



Shenzhen International
深國際

Stock code 股份代号: 00152.HK

2023 中期业绩

INTERIM RESULTS



- 谨此提醒本集团之准投资者及股东（“准投资者及股东”），本简报之内容包括集团截至**2023年6月30日**止半年度之运营数据与财务数据摘要。所载数据仅供本简报之用，若干数据未经独立核证。准投资者及股东不应依赖本简报所呈现或载有之内容或意见之公正、准确性、完整性或正确性，本公司亦不会就此作出任何明确或隐含之声明或保证。有关本集团之未经审核业绩，准投资者及股东应参阅遵照香港联合交易所有限公司上市规则刊印之**2023年**中期报告。

目录

1

业绩摘要

2

业务回顾

3

财务状况

4

展望



一、业绩摘要

港币百万元



¹扣除收费公路业务的建造服务收入

一、业绩摘要

总资产

港币百万元

133,495

▼5%

127,148

31/12/2022

30/06/2023

总权益

港币百万元

55,199

▼6%

52,010

31/12/2022

30/06/2023

股东应占资产净值

港币百万元

31,248

▼6%

29,313

31/12/2022

30/06/2023

股东应占每股资产净值

港币元

13.1

▼7%

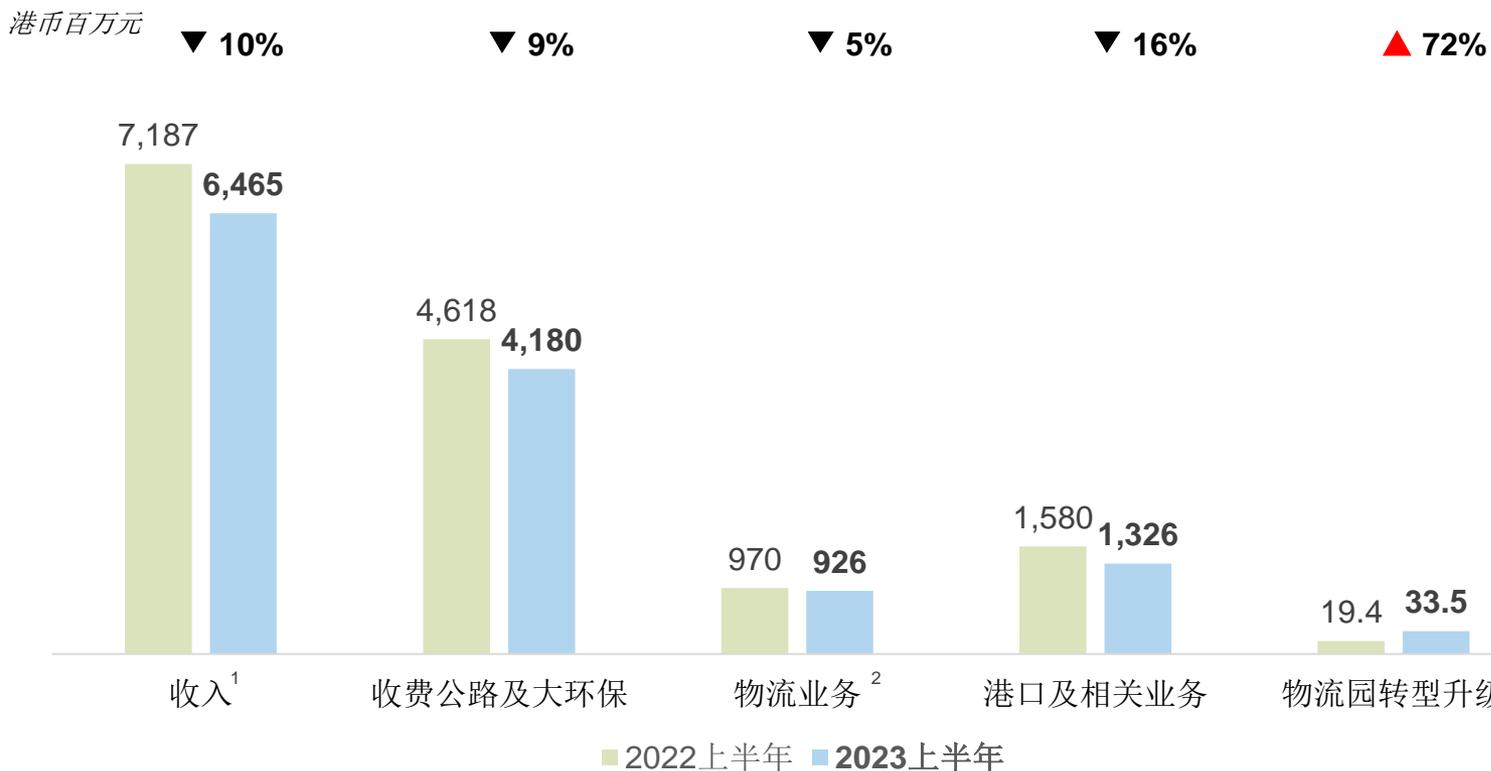
12.2

31/12/2022

30/06/2023

一、业绩摘要 - 收入结构

总收入港币**64.65**亿元



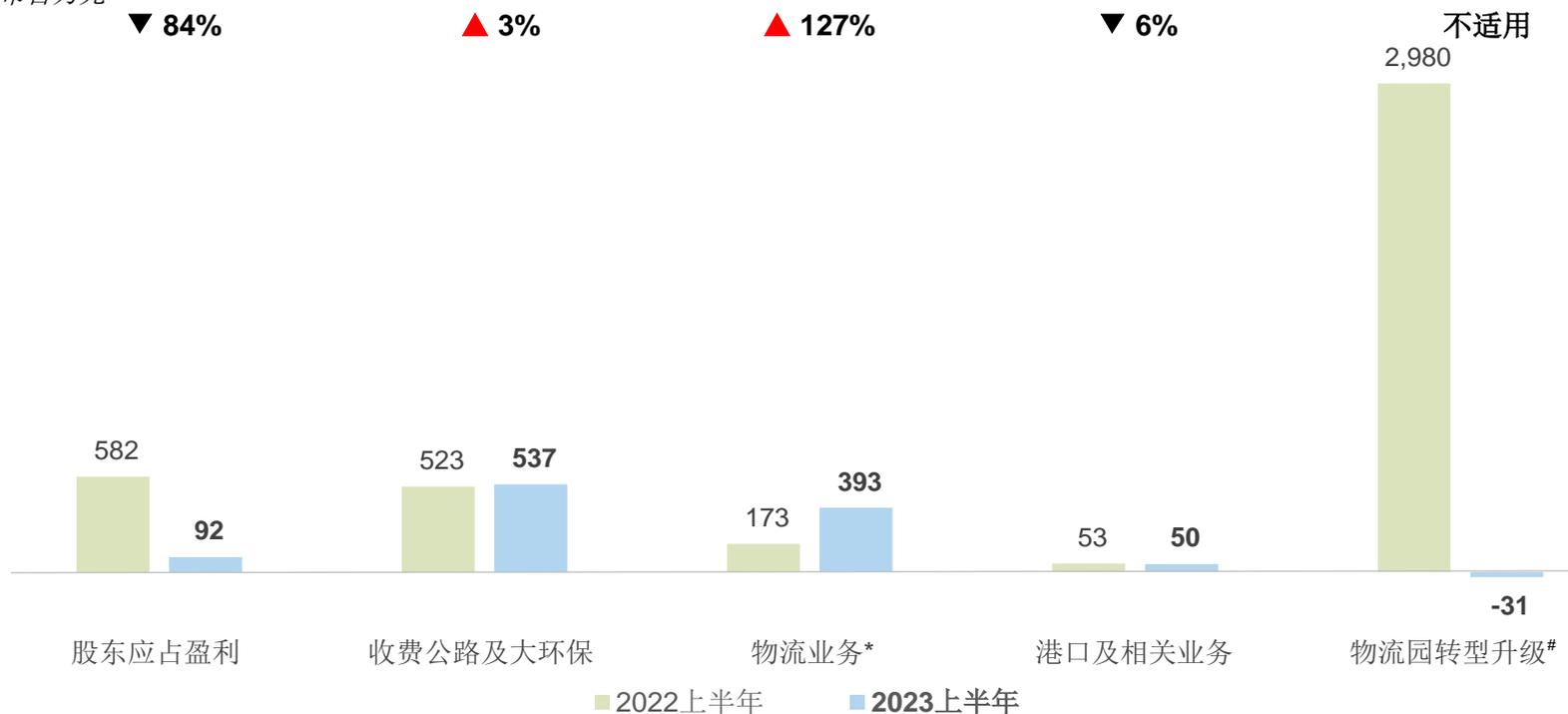
¹扣除收费公路业务的建造服务收入

²物流业务 = 物流园 + 物流服务

一、业绩摘要 - 股东应占盈利结构

股东应占盈利港币约 **9,205**万元

港币百万元



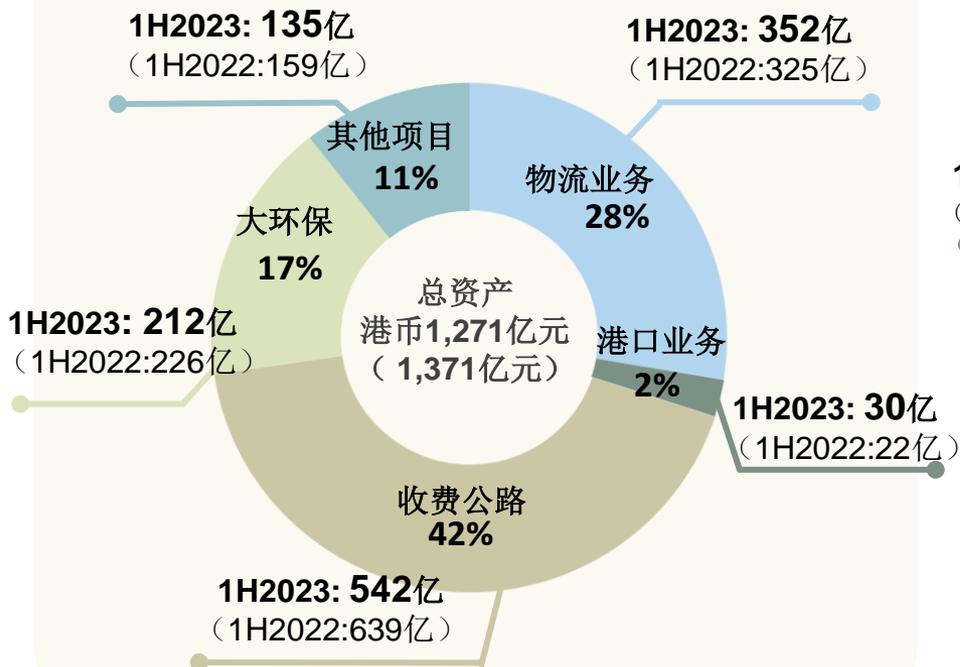
* 物流业务 = 物流园 + 物流服务；华南物流园处置带来物业重估收益约港币9,442万元

去年同期前海商业项目增资扩股引入战略投资者，带来税前收益约人民币24.9亿元

一、业绩摘要 - 资产结构 (总资产)

