

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)

**須予披露交易
有關訂立平湖南項目
的合作協議及經營協議**

訂立合作協議及經營協議

於二零二零年三月二十七日，深國際（深圳）（本公司之全資附屬公司）與廣鐵集團訂立合作協議，據此，雙方將共同成立合資公司並發展平湖南項目。

根據合作協議，本集團與廣鐵集團將分別出資人民幣360,000,000元（相當於約港幣395,600,000元）及人民幣40,000,000元（相當於約港幣43,900,000元）以成立合資公司。深國際（深圳）將持有合資公司90%股權，而廣鐵集團將持有合資公司10%股權。於完成後，合資公司將成為本公司之非全資附屬公司，且其財務報表將合併於本集團之財務報表。

根據合作協議，於合資公司註冊成立後三個月內，合資公司與廣鐵集團（或其指定的全資附屬公司）將簽立經營協議，據此，合資公司將獲得平湖南項目範圍內的鐵路設施（鐵路行車設施設備及貨運辦公樓除外）及相應地塊的40年使用權，並將作為唯一經營主體負責平湖南項目的運營及管理。

訂立合作協議及經營協議之理由及裨益

透過簽署合作協議及經營協議，本集團及廣鐵集團將共同促進平湖南項目之發展，旨在將其打造為國家綜合物流樞紐的模範項目，以結合深圳作為全球物流樞紐城市的優勢，並促進落實「一帶一路」及粵港澳大灣區戰略。該項目的實施將為本集團未來發展累積長效優質資產，並擴大本集團的物流運營規模及網絡覆蓋範圍，以及加強於粵港澳大灣區的市場地位，切合本集團之業務發展策略及規劃。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，於簽訂經營協議後，本集團將於資產負債表確認相關的使用權資產。因此，就上市規則而言，經營協議項下之交易將被視為本集團收購資產。

由於合作協議及經營協議項下的交易根據上市規則14.07條所載之適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第十四章，簽訂合作協議及經營協議構成本公司一項須予披露的交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

背景

於二零二零年三月二十七日，深國際（深圳）及廣鐵集團訂立合作協議，根據該協議，雙方同意投資設立合資公司以將平湖南鐵路貨場升級改造為綜合物流樞紐。根據目前的經營計劃，項目一期將開展倉儲服務、港口集裝箱堆場服務、場地綜合服務及鐵路集裝箱堆場業務，並將由合資公司向廣鐵集團支付使用費並負責經營。合資公司擬於獲得相關政府機關批准後，獲取二期區域上蓋物業之所有權及經營權進行項目二期開發運營。

平湖南項目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，北至機荷高速公路及南鄰水官高速公路。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交通部納入全國首批23個國家綜合物流樞紐項目。

合作協議

合作協議之主要條款載列如下：

日期 二零二零年三月二十七日

訂約方 (1) 深國際（深圳）
(2) 廣鐵集團

業務範圍 合資公司將獲得平湖南項目範圍內之鐵路設施（鐵路行車設施設備及貨運辦公樓除外）及相應地塊的40年使用權，並將作為唯一經營主體負責平湖南項目的運營及管理。

合資公司的經營範圍主要包括集裝箱相關業務、多式聯運、貨物倉儲、鐵路貨場營運、物流相關產業及配套服務業務等（具體以中國工商部門核定登記為準）。

合資公司擬對平湖南項目進行分期開發，業務範圍包括物流及倉儲、冷鏈設施及配套設施等。

註冊資本 合資公司之註冊資本為人民幣400,000,000元（相當於約港幣439,500,000元），將由深國際（深圳）（或其全資附屬公司作為其代名人）及廣鐵集團按以下方式出資：

