

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 收購目標公司的全部已發行股本

### 買賣協議

董事會欣然宣佈，於二零二二年三月三十一日，買方（本公司間接全資附屬公司）、賣方與擔保方訂立買賣協議。據此，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售目標公司（目標公司間接持有該等物流園）的全部已發行股本及股東貸款，而擔保方同意保證賣方按時履行買賣協議。此外，根據買賣協議的條款，買方將於交割日代償部分境內銀行貸款並由目標集團承接剩餘部分境內銀行貸款。根據買賣協議，買方應付的總金額約為人民幣1,710,295,590元（按交割後審計調整為準）。於交割後，目標集團將成為本公司的間接全資附屬公司，且彼等的財務業績將於本集團的綜合財務報表中綜合入賬。

### 訂立買賣協議的原因及好處

本次收購位於鄭州及合肥兩個核心城市的優質物流倉儲項目，符合本集團「十四五」戰略發展的方向。通過本次收購，本集團能迅速擴大在鄭州、合肥兩地的物流園區運營管理面積，加速本集團在核心區域「一城多園」佈局，並憑藉本集團良好的政商關係、成熟市場化的建設和運營能力對項目進行升級優化，修復提升項目整體價值，實現長遠效益最大化。同時，本次收購也將夯實本集團物流園區的資產儲備，為未來實現資產證券化奠定基礎，有利於加速本集團「投建融管」商業模式閉環，提升整體資金使用效率及盈利能力，實現向物流基礎設施資產管理方的轉型。

## 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條，買賣協議項下擬進行之交易的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，簽訂買賣協議構成本公司的須予披露的交易，須遵守申報及公告的規定。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二二年三月三十一日，買方（本公司間接全資附屬公司）、賣方與擔保方訂立買賣協議。據此，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售目標公司（目標公司間接持有該等物流園）的全部已發行股本及股東貸款，而擔保方同意保證賣方按時履行買賣協議。此外，根據買賣協議的條款，於交割日預計共有約人民幣513,446,286元的境內銀行貸款，其中約人民幣503,446,286元的境內銀行貸款本息將由買方於交割日進行代償，剩餘約人民幣10,000,000元的境內銀行貸款將由目標集團承接，並於交割後償還。根據買賣協議，交易總金額約為人民幣1,710,295,590元（按交割後審計調整為準）。

## 買賣協議

買賣協議主要條款如下：

日期：二零二二年三月三十一日

訂約方：  
(1) 買方；  
(2) 賣方；及  
(3) 擔保方。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、擔保方及其各自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。

## 標的事項

根據買賣協議，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售目標公司的全部已發行股本及股東貸款，而擔保方同意保證賣方按時履行買賣協議。此外，根據買賣協議的條款，買方將於交割日代償部分境內銀行貸款，剩餘部分的境內銀行貸款將由目標集團承接。

## 代價及付款條款

買方將根據買賣協議支付以下總款項：

目標股份代價	:	約人民幣193,638,257元
股東貸款代價	:	約人民幣1,003,211,047元
境內銀行貸款	:	未償還本金連同利息約人民幣513,446,286元
交易總額	:	約人民幣1,710,295,590元（以下文(e)段的交割後審計調整為準）

交易總額乃經賣方及買方公平磋商，並參照獨立估值師按照資產基礎法對該等物流園評估後得出的資產價值（截至二零二一年九月三十日約人民幣1,706,375,613元）、當前市場狀況、目標集團的財務狀況及業務發展情況而釐定。買賣協議項下的付款將由本集團以現金支付，實際支付的金額按交割後審計調整為準。