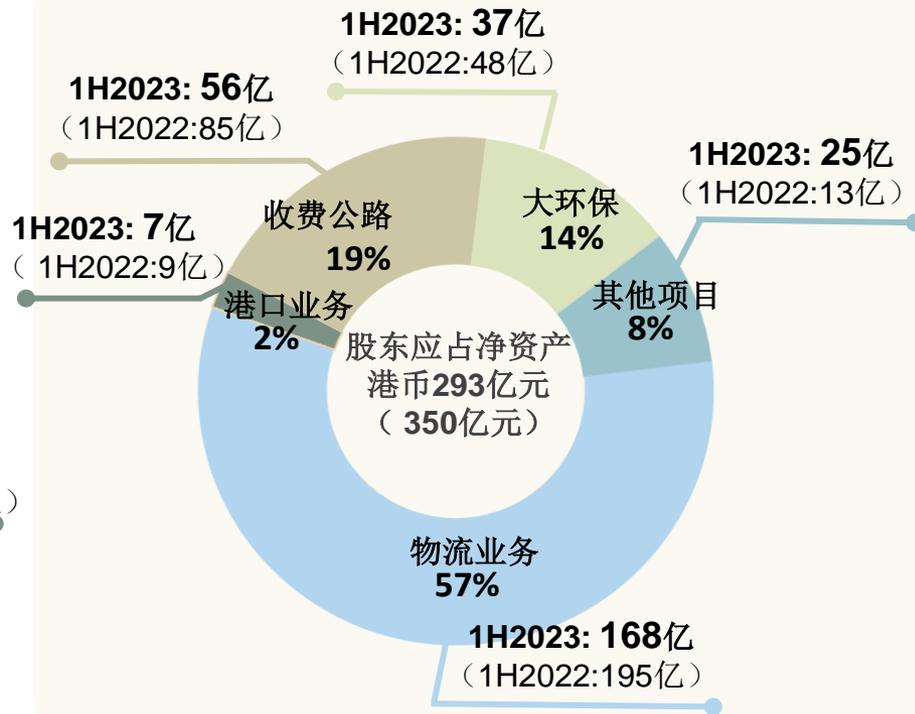
2023 (2022) 上半年总资产占比

港币亿元



2023 (2022) 上半年股东应占净资产占比

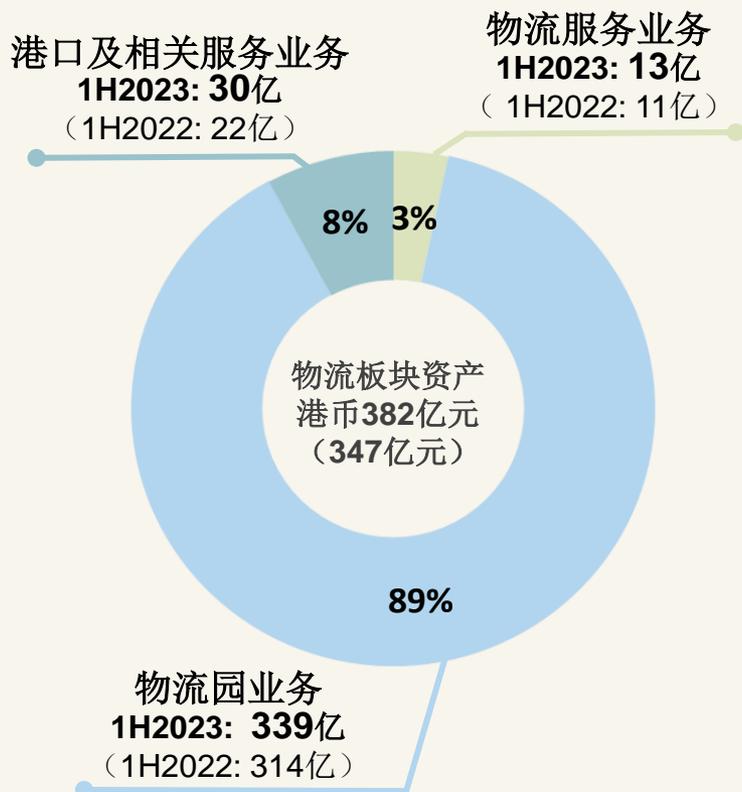
港币亿元



一、业绩摘要 - 资产结构（物流板块）

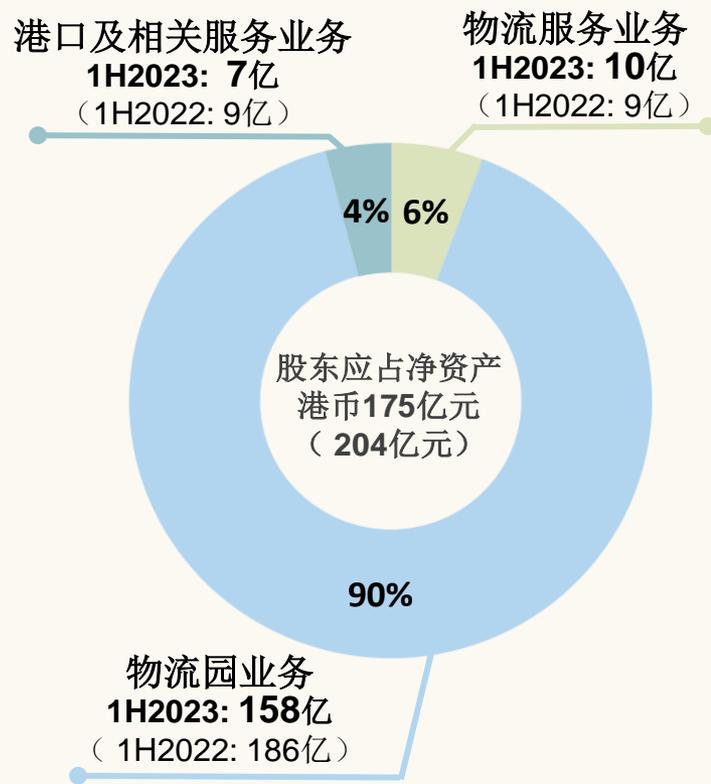
2023（2022）上半年物流板块资产占比

港币亿元



2023（2022）上半年股东应占净资产占比

港币亿元



二、业务回顾 - 收费公路业务（深圳高速）

收费公路业务

港币百万元



业绩表现

- 于本期间，随着国内经济及社会全面恢复正常运行，收费公路车流量恢复增长。然而，受武黄高速特许经营权于2022年12月到期终止的影响，路费升幅有所收窄
- 路费收入及净利润分别较去年同期 ▲1%及 ▲11%

附注：

- 深圳沿江项目是指广深沿江高速公路（广州至深圳）于深圳市的路段，分为一期和二期。深圳沿江项目一期为深圳沿江项目主线及相关设施工程，已于二零一三年年底建成通车。深圳沿江项目二期包括国际会展中心互通立交和深中通道深圳侧接线两部分工程，已于二零一五年十二月开工建设，其中国际会展中心互通立交已于二零一九年完工通车
- 根据深圳市交通运输局与深圳高速、广深沿江高速公路（广州至深圳段）项目公司（「沿江公司」）签订了货运补偿协议，自二零二一年一月一日至二零二四年十二月三十一日期间，通行于深圳沿江项目的货车按收费标准的五折收取通行费，沿江公司因此免收的通行费由政府于次年三月一次性支付
- 深圳高速于二零二二年一月十一日完成收购深圳投控国际资本控股基建有限公司（「深投控基建」）100%股权的交割，从而间接持有深圳投控湾区发展有限公司（「湾区发展」）约71.83%股份，湾区发展间接享有西线高速50%和广深高速45%的利润分配权益

