模開發物流設施的土地資源，具備優越的地理位置和交通條件。本集團以合理代價取得該物流用地的土地使用權，有助於增加本集團在深圳的優質土地儲備。深圳平湖南項目建成投營後，將有利於擴大本集團之業務經營規模，提升本集團在粵港澳大灣區的影響力，並提高市場佔有率。本集團經過綜合判斷，認為深圳平湖南項目具有戰略意義，且項目風險可控，市場前景良好，盈利預期穩定，可充分發揮本集團作為「城市配套開發運營國企力量」的定位，與本集團在深圳地區的其他物流園區形成協同效應，在增加股東回報的同時，有利於本集團的長期可持續發展。

上市規則之涵義

由於收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成本公司於上市規則第十四章項下之須予披露的交易，故須遵守申報及公告規定。

背景

本集團按照與廣鐵集團簽訂的合作協議，於二零二一年八月成立合資公司深國鐵路公司以開發建設深圳平湖南項目，並擬將該項目打造為全國乃至亞洲標桿性的多式聯運樞紐。本集團在該項目首創「在鐵路線上加蓋多層物流倉儲設施，通過分層確權方式獲得上蓋物流建築的所有權」的模式，實現「鐵路運輸+現代物流」的融合發展。

深圳平湖南項目已於二零一九年九月成功獲國家發展和改革委員會及中國交通運輸部納入全國首批23個國家綜合物流樞紐項目，作為提供物流服務之國家級物流樞紐。深圳平湖南項目一期將開展倉儲服務、港口集裝箱堆場及鐵路運輸服務等業務，其中鐵路貨場已於二零二二年初陸續交接並已開始運營；深圳平湖南項目二期將在獲取平湖南地塊後於鐵路貨場上蓋建設現代化物流園，在保留鐵路貨場全部規劃功能的前提下建設11米架空層，架空層以上為物流用地，建設85萬平方米物流倉儲設施，並由深國鐵路公司持有鐵路貨場上蓋物業之所有權及經營權，進行深圳平湖南項目二期開發運營。

收購平湖南地塊之土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零二三年六月二十五日，本公司非全資附屬公司深國鐵路公司通過公開掛牌方式以代價人民幣11.87億元（相當於約港幣12.90億元）成功競得位於中國廣東省深圳市龍崗區平湖、南灣街道之平湖南地塊的土地使用權，並簽署成交確認書。預計深國鐵路公司將於簽訂成交確認書後十五個工作日內簽訂土地使用權出讓合同。

在獲取平湖南地塊後，本集團將在深圳平湖南項目二期鐵路貨場上蓋開發建設現代化物流園，由深國鐵路公司持有鐵路貨場上蓋物業的所有權及經營權。

土地使用權出讓合同之主要條款

訂約方	:	(i) 局方，作為轉讓方 (ii) 深國鐵路公司，作為受讓方
土地位置	:	位於中國廣東省深圳市龍崗區平湖、南灣街道，機荷高速公路以南、水官高速以北、丹平快速路以西。平湖南地塊出讓及建設空間為架空層以上空間（黃海高程78.04米至137.04米，最終空間範圍以實際建成為準）
佔地面積	:	333,594.17平方米
建築面積	:	850,661.46平方米
土地使用年限	:	30年
土地允許用途	:	物流用地
代價	:	人民幣11.87億元 (相當於約港幣12.90億元)

於本公告日期，深國鐵路公司已支付競買保證金人民幣2.374億元（相當於約港幣2.58億元），其將構成平湖南地塊代價付款之一部分。代價餘額將在簽訂土地使用權出讓合同之日起五個工作日內一次性付清。

代價

平湖南地塊之土地使用權代價為人民幣11.87億元（相當於約港幣12.90億元），將由本集團之內部資源撥付。代價乃通過公開掛牌出讓的程序而釐定。深國鐵路公司經考慮平湖南地塊之競標起始價、位置、用途、潛在發展前景及當前市場狀況後釐定有關競投價。