根據買賣協議的付款時間表如下：

- (a) 受限於哈爾濱房地產抵押登記手續完成，買方應於買賣協議簽署日後的十個營業日內，向賣方支付相當於約人民幣630,000,000元的等值港元（以下稱為「**首期款項**」）。在收取首期款項後的5個營業日內，賣方應促使其關聯方支付預估交割報表所記載金額約為人民幣50,000,000元的其他應收款項（以下稱為「**第一批應收款項**」）；
- (b) 在賣方全數支付上述(a)項所述第一批應收款項，且買賣協議的所有先決條件獲滿足或豁免後，於交割日，根據買賣協議約定應由目標集團承接約人民幣10,000,000元的境內銀行貸款，且買方應分別向賣方及有關境內貸款銀行合共支付約人民幣723,780,810元的等值港元或人民幣款項（以下稱為「**第二期付款的第一部分**」）。收取第二期付款的第一部分後的5個營業日內，賣方應促使其關聯方支付預估交割報表所記載的剩餘其他應收款；
- (c) 在賣方全數支付預估交割報表所記載的剩餘其他應收款後，買方應向賣方合共支付相當於約人民幣105,000,000元的等值港元；

- (d) 在買賣協議所列之各項交割後事項獲達成，買方應按照買賣協議約定逐步向賣方合共支付相當於約人民幣156,000,000元的等值港元；
- (e) 倘截至交割日目標集團經調整的合併資產淨值與預估交割報表所載的目標集團經調整的合併資產淨值不同且差額超過約人民幣500,000元，則賣方或買方（視情況而定）應自完成交割審計報表和經調整的最終合併資產淨值確認之日起十個營業日內向對方支付此項差額；及
- (f) 倘自交割日起屆滿十二個月，包括(i)賣方及擔保方於買賣協議內陳述及保證仍屬真實、準確、完整且並無誤導成分；及(ii)未發生因交割日前發生的事件而導致勞動關係解除糾紛給目標集團造成損失、相關政府部門向該等項目公司提出稅項索賠或倘發生該情形賣方已向買方作出足額補償的，買方應於自交割日起十二個月後的十個工作日內支付約人民幣85,514,780元的等值港元予賣方。

## 先決條件

交割須待（其中包括）以下條件獲達成或豁免（視情況而定）後，方可作實：

- (a) 除買賣協議另有約定外，目標集團已取得，且賣方向買方交付，該等物流園的相關房產證及土地證；
- (b) 賣方應向買方交付文件證明有關該等項目公司已與相應的工程建設承包方解除合同並辦理完結算（項目終止）；
- (c) 目標集團就買方於交割日代償部分境內銀行貸款事宜獲得相關境內貸款銀行書面同意；
- (d) 目標公司已與賣方簽署股東貸款終止協議以終止股東貸款；
- (e) 目標集團完成所有在建工程項目的決算並向買方交付證明文件；
- (f) 賣方應向買方提供解除目標集團在境外貸款項下現有的或未來的全部義務解除的證明文件，並且目標集團已取得解除、註銷目標集團為境外貸款提供的押記、質押以及其他相關權利負擔的解除、註銷文件；

- (g) 賣方、買方、擔保方境內指定方及相關項目公司已簽署《倉庫管理協議》；
- (h) 自簽署買賣協議起直至交割，該等物流園及目標集團概無發生重大不利影響，且概無根據適用法律禁止買賣協議項下交易的情況；
- (i) 賣方、買方及擔保方均已獲得必要的內部授權，完成必要的內部及外部審批程序；及
- (j) 賣方及擔保方之所有聲明及保證於所有重大方面屬真實、準確及完整，且於任何重大方面無誤導成分。

### 交割後事項

根據買賣協議項下的交割後事項其中包括：

- (a) 賣方應協助買方完成向國家市場監督管理總局及其他相關當局辦理有關境內銀行貸款的抵押、質押、擔保及其他相關權利負擔的註銷手續；
- (b) 買方應，且賣方亦應協助買方促使任何含有「乾龍」、「Q'LONG Q」或其他相關商號的目標集團變更或轉讓該商號；
- (c) 合肥乾龍物流園已自合肥市政府取得相關書面文件並已妥善處理管道事宜；及
- (d) 根據買賣協議約定的土地證及相關房產證已全部獲得。

