

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)

## 有關兩個物流園項目分拆之須予披露的交易 及華夏深國際 REIT 發售情況

### 股權轉讓協議

董事會欣然宣佈，於 2024 年 6 月 27 日，物流發展公司與杭州 SPV 及貴州 SPV 分別簽訂了轉讓協議 I 及轉讓協議 II。據此，物流發展公司預計將以約人民幣 11.17 億元的總代價分別轉讓杭州項目公司及貴州項目公司全部股權予杭州 SPV 及貴州 SPV。

華夏深國際 REIT 已於 2024 年 6 月 21 日完成發售，計劃近期於深交所上市。華夏深國際 REIT 的最終募集基金份額 6 億份，發售價格為人民幣 2.490 元/份，底層資產為由杭州項目公司及貴州項目公司分別持有的杭州項目及貴州項目。由於本集團按華夏深國際 REIT 發售價認購基金份額總數的 30%，於建議分拆完成後，本集團於該等項目公司持有的股權將由 100%減少至 30%，該等項目公司將不再為本公司之附屬公司。

## 該等項目公司股權轉讓的理由及裨益

該等項目公司股權轉讓是本集團實施基礎設施 REITs 發行計劃的重要環節。通過基礎設施 REITs 的發行，本集團可有效盤活優質存量物流園資產，實現資金回籠，提高資產周轉效率，增強本集團的滾動投資能力，有助於本集團進一步拓展融資渠道、完善「投建融管」小閉環商業模式。此外，本集團作為基金份額持有人仍可繼續受益於該等項目的業績，同時可為基礎設施 REITs 資產提供營運管理服務從而獲得可持續的收入。

## 上市規則的涵義

由於本公司於該等項目公司股權轉讓的最高適用百分比率超過 5%但少於 25%，該等項目公司股權轉讓構成本公司的一項須予披露的交易，須遵守上市規則第 14 章申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

## 緒言

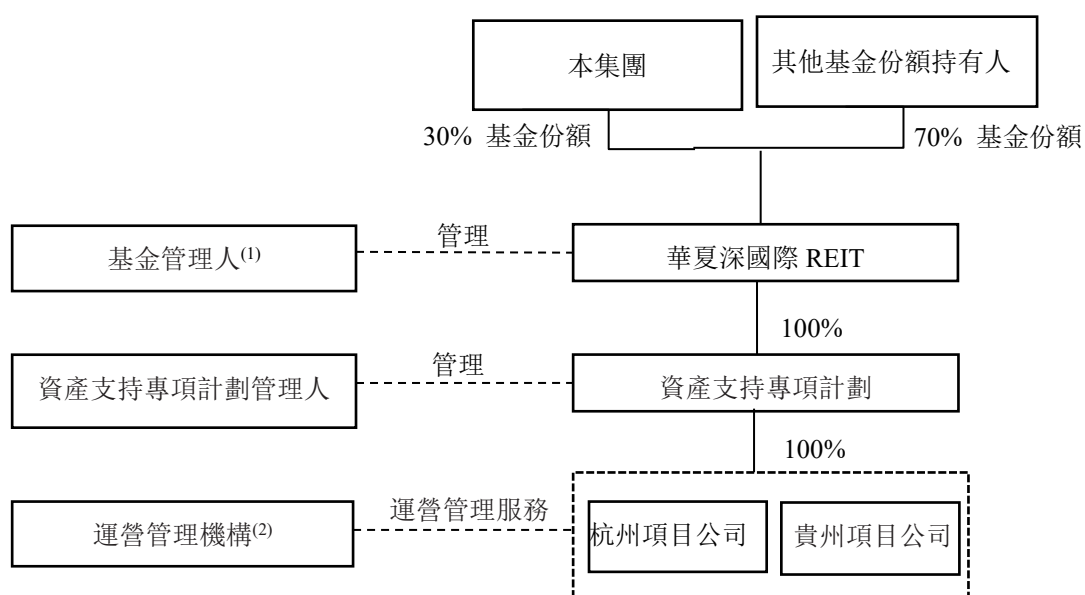
茲提述本公司日期為 2023 年 7 月 13 日及 2023 年 12 月 8 日的公告，內容有關（其中包括）(i)本集團建議透過公開募集基礎設施證券基金分拆杭州項目及貴州項目獨立上市；(ii)聯交所已確認本公司可進行建議分拆並授出有關豁免；及(iii)中國證監會及深交所已受理華夏深國際 REIT 的註冊及上市申請。