收费公路重点建设项目

- 已批准投资约人民币84.47亿元建设深圳外环项目三期项目
- 截止2023年6月底，深圳沿江项目二期累计完工进度约85%
- 由于机荷高速改扩建项目之合同已于2023年3月31日终止，集团将待具体方案确定后再履行相应的审批程序

16个
投资、经营
高速公路项目

分布在深圳、
粤港澳大湾区及经济发
达地区

主要收费公路业务

广东省 - 深圳地区		广东省 - 其他地区	
梅观高速	100%	清连高速	76.37%
机荷东段	100%	广深高速 ⁽³⁾	45%
机荷西段	100%	西线高速 ⁽³⁾	50%
深圳沿江项目 ⁽¹⁾⁽²⁾	100%	阳茂高速	25%
深圳外环项目	100%	广州西二环	25%
龙大高速	89.93%	其他省份	
水官高速	50%	益常项目	100%
水官延长段	40%	长沙环路	51%
		南京三桥	35%

二、业务回顾 - 大环保业务（深圳高速）

大环保业务

港币百万元



业绩表现

- 于本期间，大环保业务收入较去年同期▼16%，净利润▼89%，因：
 - 电风机销售及餐厨设备销售下降
 - 本期间的风资源较小导致风力发电收入下降
 - 应占联营公司盈利减少及资产减值

大环保重点业务进展

- 清洁能源：
 - 截至2023年6月底，本集团投资和经营的风电项目累计装机容量达648兆瓦，而风电项目的风电场均为已建成并网项目，所在地风资源较为丰富，电力消纳较有保障
- 固废资源化管理：
 - 2023年上半年，光明环境园项目已基本完成主体结构施工和部分预处理设备调试工作，本集团正在积极推进主要设备采购安装以及投产运营前的准备等，预计将于2023年内竣工
 - 邵阳项目为湖南省邵阳市餐厨垃圾收运处置特许经营项目，特许经营期限为30年，邵阳项目已于2023年2月启动试运营

公司名称	持有权益
深圳高速环境有限公司（“环境公司”） ¹	100%
深圳高速新能源控股有限公司（“新能源公司”） ²	100%
深圳深高速基建环保开发有限公司（“基建环保公司”） ³	100%
深圳光明深高速环境科技有限公司	100%
深圳市水务规划设计院股份有限公司	11.25%
风力发电项目	持有权益
包头南风项目 ⁴	100%
新疆木垒项目 ⁵	100%
永城助能项目 ⁶	100%
中卫甘塘项目 ⁷	100%
淮安中恒项目 ⁸	20%

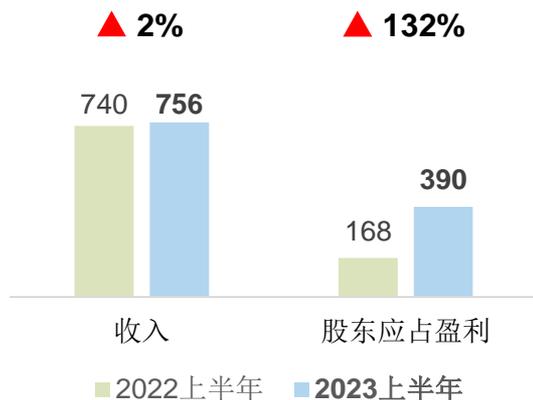
附注：

1. 环境公司以固废资源化等环保业务为主，并直接或间接持有若干个大环保项目的股权
2. 新能源公司以拓展风电等新能源业务为主，并直接或间接持有若干个大环保项目的股权
3. 基建环保公司以立足于深汕特别合作区，为合作区提供大型基础建设管理服务及进行园区内环保项目投资为主，并直接或间接持有若干个大环保项目的股权
4. 包头市南风风电科技有限公司的风电项目
5. 新疆准东新能源基地昌吉木垒老君庙风电场的风电项目
6. 河南省商丘市永城市 32 兆瓦风电项目
7. 宁夏中卫甘塘 49.5 兆瓦风电项目
8. 淮安中恒新能源有限公司 99.4 兆瓦风电项目

二、业务回顾 - 物流业务

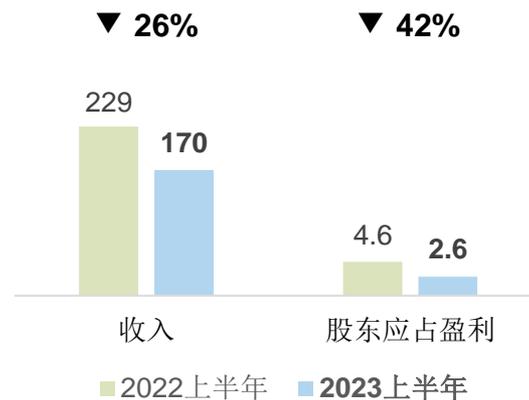
物流园业务

港币百万元



物流服务业务

港币百万元



业绩表现

物流园

- 本期间物流园业务收入较去年同期▲2%，股东应占盈利较去年同期▲132%，主要由于：
 - 若干新建物流园先后投入运营及新收购的物流园项目带来新的利润贡献，以及于本期间录得物业重估收益约港币 9,442 万元

