

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)

內幕消息

華南物流園項目一期轉型升級進展 訂立土地整備協議

本公告乃深圳國際控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司「本集團」）根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第 13.09(2)條及香港法例第 571 章證券及期貨條例第 XIVA 部項下之內幕消息條文作出。

本公司董事會（「董事會」）欣然宣佈，於二零二三年十月三十一日，本公司的全資附屬公司深圳市深國際華南物流有限公司（「華南物流公司」）與深圳市龍華區城市更新和土地整備局（「龍華整備局」）、深圳市規劃和自然資源局龍華管理局（「龍華管理局」）及深圳市龍華區民治街道辦事處（「民治街道辦事處」）（統稱「各方」）就開展本集團華南物流園一期面積約 53 萬平方米土地（「該地塊」）整備項目（「本項目」）簽訂了土地整備監管協議書（「土地整備協議」），各方同意綜合採用安排留用土地和貨幣補償的方式實施本項目。

龍華整備局、龍華管理局及民治街道辦事處將結合項目實際情況分期開展相關整備工作及辦理留用土地出讓手續。根據土地整備協議，華南物流公司作為原土地使用權人，可在華南物流園內留用該地塊的部分土地。

土地整備協議之主要條款

根據土地整備協議，華南物流公司將獲得約人民幣 10.58 億元的拆遷補償費（具體以實際簽訂的《補償協議書》為準）。該補償費包括拆除該地塊內的建（構）築物、附著物、青苗等進行的經濟補償。本項目整備範圍內除留用土地以外的土地將分期移交給政府收儲。

與此同時，華南物流公司留用的部分土地擬按照新規劃下土地功能進行綜合開發。初步核算留用土地面積約 108,749 平方米，規劃容積約 694,160 平方米，其中配套容積約 28,950 平方米，權益容積約 665,210 平方米：包括住宅約 577,610 平方米（含無償移交政府住房約 69,320 平方米），商業、辦公、旅館業建築約 87,600 平方米（「留用土地」）（最終以深圳市城市規劃委員會法定圖則委員會審批結果及未來具體簽訂的相關合同為準）。留用土地的土地出讓合同簽訂及規劃報建等相關手續將分期開展，並於簽訂協議（包括但不限於土地出讓合同）時，確定具體情況。

訂立土地整備協議的原因及好處

華南物流園是本集團在深圳最大的傳統倉儲物流園，地處深圳中軸、核心節點，具有卓越的區位優勢。政府已修改該片區規劃，新規劃下該地塊被納入「深圳北站樞紐城市功能節點」「戰略預留區」等空間範圍，並成功寫入龍華區未來十五年中長期發展的空間藍圖。訂立土地整備協議標誌著本集團在華南物流園轉型升級方面取得重大突破。

「投建管轉」為本集團重要的大閉環商業模式，華南物流園一期所涉地塊由原單一的物流倉儲用地變更為以數字經濟產業為主、配套高端商業和居住功能的綜合性用地並在新規劃下進行開發，即為該商業模式的具體體現。本集團認為本次轉型升級預計將使土地價值得到提升，未來本集團將通過留用土地分期確權及新規劃下留用土地的開發逐步實現收益。

若本項目及其項下之任何交易將構成本公司於上市規則第十四章項下之須予公佈的交易，本公司將於適當時候另行刊發公告，並遵守上市規則的適用規定。

由於上述交易可能會或可能不會落實，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

承董事會命
深圳國際控股有限公司
聯席公司秘書
劉旺新

二零二三年十月三十一日

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。