於 2024 年 3 月 26 日，華夏深國際 REIT 已經深交所審核通過；中國證監會亦已准予註冊華夏深國際 REIT。華夏深國際 REIT 已於 2024 年 6 月 21 日完成發售，計劃近期於深交所上市。華夏深國際 REIT 的最終募集基金份額 6 億份，發售價格為人民幣 2.490 元/份，基金募集資金總額約為人民幣 14.94 億元。本集團按華夏深國際 REIT 發售價認購基金份額總數的 30%。

## 華夏深國際 REIT 的架構

華夏深國際 REIT 的資產支持專項計劃管理人中信證券已設立華夏深國際 REIT 的資產支持專項計劃。於本公告日期，物流發展公司持有 SPV 公司及該等項目公司的全部股權。建議分拆包括一系列重組步驟，包括：(i) 資產支持專項計劃將分別以名義代價人民幣 1 元向物流發展公司收購 SPV 公司的全部股權，其後將通過向 SPV 公司註冊資本注資及提供股東借款的方式向 SPV 公司注入公開發售所得款項淨額；(ii) SPV 公司將使用公開發售所得款項淨額向物流發展公司收購該等項目公司的全部股權且同時資產支持專項計劃向項目公司發放借款；及(iii) 該等項目公司將以吸收合併的方式合併 SPV 公司。建議分拆完成後，本公司於該等項目公司持有的股權將由 100% 減少至 30%。

華夏深國際 REIT 的架構載列如下：



附註：

- (1) 根據相關法律及法規以及華夏深國際 REIT 管理合同，基金管理人（須符合中國證監會訂明的條件及資格）將最終負責華夏深國際 REIT 的日常運作。
- (2) 在華夏深國際 REIT 存續期間，物流發展公司或其繼任公司作為杭州項目及貴州項目的運營管理機構提供運營管理服務，以收取運營管理服務費。

## 股權轉讓協議

於 2024 年 6 月 27 日，物流發展公司與杭州 SPV 及貴州 SPV 分別簽訂了轉讓協議 I 及轉讓協議 II。據此，物流發展公司預計將以約人民幣 11.17 億元的總代價分別轉讓杭州項目公司及貴州項目公司全部股權予杭州 SPV 及貴州 SPV。

轉讓協議 I 及轉讓協議 II 的主要條款載列如下：

### **轉讓協議 I**

- 日期 : 2024 年 6 月 27 日
- 訂約方 : 物流發展公司（作為轉讓人）；及  
杭州 SPV（作為受讓人）
- 交易事項 : 物流發展公司同意出售，且杭州 SPV 同意收購杭州  
項目公司的全部股權。
- 股權轉讓價款 : 約人民幣 8.21 億元

### **轉讓協議 II**

- 日期 : 2024 年 6 月 27 日
- 訂約方 : 物流發展公司（作為轉讓人）；及  
貴州 SPV（作為受讓人）
- 交易事項 : 物流發展公司同意出售，且貴州 SPV 同意收購貴州  
項目公司的全部股權。
- 股權轉讓價款 : 約人民幣 2.96 億元

根據股權轉讓協議，該等項目公司在過渡期的期間損益均歸屬於物流發展公司，並將就此對股權轉讓價款進行相應調整。

股權轉讓協議僅於以下條件獲達成後生效：

- (1) 完成 SPV 公司的股權轉讓，使資產支持專項計劃管理人成為 SPV 公司的唯一股東；及
- (2) SPV 公司的法定代表人、執行董事、監事、經理、總經理（如適用）變更為資產支持專項計劃管理人指定的人員。

### 代價支付

受達成以下條件所規限，杭州 SPV 及貴州 SPV 應於完成該等項目公司股權交割（即股權轉讓工商變更完成日）起（含該日）5 個工作日內向物流發展公司全額支付該等項目公司股權轉讓價款：

