

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)

須予披露的交易 施工合同

施工合同

董事會謹此宣佈，本公司之全資附屬公司龍深國際置業經標準招投標過程選定中標人後，於 2026 年 8 月 25 日與中建八局就華南轉型項目第一期留用土地的建設工程簽訂施工合同，合同價為人民幣 683,276,016.27 元。

上市規則之涵義

由於施工合同項下最高適用百分比率（定義見上市規則）超過 5%但低於 25%，訂立施工合同構成本公司根據上市規則第 14 章的一項須予披露的交易，因此本公司須遵守上市規則第 14 章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

施工合同

董事會謹此宣佈，本公司之全資附屬公司龍深國際置業經標準招投標過程選定中標人後，於 2026 年 8 月 25 日與中建八局就華南轉型項目第一期留用土地的建設工程簽訂施工合同，合同價為人民幣 683,276,016.27 元。

施工合同的主要條款概述如下：

- 日期：2026年8月25日
- 訂約方：(i) 龍深國際置業（作為發包人）；及
(ii) 中建八局（作為承包人）
- 工程項目：承包人須負責該項目的建設及工程工作。該項目總用地面積及總規定建築面積分別為 21,967.48 平方米及 126,520 平方米（包括住宅 120,540 平方米及幼兒園 5,700 平方米等）
- 承包範圍：施工工程範圍包括但不限於主體結構工程、裝修工程、屋面及防水工程、給排水工程、消防工程、通風空調工程、電氣工程、智慧建築工程、節能工程等
- 施工期：於發包人發出的開工通知日期起計，總施工工期不得超過 900 個日曆天。
- 合同價：合同價為人民幣 683,276,016.27 元，其中：
(i) 約 91.8% 的合同價將由發包人以現金支付予承包人；及
(ii) 約 8.2% 的合同價（基於每平方米約人民幣 7,000 元的均價，即約人民幣 5,600 萬元）將由發包人通過抵付物業支付予承包人。

合同價可根據施工合同的條款作出調整，包括（其中包括）(i) 施工工程範圍的調整；(ii) 勞動力、原材料及燃料價格的波動；及 (iii) 相關法律及政府政策的調整對合同價及/或施工期的影響。合同價的調整須經訂約雙方書面確認。
- 付款條款：發包人須按以下方式向承包人付款：
(i) 安全文明施工費：人民幣 23,546,398.52 元，預付 50%，剩餘按施工工程進度節點支付，該項目整體竣工驗收後支付至 100%；及
(ii) 除安全文明施工費外的其他工程款按施工工程進度節點支付，包括但不限於：
(a) 承包人於每月約定時間提交進度款申請，經發包人委派的工程師審核確認相關月份

工程量後，發包人按該月份實際完成工程價值的 80% 支付進度款；

(b) 項目竣工驗收合格後，發包人將支付至經調整後合同價的 85%；

(c) 項目最終工程結算價核定後，支付至最終工程結算價的 97%；及

(d) 質量保證金：最終工程結算價的 3% 由發包人在缺陷責任期內保留，並於 24 個月缺陷責任期屆滿後支付予承包人。

缺陷責任期 ： 施工合同項下竣工驗收合格之日起 24 個月。

合同價的釐定基準

合同價是通過公開招標過程後釐定，在釐定招標價過程中，發包人已經對投標者的工作範圍、投標價格、財務狀況及類似建設項目之經驗等進行客觀評估。合同價可根據施工合同的條款予以調整，惟本集團預計合同價不會有任何重大調整。

合同價（現金部份）預計將由本集團的內部資源及/或銀行借款支付。

截至本公告日期，抵付物業由本集團擁有，現為毛坯狀態，尚未產生任何租金或銷售收入。抵付物業於 2026 年 7 月 31 日的賬面值（含完工成本）為人民幣 53,574,220 元。

在確定抵付物業的價值時，發包人已委聘深圳市同致誠資產評估土地房地產估價顧問有限公司（「估值師」），一家具有中國專業資格的獨立物業估值師，對抵付物業所屬的公寓項目進行估值。

該估值採用市場法，以市場價值為基礎進行評估，通過選取可資比較物業的成交價格，進行比較、調整及計算，以估算被評估資產的價值。估值師於估值日 2026 年 5 月 12 日評估的該公寓項目每平方米價值為人民幣 6,500 元，並以此作為釐定抵付物業價值的參考依據。

