

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之內容概不負責，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之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)

自願性公告
華南物流園項目一期轉型升級進展
第一期留用土地的土地使用權

茲提述深圳國際控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」）日期分別為 2023 年 10 月 31 日及 2024 年 12 月 30 日的公告，內容有關（其中包括）（1）本集團就開展華南物流園一期面積約 53 萬平方米土地整備項目（「華南轉型項目」）與深圳市龍華區城市更新和土地整備局、深圳市龍華區民治街道辦事處及深圳市規劃和自然資源局龍華管理局（「市規資局龍華局」）簽訂了土地整備實施監管協議（「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該項目。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」）作為原土地使用權人，可在華南物流園內留用面積約 108,749 平方米的土地（「留用土地」）；及（2）有關華南轉型項目 02-20-04 號地塊（「第一期留用土地」）的相關安排於 2024 年底獲得深圳市龍華區人民政府批覆。

根據土地整備協議及其補充協議相關條款的約定，華南物流公司與市規資局龍華局於 2025 年 7 月 24 日就華南轉型項目第一期留用土地的出讓事宜簽訂土地使用權出讓合同（「土地出讓合同」）。第一期留用土地面積為 21,967.48 平方米，規定建築面積約 126,520 平方米，土地使用權出讓價款為約人民幣 2.66 億元（約港幣 2.92 億元）。

土地出讓合同

土地出讓合同的主要條款載列如下：

出讓方	：	市規資局龍華局
受讓方	：	華南物流公司
宗地編號	：	A808-0031
土地用途	：	二類居住用地
土地面積	：	21,967.48 平方米
規定建築面積	：	約 126,520 平方米（包含住宅 120,540 平方米及幼兒園 5,700 平方米等）
使用年期	：	70 年
土地使用權出讓價款	：	約人民幣 2.66 億元（約港幣 2.92 億元）
支付條款	：	一次性付清土地使用權出讓價款

簽訂土地出讓合同的之理由及裨益

華南轉型項目所涉地塊的規劃性質已由原單一物流倉儲用地逐步變更為以數字經濟產業為核心、配套高端商業和居住功能的綜合性用地。留用土地將在新規劃下分期確權、分批開發，以逐步實現土地增值收益和開發收益。

本次簽署第一期留用土地的土地出讓合同，標誌著華南物流園轉型升級正式邁入新階段。本集團將全力加快第一期留用土地的開發進程，確保銷售回款與現金流及時回籠。此外，本集團將積極推動其餘留用土地的確權與獲取，有序推進留用土地的開發建設，實現「投建管轉」商業模式的閉環，為本集團的長期可持續發展注入強勁動力。

誠如本公司於 2024 年報中披露，本集團已於 2024 年就第一期留用土地確認土地整備稅後收益約港幣 23.67 億元。由於第一期留用土地最終出讓價款低於原預計金額，該地塊的土地整備收益將相應增加，並預期將會為本集團 2025 年業績貢獻額外稅後收益約人民幣 4,989 萬元（約港幣 5,482 萬元）。最終金額以本集團核數師的審計結果為準。

承董事會命
深圳國際控股有限公司
聯席公司秘書
劉旺新

2025年7月25日

於本公告日期，董事會的成員包括執行董事李海濤先生、劉征宇先生及王沛航先生；非執行董事蔡曉平先生；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。

於本公告內，人民幣與港幣之間按港幣 1.00 元兌人民幣 0.91 元的匯率換算。所用匯率（如適用）僅供說明用途，並不構成任何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。