- (1) 已完成該等項目公司股權交割；
- (2) 華夏深國際 REIT 已募集完畢及資產支持專項計劃已成功設立；
- (3) 資產支持專項計劃管理人向物流發展公司支付完畢 SPV 公司的股權轉讓價款；
- (4) 資產支持專項計劃管理人已向 SPV 公司履行完畢實繳出資義務；及
- (5) 資產支持專項計劃管理人已向 SPV 公司發放了股東借款。

### 代價釐定基準

該等項目公司的股權轉讓價款應等於通過華夏深國際 REIT 公開發售所募集的資金約人民幣 14.94 億元減去公募基金、資產支持專項計劃、SPV 公司及項目公司層面合理的預留費用後得出。本公司預計該等項目公司的股權轉讓價款合共約為人民幣 11.17 億元。

## 建議分拆的財務影響

於建議分拆完成後，該等項目公司將由華夏深國際 REIT 間接全資持有，該等項目公司將不再為本公司的附屬公司。此外，本公司間接持有華夏深國際 REIT 已發行總基金份額的 30%。

經參考該等項目公司股權轉讓預計代價與該等項目公司於本集團 2024 年 5 月 31 日未經審核綜合財務報表中合共約人民幣 5.30 億元的帳面淨值，預計本集團將自該等項目公司股權轉讓錄得稅後出售收益約人民幣 5.12 億元。

該等項目公司股權轉讓對本公司的實際影響金額將以該等項目公司股權轉讓的實際代價與該等項目公司於交割日的資產淨值之差為基準進行核算，且須經本公司核數師最終審核確認。

## 所得款項用途

該等資金計劃主要用於本集團物流主業投資。本公司將該等資金用於主業投資，有利於擴大本集團主業核心資產規模、優化財務結構、實施發展戰略，實現可持續發展。

## 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，通過投資並購、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。

## SPV 公司

SPV 公司為於中國註冊成立的有限公司，是為實施華夏深國際 REIT 發行計劃成立的特殊目的載體公司。於本公告日期，SPV 公司為物流發展公司的全資附屬公司。其後，SPV 公司的全部股權將轉讓予資產支持專項計劃，而 SPV 公司將被併入該等項目公司。

## 基金管理人

基金管理人為華夏基金，是一家於中國成立的有限公司，主要從事資產管理。華夏基金為中信證券的非全資附屬公司，其股權由中信證券、Mackenzie Financial Corporation 及天津海鵬科技諮詢有限公司分別持有 62.2%、27.8% 及 10%。

## 資產支持專項計劃管理人

資產支持專項計劃管理人為中信證券，主要從事證券經紀、投資銀行及資產管理。中信證券為一間於中國註冊成立的股份有限公司，其 H 股及 A 股分別於聯交所主板（股份代號：6030）及上海證券交易所（股份代號：600030）上市。

於本公告日期，經作出一切合理查詢後，就本公司董事所知、所悉及所信，基金管理人、資產支持專項計劃管理人及彼等各自最終實益擁有人各自均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 項目公司

### 杭州項目公司

杭州項目公司為一家於中國成立的有限公司，主要提供貨物倉儲服務。於本公告日期，其為本公司的間接全資附屬公司。

杭州項目公司於截至 2022 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日止兩個財政年度，根據《中國公認會計原則》編製的財務資料載列如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2022 年 人民幣千元 (經審核)	2023 年 人民幣千元 (經審核)
稅前利潤	29,407	29,032
稅後利潤	22,002	20,845

杭州項目公司於 2023 年 12 月 31 日的經審核資產淨值約為人民幣 404,257 千元。

### 貴州項目公司

貴州項目公司為一家於中國成立的有限公司，主要提供貨物倉儲服務。於本公告日期，其為本公司的間接全資附屬公司。

貴州項目公司於截至 2022 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日止兩個財政年度，根據《中國公認會計原則》編製的財務資料載列如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2022 年 人民幣千元 (經審核)	2023 年 人民幣千元 (經審核)
稅前利潤	14,685	14,984
稅後利潤	12,172	12,272