估值師的估值乃基於若干假設，其中包括：(i) 向估值師提供的《建設用地規劃許可證》、《不動產權證書》、《建設工程規劃許可證》、《建築工程施工許可證》等相關資料及文件為合法、真實、準確且完整；(ii) 抵付物業結構穩固，不存在任何重大缺陷；(iii) 抵付物業於估值日處於公開、公平及自願的房地產市場；及(iv) 抵付物業將取得分戶不動產權證書且為可分戶轉讓的市場商品房。

財務影響

抵付物業後續將根據相關法律法規、政策及合同約定辦理。最終抵付需待工程完工後進行，在此之前，本集團仍為該物業的所有權人。如本集團依規完成抵付物業的所有手續，抵付物業之價值（即人民幣 5,600 萬）扣減其賬面價值（約人民幣 5,400 萬元）及相關應付稅項後，差額將計入損益（預期將不會錄得重大收益或虧損），實際損益有待最終審計確認。

由於人民幣 5,600 萬元已用於抵銷部分合同價，預期抵付安排不會產生所得款項淨額。

簽訂施工合同的理由及裨益

本集團於 2025 年 7 月就華南轉型項目第一期留用土地簽訂了土地使用權出讓合同並積極推動該地塊的開發建設。簽訂施工合同對推進該項目的開發建設工作至關重要，將有助於本集團按計劃啓動主體工程，確保該項目按期交付。本集團通過打造高品質示範性住宅項目，提升其市場競爭力及品牌影響力，從而加速實現銷售回款與現金流及時回籠。此外，抵付安排可減少本集團即時現金流出，使其保留更多資金用於日常營運及其他業務發展。

中建八局為通過公開招標程序獲選為承包人。董事會認為，中建八局於中國從事工程建設業務多年，擁有豐富的工程建設經驗。因此，本公司相信委任中建八局為承包人可滿足該項目建設工程的需要。

鑑於上述情況，董事會認為施工合同的條款及據此擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，訂立施工合同符合本公司及股東的整體利益。

訂約方的一般資料

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。

龍深國際置業

龍深國際置業是一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司之全資附屬公司，其主要業務為於中國從事房地產開發經營及房地產諮詢等業務。

中建八局

中建八局為一家於中國註冊成立的有限責任公司，其主要業務為從事高端房建、基礎設施、地產開發、投資運營及創新業務等。中建八局為中國建築股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市（股份代號：601668））之全資附屬公司，其最終實益擁有人為國務院國有資產監督管理委員會。

據董事經作出一切合理查詢後所知、盡悉及確信，承包人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則涵義

由於施工合同項下的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，訂立施工合同構成本公司根據上市規則第14章的一項須予披露的交易，因此本公司須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

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：

「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的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00152）
「施工合同」	指	龍深國際置業及中建八局就第一期留用土地的建設工程訂立日期為2026年8月25日的施工總承包合同
「合同價」	指	施工合同項下由發包人應付承包人之人民幣683,276,016.27元的合同價（可予調整（如有））
「承包人」或 「中建八局」	指	中國建築第八工程局有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司

「董事」	指	本公司董事
「發包人」或 「龍深國際 置業」	指	龍深國際置業（深圳）有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「抵付物業」	指	位於中國河北省石家莊市正定縣車站西街以西、曙光西路以北的深國際·正定智慧港項目（一期）1#樓公寓中總價值為人民幣5,600萬元的若干毛坯公寓單元
「第一期留用土地」	指	位於中國深圳市龍華區民治街道民康路1號，為華南轉型項目第一期留用土地，地塊編號02-20-04
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	根據施工合同之條款及條件於第一期留用土地上進行之施工項目
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「華南轉型項目」	指	深國際華南物流園一期面積約53萬平方米的土地整備項目
「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
 聯席公司秘書
劉旺新

2026年8月25日

於本公告日期，本公司董事會的成員包括執行董事李海濤先生、劉征宇先生、王沛航先生及劉秀麗女士；非執行董事蔡曉平先生；以及獨立非執行董事曾志博士、王國文博士、丁春艷教授及程傳閣博士。