(1) 深國際（深圳）：以現金出資人民幣360,000,000元（相當於約港幣395,600,000元），出資比例為90%；

(2) 廣鐵集團：以現金出資人民幣40,000,000元（相當於約港幣43,900,000元），出資比例為10%。

訂約方須於合資公司註冊成立後，並於合資公司與廣鐵集團（或其授權指定的全資附屬公司）簽立的經營協議生效後的一個月內支付其各自出資額之50%。

餘款須於支付上述首期註冊資本後的兩個月內支付。上述出資將用於平湖南項目之發展及營運。

註冊資本及出資金額乃訂約方公平磋商後釐定，並已參考合資公司之初步業務計劃、估計初始營運開支及現金需求。

經營協議的簽署	於合資公司註冊成立後三個月內，合資公司將與廣鐵集團（或其授權指定的全資附屬公司）簽立經營協議並確保生效。
董事會的組成	合資公司董事會將由五名董事組成。深國際（深圳）將委任四名董事，廣鐵集團將委任一名董事。
損益分佔	有關合資公司之損益將由深國際（深圳）與廣鐵集團根據其各自於合資公司之股權而分配或分佔。
合作協議的先決條件	合作協議將於廣鐵集團從中國國家鐵路集團有限公司取得相關批准後生效。
股權轉讓限制	合資公司之股東可向合資公司其他現有股東轉讓其於合資公司的所持全部或部分股權，轉讓價將根據轉讓時之估價及經訂約雙方協定。倘合資公司之現有股東擬向第三方轉讓其股權，除非第三方為建議轉讓人之直接或間接附屬公司，否則其他現有股東擁有優先購買權。
其他主要條款	<p>為落實平湖南項目的發展計劃，合資公司擬於獲得相關政府機構之必要批准後取得平湖南項目二期土地上蓋之物流倉儲物業之所有權及使用權。倘合資公司能取得有關使用權的土地價格較屆時市價有所折扣，則深國際（深圳）及廣鐵集團同意根據合作協議之有關條款進行收益分配，詳細分配機制及方式由合資公司與廣鐵集團於將來訂立之補充協議為準。</p> <p>合資公司擬取得平湖南項目上蓋物流倉儲物業設施之所有權及使用權。於任何情況下，倘合資公司就此項目需要任何資本出資，則深國際（深圳）（或其關聯方）可向合資公司提供股東借款，利率為貸款時之適用的貸款市場報價利率。</p>

為推進平湖南項目的實施，廣鐵集團（或其授權指定的全資附屬公司）與合資公司將就平湖南項目的經營及管理簽訂經營協議，詳情如下：

經營協議

經營協議之主要條款載列如下：

日期 將於合資公司註冊成立後三個月內簽署

訂約方 (1) 合資公司
(2) 廣鐵集團（或其指定的全資附屬公司）

經營範圍及經營模式 平湖南項目的用地性質為鐵路用地，按照項目建設時序劃分為鐵路公共設施、項目一期區域（包括A區域及B區域）及項目二期區域。

項目的鐵路設施建設範圍主要包括集裝箱作業區及其運營及生產設備、綜合貨場營運區及其營運及生產設備，若干配套倉庫及生產設施。

合資公司向廣鐵集團（或其指定的全資附屬公司）支付使用費後，將獲得一期區域和二期區域內所有鐵路設施（不含鐵路公共設施）與相應地塊的40年使用權。

鐵路設施使用費

合資公司將向廣鐵集團（或其指定全資附屬公司）支付之鐵路設施使用費分為兩部分：第一部分為平湖南項目範圍內（包括項目一期區域及二期區域）首期鐵路設施使用費，其須按固定金額分期支付；第二部分為平湖南項目範圍內（包括項目一期區域及項目二期區域）鐵路設施使用費，其須每年支付。

(1) 首期鐵路設施使用費

- (a) 項目一期及項目二期範圍內鐵路設施40年使用權的首期鐵路設施使用費暫定為人民幣548,000,000元（相當於約港幣602,100,000元）；此金額包括34,000平方米倉儲區域的首期鐵路設施使用費（經訂約雙方審核一致同意後可調整此部分），該使用費暫定為人民幣112,000,000元（相當於約港幣123,000,000元）；

- (b) 待訂約雙方確認最終二期區域的工程內容、時序、範圍、界限和驗收建設標準後，根據國家概預算等相關規定，經訂約雙方書面確認後可調整首期鐵路設施使用費。根據經營協議的條款，若二期區域的工程量有調整的，首期鐵路設施使用費總額應於雙方共同協定後作相應調整。

(2) 分期鐵路設施使用費

- (a) 項目一期區域及二期區域的計費面積總共約640,000平方米。
- (b) 分期鐵路使用費將按上述區域各自的面積乘以其各自的計費單價（每月每平方米）計算，而上述區域的計費月份為每年計算直至該年度的第十二個月（包括該月）。
- (c) 分期鐵路使用費將按項目各區域交付後的次月開始起租（若二期區域於二零二五年一月或以後交付，則經雙方書面確認後於二零二五年一月起租）。

計費單價將以雙方同意的百分比增長率每年遞增。

上述鐵路設施使用費經參考項目有關工程初步設計概算、當地市場租金水平等因素，經訂約雙方談判及公平磋商後釐定。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，於簽訂經營協議後，本集團將於資產負債表確認相關的使用權資產，其價值將於簽訂經營協議當天確定（僅供參照：按照一家獨立估值師所作出的估值，於二零二零年一月三十一日，相關的價值約為人民幣1,582,000,000元（相當於約港幣1,738,400,000元））。經營協議項下的鐵路設施使用費將由合資公司於一般及日常業務過程中以內部資源及/或股東借款支付。