貴州項目公司於 2023 年 12 月 31 日的經審核資產淨值約為人民幣 134,292 千元。



## 該等項目公司股權轉讓的理由及裨益

該等項目公司股權轉讓是本集團實施基礎設施 REITs 發行計劃的重要環節。通過基礎設施 REITs 的發行，本集團可有效盤活優質存量物流園資產，實現資金回籠，提高資產周轉效率，增強本集團的滾動投資能力，有助於本集團進一步拓展融資渠道、完善「投建融管」小閉環商業模式。此外，本集團作為基金份額持有人仍可繼續受益於該等項目的業績，同時可為基礎設施 REITs 資產提供營運管理服務從而獲得可持續的收入。

經考慮上述因素，董事認為股權轉讓協議的條款屬公平合理，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。

## 上市規則的涵義

由於本公司於該等項目公司股權轉讓的最高適用百分比率超過 5%但少於 25%，該等項目公司股權轉讓構成本公司的一項須予披露的交易，須遵守上市規則第 14 章申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下含義：

「資產支持專項 指 計劃管理人」 中信證券，即資產支持專項計劃的管理人

「資產支持專項 指 計劃」 中信證券-深國際倉儲物流 1 號資產支持專項計劃，基礎設施 REITs 架構內建立的資產支持專項計劃

「董事會」	指	本公司董事會
「工作日」	指	除周六、周日或中國法定假日以外的任何一個中國工作日
「華夏基金」	指	華夏基金管理有限公司
「華夏深國際 REIT」或「公募基金」	指	華夏深國際倉儲物流封閉式基礎設施證券投資基金，基礎設施 REITs 架構內建立的公募基金
「中信証券」	指	中信証券股份有限公司
「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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00152）
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	轉讓協議 I 及轉讓協議 II
「轉讓協議 I」	指	物流發展公司與杭州 SPV 於 2024 年 6 月 27 日簽訂有關轉讓杭州項目公司全部股權的股權轉讓協議

「轉讓協議 II」	指	物流發展公司與貴州 SPV 於 2024 年 6 月 27 日簽訂有關轉讓貴州項目公司全部股權的股權轉讓協議
「基金管理人」	指	華夏基金，公募基金管理人
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「貴州項目」	指	深國際物流港（貴州龍里），位於中國貴州省黔南布依族苗族自治州龍里縣，由本公司全資附屬公司貴州項目公司持有其 100% 股權
「貴州項目公司」	指	貴州深國際綜合物流港發展有限公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司並持有貴州項目
「貴州 SPV」	指	貴州深黔供應鏈管理有限公司
「杭州項目」	指	深國際物流港（杭州一期），位於中國浙江省杭州市，由本公司全資附屬公司杭州項目公司持有其 100% 股權
「杭州項目公司」	指	杭州深國際綜合物流港發展有限公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司並持有杭州項目

「杭州 SPV」	指	杭州深杭壹倉儲有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「基礎設施 REITs」	指	根據中國證監會及國家發展和改革委員會的試點計劃建立的基礎設施領域不動產投資信託基金
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「物流發展公司」	指	深圳市深國際物流發展有限公司
「運營管理機構」	指	物流發展公司或其繼任公司
「中國」	指	中華人民共和國
「《中國公認會計原則》」	指	中國財政部頒布並經不時修訂或補充之中國公認會計原則
「該等項目公司」	指	杭州項目公司及貴州項目公司
「該等項目」	指	杭州項目及貴州項目
「建議上市」	指	建議基金份額在深交所上市

「建議分拆」	指	分拆該等項目及通過基礎設施 REITs 的方式於深交所獨立上市
「公開發售」	指	公開發售基金份額
「SPV 公司」	指	杭州 SPV 和貴州 SPV
「股東」	指	本公司股東
「深交所」	指	深圳證券交易所
「過渡期」	指	自 2023 年 12 月 31 日之次日至各項目公司股權轉讓工商變更登記完成日的前一日
「基金份額」	指	公募基金之份額
「基金份額持有人」	指	持有基金份額人士

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27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。