### 買賣協議之交割

於(i)支付首期款項；(ii)支付預估交割報表中記錄的第一批應收款項；及(iii)買賣雙方簽訂履行（或（倘適用）豁免）買賣協議中載列的所有先決條件的確認函後，賣方須向買方提供書面通知（「交割通知」），當中列明交割日期。於交割日，買方應按照買賣協議之約定根據境內貸款銀行的要求償還境內銀行貸款，而賣方應承擔與償還境內銀行貸款有關所有費用（如有）。

於交割後，目標集團將成為本公司的間接全資附屬公司，且彼等的財務業績將於本集團的綜合財務報表中綜合入賬。

倘任何先決條件未獲達成且並非因任何一方的過錯而未能達成，任何一方均有權終止買賣協議，且賣方須退還首期付款予買方。倘因任何一方的過錯導致先決條件未獲達成，而賣方及買方因此無法繼續履行或達致買賣協議的目的，守約方有權終止買賣協議並向違約方索賠，而首期款項須退還予買方。

### **有關買方的資料**

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、長三角及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項目的投資、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。

買方為一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

### **有關賣方及擔保方的資料**

根據賣方提供的資料，賣方為根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，賣方的主要業務為投資控股。賣方為擔保方的間接全資附屬公司。擔保方為一家股份於聯交所上市的公司（股份代號：01668）。擔保方的主要業務為經營及開發大型綜合貿易物流及商品展示以及交易中心。賣方的最終實益擁有人為華南城控股有限公司，即擔保方。

### **有關目標集團的資料**

目標公司為一家於香港註冊成立的有限公司，主要業務為投資控股。於本公告日期，目標公司透過該等項目公司持有及運營合肥乾龍物流園及鄭州乾龍物流園。該等物流園分別位於合肥和鄭州兩地，區位優勢明顯，交通便利，兩個項目總佔地面積約1,377畝，已建成建築面積約40.57萬平方米。合肥乾龍物流園及鄭州乾龍物流園主要服務於當地周邊產業，客戶包括快遞快運、三方物流及專線物流等。

目標集團（假設剝離已完成）截至二零二零年十二月三十一日止年度及二零二一年九月三十日止九個月經審核財務資料（根據適用的中國公認會計準則編製）摘要載列如下：

	根據目標集團（假設剝離已完成）經審核財務資料 (經審計)	
	二零二零年 人民幣 於十二月三十一日	二零二一年 人民幣 於九月三十日
- 資產總值	1,859,691,055.14	1,625,172,196.17
- 資產淨值	(333,068,686.22)	(302,505,800.07)
	截至十二月三十一日 止年度	截至九月三十日 止九個月
- 除稅前盈利／（虧損）	11,354,168.99	(11,001,123.59)
- 除稅後盈利／（虧損）	8,701,552.00	(11,001,123.59)

### 訂立買賣協議的原因及好處

本集團主要從事物流、收費公路、港口及大環保業務。本集團通過投資、併購、重組及整合進行物流基礎設施的投資、建設及運營，為客戶提供高端物流增值服務。本次收購位於鄭州及合肥兩個核心城市的優質物流倉儲項目，符合本集團「十四五」戰略發展的方向。通過本次收購，本集團能迅速擴大在鄭州、合肥兩地的物流園區運營管理面積，加速本集團在核心區域「一城多園」佈局，並憑藉本集團良好的政商關係、成熟市場化的建設和運營能力對項目進行升級優化，修復提升項目整體價值，實現長遠效益最大化。同時，本次收購也將夯實本集團物流園區的資產儲備，為未來實現資產證券化奠定基礎，有利於加速本集團「投建融管」商業模式閉環，提升整體資金使用效率及盈利能力，實現向物流基礎設施資產管理方的轉型。

董事會認為買賣協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條，買賣協議項下擬進行之交易的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，簽訂買賣協議構成本公司的須予披露的交易，須遵守申報及公告的規定。