物流服务

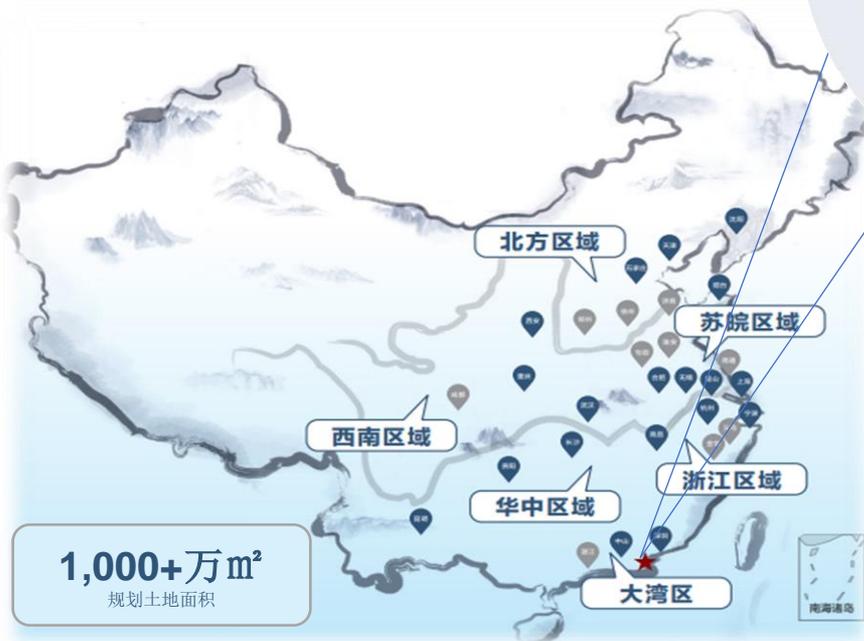
- 物流服务收入较去年同期▼26%，股东应占盈利较去年同期▼42%，主要是由于为适应经济环境的变化，降低风险，持续调整了相关业务架构



二、业务回顾 - 物流业务

物流重点业务进展

于2023年6月30日，本集团在全国近**40**个物流节点城市实现布局，管理及经营达**34**个物流项目，总运营面积超过**450**万平方米，成熟物流园区综合出租率约**82%**



深圳地区

- 深国际智慧物流港(深圳坪山东)(占地面积约26.7万m², 建筑面积约9.4万m²)为集团于2023年7月以总金额约人民币7.49亿元收购的优质物流园项目
- 深国际智慧物流港(深圳黎光)(规划总建筑面积约26.5万m²)已于2023年5月实现工程规划验收, 计划于2023年下半年分批投入运营
- 深国际铁路枢纽物流港(深圳平湖南)分两期建设, 一期项目已投营的铁路货场/堆场面积约17万m²已于2022年上半年陆续交接; 2023年6月25日, 集团通过公开挂牌方式, 以人民币11.87亿元成功竞得项目上盖仓储(二期)的土地使用权, 目前正全力推进建设方案设计等工作, 预计2023年底或2024年初全面开工, 争取于2026年建成
- 深国际智慧物流港(深圳盐田)(占地面积约3.2万m², 规划建筑面积约12.7万m²), 已于2023年4月完成项目主体结构封顶, 并于6月底完成主体结构验收, 预计将于2023年底竣工并投入运营

大湾区地区

- 13个项目, 已投入运营/管理4个
- 深国际智慧物流港(佛山南海)(建筑面积约9.3万m²), 及深国际智慧物流港(佛山顺德)(建筑面积约33.7万m²)的整体规划将着重突出“集约化”及“智慧化”的特点, 目前现已进入全面施工阶段, 预计将分别于2024年及2025年投入运营
- 深国际智慧物流港(佛山高明)(占地面积约15.7万m²), 作为本集团于佛山市投资的第三个物流园, 预计将于2023年内开工建设
- 积极推进肇庆项目的土地获取工作, 力争于2023年下半年获取项目用地

中国其他地区

- 超过34个物流节点城市, 已投入运营30个项目
- 成功获取太原综改项目(占地面积约12.7万m²)及成都温江项目(占地面积约6.7万m²)的仓储用地
- 金华义乌项目(电商产业园)、长沙项目二期A项目陆续建成并投入运营, 新增运营面积逾22万m²
- 新开工建设项目共4个, 建筑面积约52万m², 包括湘潭项目、温州项目、南昌昌北项目、合肥西项目(新建部分)。续建项目共4个, 建筑面积约43万m², 包括无锡江阴项目、海南澄迈项目、湛江项目、贵阳修文项目

二、业务回顾 - 港口及相关服务业务

港口及相关服务业务

港币百万元



业绩表现

- 于本期间，港口及相关服务业务的收入较去年同期▼16%，主要受电力、水泥等终端企业均不同程度下调生产负荷，市场需求较为疲弱等因素影响
- 股东应占盈利较去年同期▼6%至港币5,045万元，若撇除汇率影响，股东应占盈利与去年同期持平

港口重点业务进展

- 深国际港口（南京西坝港）（持有70%权益）：2023年上半年，共232艘海轮停泊南京西坝码头，完成吞吐量1,738万吨，火车发运212万吨，业务量持续位居沿江11个同类码头首位
- 持续加大优质港口项目的拓展工作，加快靖江港项目、沈丘港、丰城港项目等工程建设进度，加速构建“1+N”多点布局的港口网络体系
 - 深国际港口（江苏靖江港）（持有70%权益）：码头主体已完成竣工验收，预计将于2023年年底投入运营
 - 深国际港口（河南沈丘港）（持有40%权益）：拟建设26个千吨级泊位，将分三期建设。沈丘港一期项目4个通用泊位已于2023年3月投产运营；项目二期及三期规划建设22个泊位及陆域配套堆场，引入铁路专用线，可实现公铁水多式联运
 - 深国际港口（江西丰城港）（持有20%权益）：已于2023年2月完成竣工验收，并于2023年7月正式投产运营

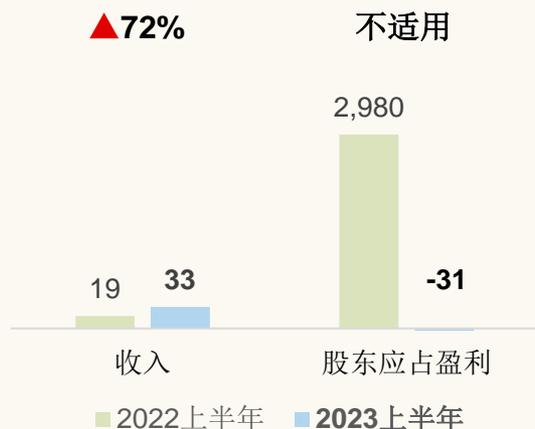
港口联网分布图



二、业务回顾 - 物流园转型升级业务

物流园转型升级业务

港币百万元



业绩表现

- 于本期间，物流园转型升级业务收入较去年同期▲72%，主要是由于前海首期办公项目及商业项目出租率提高带来新的租金收入及物业管理费收入
- 股东应占亏损港币3,121万元，主要由于新项目投入运营导致折旧摊销费用大幅上升，以及去年同期因前海商业公司增资扩股产生一次性收益，而本期间并无该收益

