

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)

關連交易 與關連附屬公司簽訂債轉股協議

債轉股協議

於 2024 年 6 月 7 日，本公司全資附屬公司灣區投資與本公司非全資附屬公司坪深國際簽訂債轉股協議，據此，灣區投資同意將其享有的坪深國際本金總額人民幣 300 百萬元債權轉為對坪深國際的股權投資。

完成後，灣區投資於坪深國際的股權將由 70% 增加至約 80.92%，坪深國際將繼續為本公司非全資附屬公司。

上市規則的涵義

於本公告日期，深投控為本公司控股股東，直接及間接合共持有本公司已發行股本約 44.25%。深圳賽格為一家由深投控合共持有約 38.58% 股權之公司，為本公司於上市規則下的關連人士。由於深圳賽格持有坪深國際超過 10% 的權益，根據上市規則第 14A.16(1) 條，坪深國際為本公司之關連附屬公司。因此，簽訂債轉股協議構成本公司於上市規則下的關連交易。

由於本公司根據上市規則第 14.07 條計算有關簽訂債轉股協議的其中一項適用百分比率超過 0.1%，但全部均低於 5%。根據上市規則第 14A 章，簽訂債轉股協議須遵守有關申報及公告之規定，但可豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

緒言

茲提述本公司日期為 2023 年 10 月 30 日有關灣區投資（作為貸款人）與坪深國際（作為借款人）訂立借款合同的公告。於本公告日期，坪深國際根據借款合同已提取貸款本金總額為人民幣 300 百萬元，據此，灣區投資基於該借款合同對坪深國際享有人民幣 300 百萬元的債權。

債轉股協議

於 2024 年 6 月 7 日，灣區投資與坪深國際訂立債轉股協議，主要條款摘要如下：

日期：2024 年 6 月 7 日
訂約方：(a) 灣區投資；及
(b) 坪深國際

債轉股

根據債轉股協議，灣區投資同意將其享有的坪深國際本金總額人民幣 300 百萬元債權轉為對坪深國際的股權投資（其中約人民幣 99.94 百萬元將計入坪深國際新增註冊資本，剩餘約人民幣 200.06 百萬元將計入坪深國際的資本公積）。

債轉股金額及灣區投資於坪深國際股權的增加乃由債轉股協議訂約方經公平磋商後釐定，並考慮深圳坪山項目的發展計劃、資金需求及前景，同時參考獨立評估師以資產基礎法對坪深國際截至 2023 年 11 月 30 日的全部股東權益進行的獨立評估，評估值約為人民幣 524.09 百萬元。

資產基礎法，是指以評估對象在評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定其價值的評估方法。鑑於坪深國際屬於重資產行業，其核心資產以不動產為主，故適合採用此評估方法。

進行獨立估值的主要假設概述如下：-

(I) 評估基準假設

1. *交易基準假設*：假設所有被評估資產均已處於交易過程中，且評估是基於模擬市場進行的，包括被評估資產的交易條款和條件；
2. *公開市場基準假設*：假設評估基準日評估對象或所有被評估資產的交易市場為公開市場，即至少符合下列條件的交易市場：
（一）存在市場上有足夠數量的買家且彼此地位是平等的。所有買家都是自願的、理性的且均具有足夠的專業知識；（二）市場上有足夠數量的賣家且彼此地位是平等的。所有賣家都是自願的、理性的且均具有足夠的專業知識；（三）市場上所有買方及賣方之間的地位也是平等的；（四）市場中的所有交易規則都是明確的且是公開的；（五）市場中所有買方及賣方均充分知情，都能夠獲得相同和充分的交易資訊；（六）市場中的所有交易行為都是在充分的時間內自由進行的，而非強制或不受限制的條件下進行的；及
3. *持續經營/持續使用基準假設*：假設與評估對象相對應的經濟體在評估基準日以其管理團隊、財務結構、業務模式和市場環境，按照其既有的經營目標持續經營；進一步假設評估對象相對應的所有資產、負債均按照目前的用途和使用方式、規模、頻度和環境等情況繼續使用。

(II) 評估條件假設

1. *評估外部條件假設*：假設國家現行的有關法律法規及政策和國家宏觀經濟形勢沒有重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境沒有重大變化。同時假設有關於利率、匯率、賦稅基準和稅率、政策性徵收費用和融資條件等不發生重大變化；假設不存在其他對企業造成重大不利影響的不可抗力和不可預見因素。
2. *對委託人和/或相關當事人提供的評估所必需資料的假設*：假設委託人和/或相關當事人提供的評估所必需資料是真實的、完整的、合法的和有效的。
3. *對從與委託人及相關當事人以外的來源所獲取的資料的假設*：假設評估中從委託人及相關當事人以外的來源所獲取的資料能夠合理地反映相應的市場交易邏輯，或市場交易行情，或市場運作狀況、或市場發展趨勢等。