預計交付時間 一期A區域及B區域預計分別於二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日之前（待訂約雙方最終確定）交付，而二期區域的交付日期將待訂約雙方另行協商確定。

鐵路使用費的支付 首期鐵路使用費將按以下方式分五期支付：

- (1) 於經營協議生效日期起計28日內，合資公司須支付人民幣100,000,000元（相當於約港幣109,800,000元）；
- (2) 於項目一期A區域鐵路設施交付後28日內，合資公司須支付人民幣100,000,000元（相當於約港幣109,800,000元）；
- (3) 於項目一期B區域鐵路設施開工後28日內，合資公司須支付人民幣50,000,000元（相當於約港幣54,900,000元）；
- (4) 於項目一期B區域鐵路設施交付後28日內，合資公司須支付人民幣50,000,000元（相當於約港幣54,900,000元）；
- (5) 剩餘款項的支付按項目二期區域建設進度進行付款（包含調整款項，如適用）。

分期鐵路使用費須根據經營協議之時間表支付。

訂立合作協議及經營協議之理由及裨益

平湖南項目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，北至機荷高速公路及南鄰水官高速公路。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交通部納入全國首批23個國家綜合物流樞紐項目。作為提供業務服務之國家物流樞紐，平湖南項目已作部署，透過提供如商品倉儲、綜合運輸配送及分銷服務等之物流及相關增值服務，滿足國際、國內及地區性商業及貿易活動之分銷需求及大型客戶需求，以擔當國家物流網絡之主要角色、重要平台及骨幹樞紐。

透過簽署合作協議及經營協議，本集團及廣鐵集團將共同促進平湖南項目之發展，旨在將其打造為國家綜合物流樞紐的模範項目，以結合深圳作為全球物流樞紐城市的優勢，並促進落實「一帶一路」及粵港澳大灣區戰略。該項目的實施將為本集團未來發展累積長效優質資產，並擴大本集團的物流運營規模及網絡覆蓋範圍，以及加強於粵港澳大灣區的市場地位，切合本集團之業務發展策略及規劃。

經考慮上述因素後，董事會相信，簽訂合作協議及經營協議符合本公司及其股東之整體利益，且合作協議及經營協議之條款屬公平合理。

一般資料

本集團是一家以物流、收費公路為主業的企業。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高端物流增值服務，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。

深國際（深圳）為本公司之全資附屬公司，於中國註冊成立，其主要業務為投資控股。

廣鐵集團為中國國家鐵路集團有限公司旗下的全資附屬公司，其主要從事鐵路客運及貨運以及相關服務。

經董事作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，廣鐵集團及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，於簽訂經營協議後，本集團將於資產負債表確認相關的使用權資產。因此，就上市規則而言，經營協議項下之交易將被視為本集團收購資產。

由於合作協議及經營協議項下的交易根據上市規則14.07條所載之適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第十四章，簽訂合作協議及經營協議構成本公司一項須予披露的交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

釋義

除非文義另有所指，否則下列詞彙具有下文所載涵義：

「董事會」	指	本公司之董事會
「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公司，於聯交所主板上市（股份代號：00152）
「合作協議」	指	深國際（深圳）與廣鐵集團簽立日期為二零二零年三月二十七日的合作協議
「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
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒佈的香港財務報告準則
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「合資公司」	指	深圳市深鐵物流發展有限公司（名稱暫定），一家根據合作協議將於中國成立的公司，由深國際（深圳）及廣鐵集團分別擁有90%及10%股權
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「經營協議」	指	於合資公司成立後，由合資公司及廣鐵集團（或其授權指定的全資附屬公司）就運營和管理平湖南項目將予簽署的經營協議

「平湖南項目」	指	深圳市平湖南綜合物流樞紐項目，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
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣 1.00 元的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「深國際（深圳）」	指	深國際控股（深圳）有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
 深圳國際控股有限公司
 公司秘書
 譚美美

香港，二零二零年三月二十七日

於本公告日期，本公司董事會的成員包括執行董事高雷先生、李海濤先生、鍾珊群先生、劉軍先生及胡偉先生；非執行董事謝楚道先生及劉曉東先生；以及獨立非執行董事丁迅先生、聶潤榮先生、閻峰博士，太平紳士及鄭大昭教授。

於本公告內，人民幣兌港幣乃以港幣 1.00 元兌人民幣0.91 元的匯率為基礎。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。