物流园转型升级重点业务进展

一期（总建筑面积约11万m²）

- 办公项目（约3.5万m²）与赛迪研究院共同运营的“深圳颐都大厦”，截止2023年6月30日，企业入驻率达80%；商业项目（约2.5万m²）：与印力集团打造的前海妈湾片区精品项目，“前海·印里”已于2022年9月正式开业，截止2023年6月30日，整体出租率达76.3%



深国际·前海项目

二期（计容建筑面积约11万m²；住宅面积约9.1万m²）

- 独立开发运营“深圳颐城栖湾里”计容建筑面积约6.5万m²，截至2023年6月30日，回款约人民币51亿元，预计2023年底竣工交付；与深圳万科合作开发的住宅项目（建筑面积约4.0万m²），已于2022年预售，预计将于年内封顶

三期（计容建筑面积约17.2万m²）

- 独立开发运营：计容面积约9.2万m²（其中办公建筑面积约7.95万m²、商业建筑面积约1.2万m²、社康服务中心建筑面积0.1万m²），目前正在与政府部门协商开发事宜
- 与深圳万科合作开发：住宅项目计容建筑面积约8万m²（其中住宅建筑面积约5万m²、公寓建筑面积约2.5万m²、商业建筑面积约0.5万m²），住宅部分已于2023年4月1日开盘预售，截至6月30日，销售率达87%



深国际·华南物流园项目

一期转型升级项目（占地面积约51.8万m²）

- 已被纳入“北站枢纽城市功能节点”“战略预留区”等空间范围，成功写入龙华区未来十五年中长期发展的空间蓝图

二期项目深国际华南数字谷（占地面积约6.2万m²）

- 深国际华南数字谷分一组团和二组团开发建设。其中，一组团已于2021年12月投入运营，二组团计划于2023年下半年投入运营

深圳航空

2023上半年，中国国内经济持续复苏，航空客运需求大幅提升，民航客运市场明显回暖



运输旅客1,581万人次，旅客运输量为243.95亿客公里，分别较去年同期上升142%及146%



于2023年6月30日，机队规模为227架（2022年同期：227架）。目前，深圳航空经营国内外航线314条，当中国内航线296条及国际航线18条



- 由于航油成本仍处于高位，汇率及利率波动明显，旅客出行意愿及模式、市场格局、竞争形势亦均进入新常态，深圳航空经营压力依然较大
- 于本期间，深圳航空录得净亏损人民币14.20亿元（港币15.96亿元）（2022年：净亏损人民币45.94亿元（港币55.19亿元））
- 根据权益法，当本集团应占联营公司之累积亏损份额等于或超过其在该联营公司之权益，则本集团不会确认进一步亏损。由于本集团于深圳航空之权益已减至零，本集团于本期间将不再确认与深圳航空相关的任何进一步亏损（2022年：亏损港币27.10亿元）

三、财务状况 - 总览

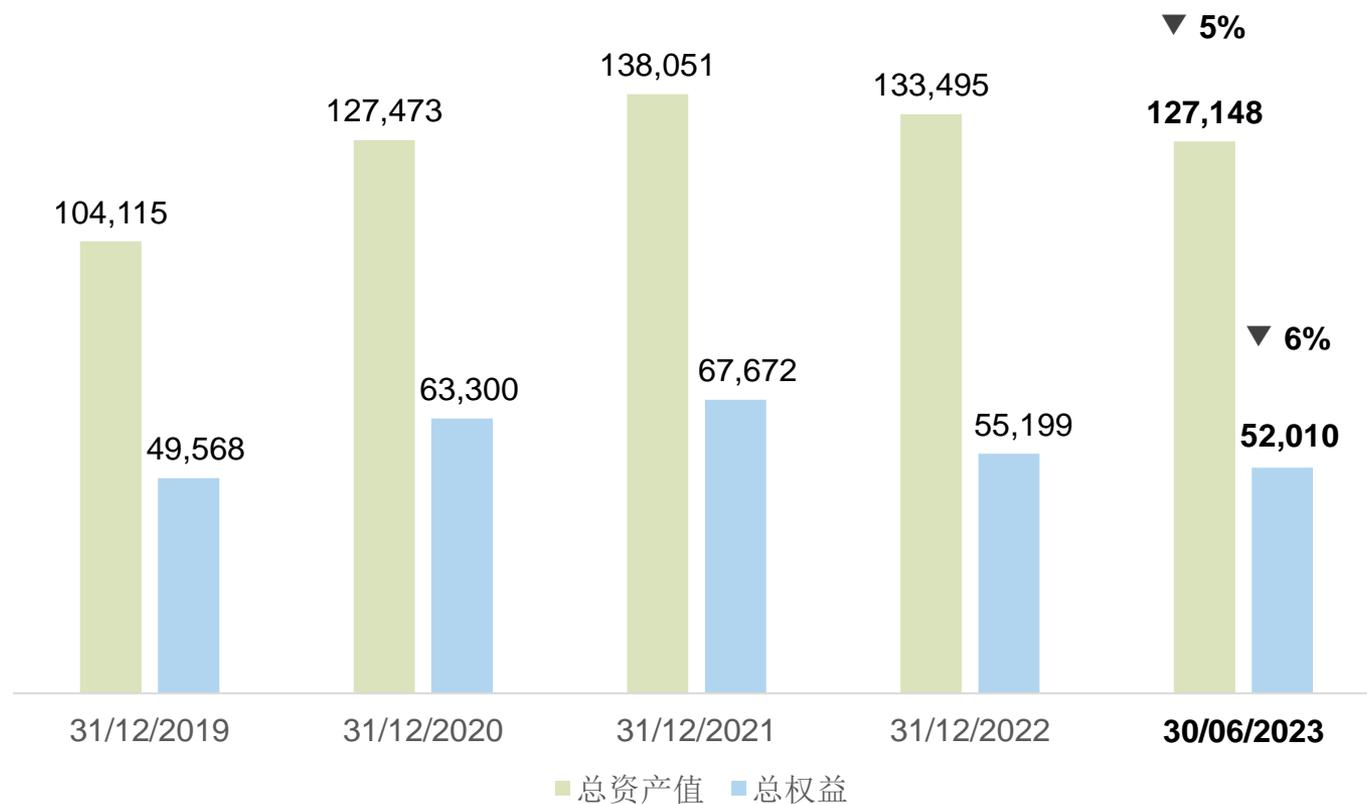
(港币百万元)	30/06/2023	31/12/2022	上升/(下跌)
总资产	127,148	133,495	(5%)
总权益	52,010	55,199	(6%)
股东应占资产净值	29,313	31,248	(6%)
股东应占每股资产净值 (港币元)	12.2	13.1	(7%)
现金	10,654	14,025	(24%)
银行贷款	33,077	34,861	(5%)
其他贷款	137	314	(56%)
票据及债券	16,969	18,592	(9%)
借贷总额	50,183	53,767	(7%)
借贷净额	39,529	39,742	(1%)
资产负债率 (总负债 / 总资产)	59%	59%	-
借贷总额占总资产比率	39%	40%	(1) [#]
借贷净额与总权益比率	76%	72%	4 [#]
借贷总额与总权益比率	96%	97%	(1) [#]