## 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。

「關聯方」	指	指對其控制、受其控制或與其受共同控制的某一人士
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「哈爾濱房地產抵押」	指	擔保方之中國境內子公司將其持有的位於哈爾濱寶力通市場開發管理有限公司所在地的地上建築物及相應的土地使用權抵押予買方指定的中國境內公司，作為其履行買賣協議項下的責任的增信安排
「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）
「交割」	指	根據買賣協議完成的交割
「交割日」	指	交割應於交割日發生
「交割審計報表」	指	目標集團於交割日的經審核綜合報表，將由買方指定的核數師編制
「董事」	指	本公司的董事
「預估交割報表」	指	至二零二二年三月三十一日經調整後的目標公司資產負債表(按合併基礎準備)
「第二期付款的第一部分」	指	在「買賣協議—代價及付款條款」章節中列出的第二期付款的第一部分
「首期款項」	指	在「買賣協議—代價及付款條款」章節中列出的首期款項
「第一批應收款項」	指	在「買賣協議—代價及付款條款」章節中列出的第一批應收款項



「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「合肥乾龍物流園」	指	位於中國安徽省合肥市肥西縣的物流園所在地總面積約為421,865.15平方米的土地使用權及地上建築物
「港元」	指	香港法定貨幣
「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
「該等物流園」	指	合肥乾龍物流園及鄭州乾龍物流園的統稱
「境外貸款」	指	根據擔保方、賣方、目標公司及若干其他訂約方所訂立的融資協議，賣方、目標公司及若干其他訂約方所訂立的抵押協議，以及有關該等項目公司及若干其他訂約方所訂立的質押協議項下授予擔保方的貸款融資
「境內貸款銀行」	指	向目標集團提供境內銀行貸款項下貸款的2家中國持牌銀行
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公認會計準則」	指	財政部於二零零六年二月十五日頒佈的《中國企業會計準則》及其補充條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「該等項目公司」	指	深圳市乾龍運營管理有限公司、乾龍物流集團有限公司、合肥乾龍物流有限公司、鄭州乾龍物流有限公司及鄭州乾龍運營集團有限公司均於中國註冊成立的有限責任公司
「買方」	指	深國際中國物流發展有限公司，一家於香港註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

「買賣協議」	指	由賣方、買方及擔保方所訂立日期為二零二二年三月三十一日的買賣協議
「國家市場監督管理總局」	指	中國國家市場監督管理總局及其地方主管部門
「股東貸款」	指	賣方向目標公司提供的股東貸款，金額等額於股東貸款代價
「股東貸款代價」	指	在「買賣協議—代價及付款條款」章節中列出的股東貸款的未償金額
「剝離」	指	截至買賣協議簽署之日，目標集團已形成以目標公司為控股公司，該等項目公司為目標公司境內有且僅有的5家子公司的股權架構，且賣方已經將該等項目公司非本次交易範圍內業務終止，並且截至交割日目標集團已經依法解除其與全部員工及其他相關人員的勞動關係或任職。
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	軒榮控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「目標股份」	指	目標公司的全部已發行股本
「目標股份代價」	指	「買賣協議—代價及付款條款」一節所載目標股份的代價
「目標集團」	指	目標公司及該等項目公司
「交易」	指	買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售目標公司（目標公司間接持有該等物流園）的全部已發行股本及股東貸款；同時，買方按照買賣協議之約定代償部分境內銀行貸款並由目標集團承接剩餘部分境內銀行貸款，賣方承擔與償還境內銀行貸款有關所有費用（如有）

「賣方」	指	Stanwick Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「擔保方」	指	華南城控股有限公司，一家根據於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：01668）
「鄭州乾龍物流園」	指	位於中國河南省鄭州新鄭市的物流園所在地總面積約為493,353.24平方米的土地使用權及地上建築物
「平方米」	指	平方米
「畝」	指	中國面積單位
「%」	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**

二零二二年三月三十一日

於本公告日期，董事會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。