有關收購事項訂約方之資料

本集團是一家以物流、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、京津冀以及主要物流節點城市為主要戰略區域，通過投資併購、重組與整合，重點介入「水陸空鐵」四大領域（主要為：內河碼頭、城市綜合物流園、機場航空貨站和鐵路樞紐貨站）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倉儲智能化和冷鏈倉配運一體化等

物流增值服務，業務領域拓展至「物流+商貿」等產業相關土地的綜合開發、大環保產業投資與運營等細分市場。

深國鐵路公司為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事貨物倉儲、多式聯運和運輸代理業務。深國鐵路公司為本公司之間接非全資附屬公司，由本公司及廣鐵集團分別間接持有其90%和10%權益。

局方為中國政府機關，負責（其中包括）管理及經營中國廣東省深圳市龍崗區內土地等自然資源資產。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，局方及彼等之最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

進行收購事項之理由及裨益

平湖南地塊為深圳市較為罕見的可大規模開發物流設施的土地資源，具備優越的地理位置和交通條件。本集團以合理代價取得該物流用地的土地使用權，有助於增加本集團在深圳的優質土地儲備。深圳平湖南項目建成投營後，將有利於擴大本集團之業務經營規模，提升本集團在粵港澳大灣區的影響力，並提高市場佔有率。本集團經過綜合判斷，認為深圳平湖南項目具有戰略意義，且項目風險可控，市場前景良好，盈利預期穩定，可充分發揮本集團作為「城市配套開發運營國企力量」的定位，與本集團在深圳地區的其他物流園區形成協同效應，在增加股東回報的同時，有利於本集團的長期可持續發展。

經考慮上述因素，董事認為收購事項之條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立且符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成本公司於上市規則第十四章項下之須予披露的交易，故須遵守申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	本集團透過公開掛牌購買平湖南地塊之土地使用權
「董事會」	指	本公司董事會
「局方」	指	深圳市規劃和自然資源局龍崗管理局
「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，其股份於聯交所上市（股份代號：00152）
「成交確認書」	指	深國鐵路公司與深圳交易集團有限公司土地礦業權業務分公司於二零二三年六月二十五日訂立的成交確認書，確認透過公開掛牌進行之收購事項
「代價」	指	深國鐵路公司就收購事項須支付的代價為人民幣11.87億元（相當於約港幣12.90億元），即收購平湖南地塊土地使用權的成交地價款
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣鐵集團」	指	中國鐵路廣州局集團有限公司，為中國國家鐵路集團有限公司的全資附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港元

「香港」	指	中國香港特別行政區
「土地使用權出讓合同」	指	深國鐵路公司與局方就收購事項將簽訂的《深圳市國有建設用地使用權出讓合同》
「上市規則」	指	聯交所《證券上市規則》
「平湖南地塊」	指	深圳平湖南項目之地塊，即位於中國廣東省深圳市龍崗區平湖、南灣街道，機荷高速公路以南、水官高速以北、丹平快速路以西，佔地面積333,594.17平方米、宗地號為G05103-0107之土地。平湖南地塊出讓及建設空間為架空層以上空間（黃海高程78.04米至137.04米，最終空間範圍以實際建成為準）
「中國」	指	中華人民共和國
「公開掛牌」	指	局方委托深圳交易集團有限公司(深圳公共資源交易中心)舉行的公開掛牌，要約出售平湖南地塊
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「深國鐵路公司」	指	深圳市深國鐵路物流發展有限公司，本公司於中國成立之非全資附屬公司，由本公司間接持有其90%之股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「深圳平湖南項目」 指 深國際平湖南智慧物流樞紐，位於深圳龍崗區平湖街道以南，廣深鐵路與京九鐵路平湖編組站之間，北至機荷高速公路，南鄰水官高速公路

承董事會命
深圳國際控股有限公司
聯席公司秘書
劉旺新

二零二三年六月二十五日

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；非執行董事周治偉博士；以及獨立非執行董事潘朝金先生、曾志博士及王國文博士。

於本公告內，人民幣與港幣之間按港幣 1.00 元兌人民幣 0.92 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。