百分点之转变

三、财务状况 - 总资产和总权益

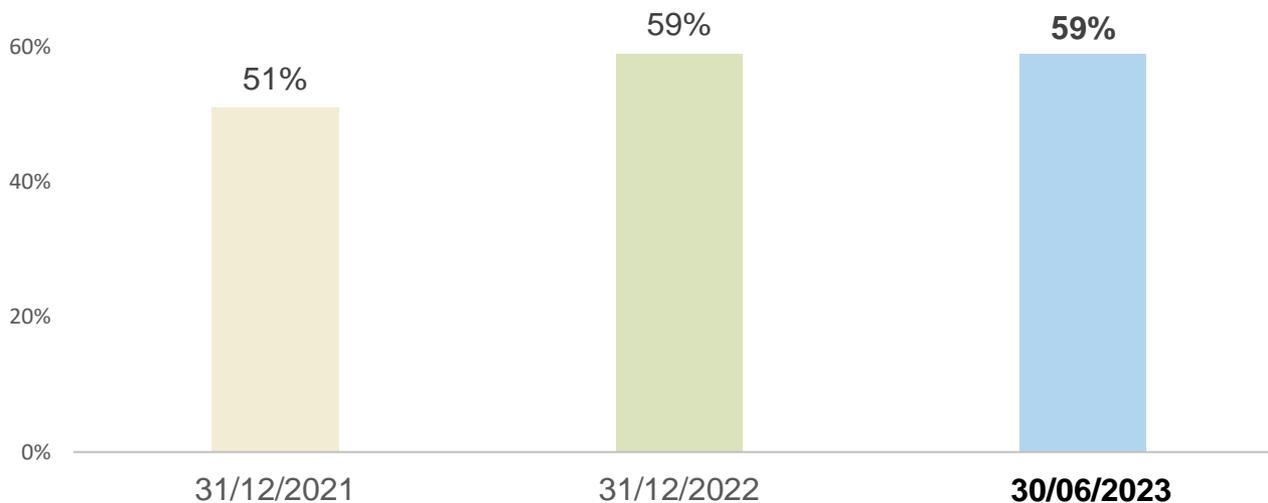
总资产和总权益

港币百万元



三、财务状况 - 资产负债率

资产负债率 59%

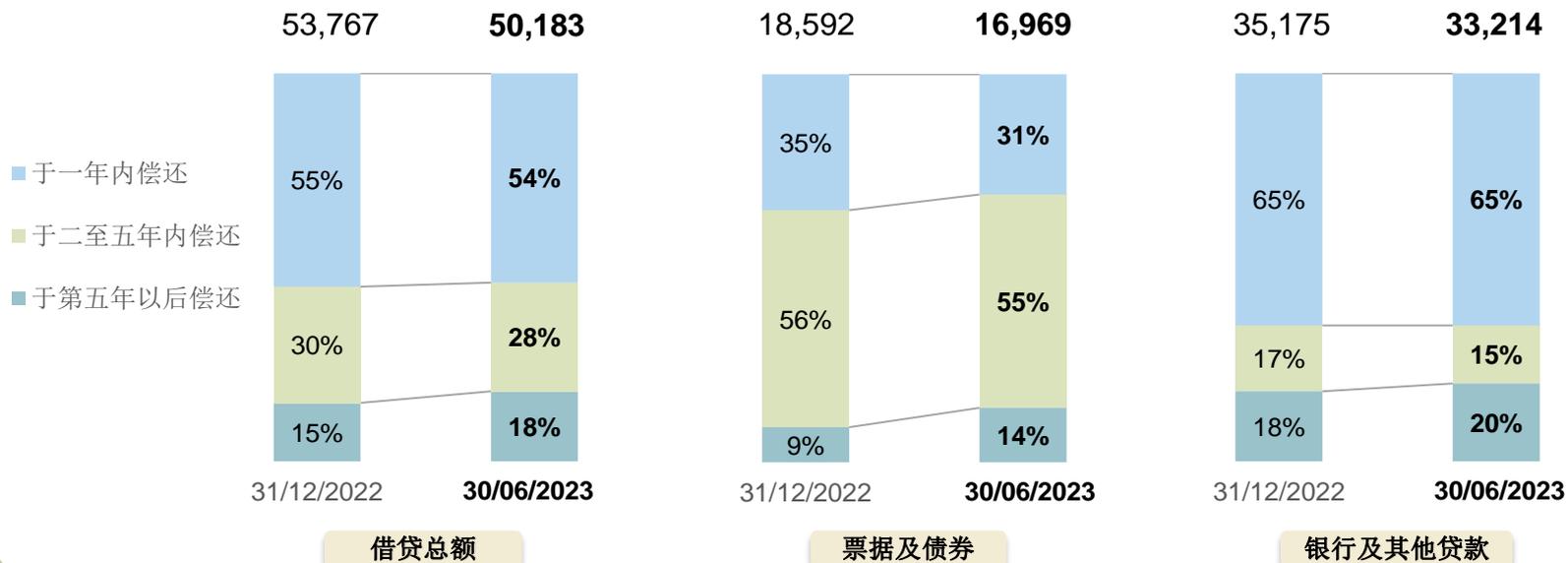


- 财务结构仍然稳健，本期间投资活动增加，产生额外借款，资产负债率与去年年底相若
- 三大国际信贷评级机构继续维持投资级别信贷评级
- 国内信贷评级机构继续给予“AAA”信贷评级