4. 有關評估對象及其相關的重要資產的法律權屬的假設：一般情況下，評估對象及所有被評估資產的取得、使用和持有等均假設符合國家法律、法規和規範性檔的規定，即其法律權屬是明確的。
5. 其他假設：包括對資產狀況、抽查核實數量、營運數據的正確性等的其它假設。

完成

坪深國際應自簽訂債轉股協議日期起的 90 個工作日內就債轉股於中國相關政府部門辦妥相關登記。完成日期為該等登記程序完成當日。

於本公告日期，坪深國際註冊資本總額約為人民幣 174.58 百萬元，由灣區投資及深圳賽格分別持有 70% 及 30% 權益。完成後，坪深國際註冊資本總額將增加至約為人民幣 274.52 百萬元，由灣區投資及深圳賽格分別持有約 80.92% 及約 19.08% 權益，仍為本公司非全資附屬公司。

深圳坪山項目

坪深國際持有深圳坪山項目，該項目為本集團之在建智慧物流港，位於深圳市坪山區，佔地面積約 12 萬平方米，規劃建築面積約 28.6 萬平方米。該項目區位優勢明顯，周邊聚集了資訊技術、生物醫藥、新能源汽車等產業，區域內有旺盛的物流服務需求。該項目定位為深圳市「20+8」戰略性新興產業集群中的「製造業與物流業深度融合示範基地」，同時也是坪山區「9+2」戰略性新興產業的「智慧物流共用中心」，為先進製造業提供智慧化、高效率的綜合物流服務，建成後將填補坪山區缺少高標準物流設施的空白，有效推動坪山區製造業與物流業的深度融合。該項目成功入選「深圳市 2023 年度重大項目」，預計將於 2025 年建成並投入運營。

有關各方的資料

本集團

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慧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。

灣區投資

灣區投資是一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司，其主要業務為現代物流園及產業園區的投資、綜合開發建設及運營管理。

坪深國際

坪深國際為一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司非全資附屬公司，其主要業務為自有物業租賃、倉儲服務、物流供應鏈和園區管理。

於本公告日期，坪深國際由本公司間接持有其 70% 之權益，並由深圳賽格直接持有其 30% 之權益。深投控合共持有深圳賽格約 38.58% 之股權。根據上市規則第 14A 章，深圳賽格為深投控之聯繫人。坪深國際因此為本公司之關連附屬公司。

坪深國際截至 2022 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日止兩個財政年度之經審核除稅前及除稅後淨虧損分別如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2022	2023
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
除稅前淨虧損	17.73	21.84
除稅後淨虧損	17.73	21.84

於 2023 年 12 月 31 日，坪深國際的經審核資產淨值約人民幣 33.18 百萬元。

簽訂債轉股協議之理由及裨益

本集團相信通過對坪深國際進行債轉股將加強坪深國際的資本基礎，提升其融資能力、優化資本結構，有利於為深圳坪山項目開發及運營提供充足資金，保證項目能按期按質交付且順利投營，從而落實本集團在深圳及大灣區的戰略佈局。

經考慮上述因素，董事（包括獨立非執行董事）認為，債轉股乃本公司日常業務過程中進行，債轉股協議按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事於債轉股協議內擁有任何重大利益，概無董事須就批准債轉股協議之董事會決議上放棄表決權利。

上市規則的涵義

於本公告日期，深投控為本公司控股股東，直接及間接合共持有本公司已發行股本約 44.25%。深圳賽格為一家由深投控合共持有約 38.58% 股權之公司，為本公司於上市規則下的關連人士。由於深圳賽格持有坪深國際超過 10% 的權益，根據上市規則第 14A.16(1) 條，坪深國際為本公司之關連附屬公司。因此簽訂債轉股協議構成本公司於上市規則下的關連交易。

由於本公司根據上市規則第 14.07 條計算有關簽訂債轉股協議的其中一項適用百分比率超過 0.1%，但全部均低於 5%。根據上市規則第 14A 章，簽訂債轉股協議須遵守有關申報及公告之規定，但可豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

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：

「%」	指	百分比
「灣區投資」	指	深圳市深國際灣區投資發展有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	深圳國際控股有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主機板上上市（股份代號：00152）
「完成」	指	根據債轉股協議之條款完成債轉股
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「關連附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「債轉股」	指	灣區投資將其享有的坪深國際本金總額人民幣300百萬元債權轉為對坪深國際的股權投資（其中約人民幣99.94百萬元將計入坪深國際

新增註冊資本，剩餘約人民幣200.06百萬元將計入坪深國際的公司資本公積)

「債轉股協議」	指	灣區投資與坪深國際就債轉股簽訂的日期為2024年6月7日的債轉股協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港元，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
「坪深國際」	指	深圳市坪深國際數字物流港有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司非全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「深圳賽格」	指	深圳市賽格集團有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司
「深投控」	指	深圳市投資控股有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「深圳坪山項目」	指	深國際智慧物流港（深圳坪山）項目

承董事會命
深圳國際控股有限公司
聯席公司秘書
劉旺新

2024年6月7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；以及獨立非執行董事潘朝金先生、曾志博士、王國文博士及丁春艷教授。