三、财务状况 - 债务到期结构

债务到期结构

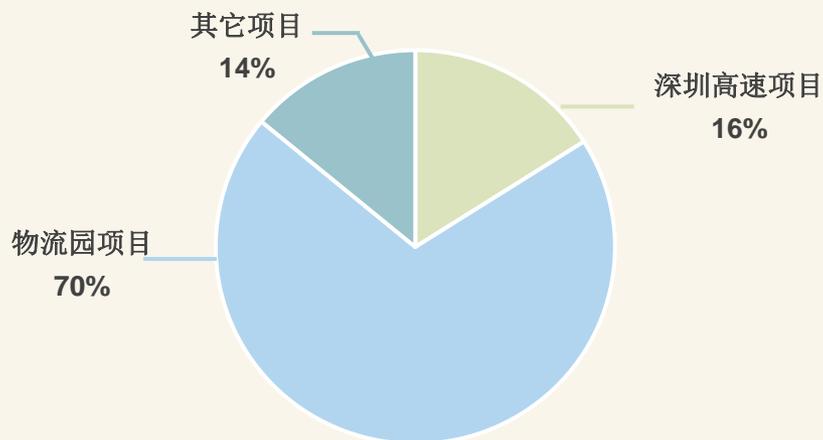
港币百万元



- 人民币兑美元汇率在第二季度有较大波幅，本期间录得汇兑亏损港币6.1亿元（2022同期：汇兑收益港币7.5亿元）
 - 本集团继续研究汇率波动
 - 将继续调整借贷货币结构，减少人民币汇率波动所带来的影响
- 截止2023年6月30日，本集团人民币借贷与外币借贷比例为56% : 44%（借贷余额：人民币261亿元、港币196亿元、美元3亿元）
- 本集团借贷总额中长期与短期债务比例为46% : 54%

三、财务状况 - 资本开支

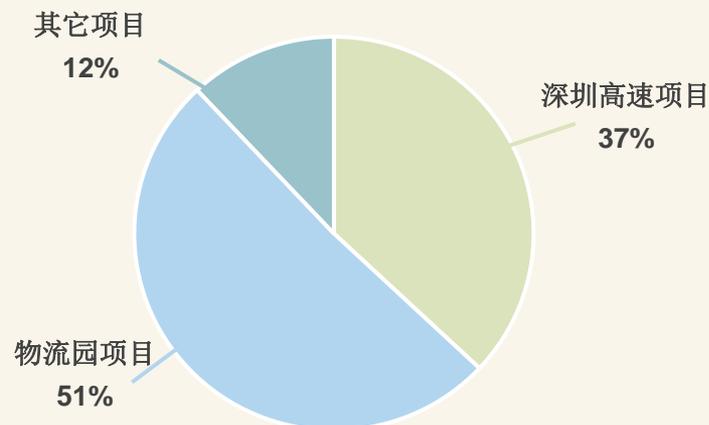
上半年实际
港币约40亿元 (人民币37亿元)



2023年上半年主要资本开支项目:

- 物流园项目人民币约26亿元
- 港口项目人民币约2.9亿元
- 前海项目人民币约2.1亿元
- 深圳高速项目人民币约6.1亿元

下半年预算
港币约61亿元 (人民币56亿元)



2023年下半年预计主要资本开支项目:

- 物流园项目人民币约28.7亿元
- 港口项目人民币约3.9亿元
- 前海项目人民币约2.5亿元
- 深圳高速项目人民币约21亿元

四、展望



稳中提质物流主业拓展，稳步构建全景生态

- 准确把握行业发展的基本态势，因时因势灵活调整策略，围绕“**水陆空铁+智冷**”全景物流仓储节点为基础的战略设施网络优化布局，推动高质量发展蹄疾步稳
- **物流园区**方面，一是加大在深投资力度，助力深圳打造全球物流中心；二是聚焦打造佛山“第二主场”，助力湾区物流基础设施互联互通；三是优中选优的策略完善全国网络的战略布局
- “**稳客户、稳租金、稳出租率**”：采取有效措施，加强招商运营核心能力，提升经营效益，将投营一年以上的园区出租率维持在较高水平；在风险可控的前提下，探索更多轻重融合业务和增值服务，提升整体盈利能力

港口



- 加快培育新投产项目的运营能力，通过一体化经营，持续提升港口板块的核心竞争力
- 以**港口板块拆分上市**为目标，加紧项目投营并落实效益提升，同时围绕“十四五”战略目标**科学安排项目投资**



航空物流和铁路物流

- 力争**深圳平湖南综合物流枢纽二期项目**年内开工，于**2026年**建成投营
- 积极拓展国内货运班列、高铁货运、集货、多式联运等**轻资产业务**
- 联合国货航、深航积极推进深圳项目前期工作；并加快推动首都机场货站项目前期工作

智慧物流+冷链物流



- 在自有物流园区网络基础上，积极推进智慧仓储与冷链物流业务
- 积极推进新项目落地，启动**上海闵行等冷链园区**项目改造工作，加快构建**全国冷链网络**的步伐
- 在战略投资**普罗格、中通服**的基础上，继续积极寻找优质的投资并购机会，把握智慧仓和冷链细分赛道的发展时机

四、展望（续）

“投建管转”大闭环



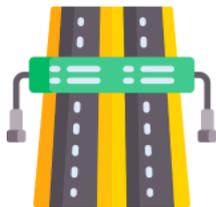
- **跟进存量：**按照节点计划完成前海二期住宅项目栖湾里“保交楼”任务；积极保持和前海管理局的紧密联络，争取前海项目三期剩余土地置换工作早日取得实质性进展
- **开拓增量：**持续推动华南物流园转型升级；加快推动深圳坪山区“工业上楼+仓储上楼”战略规划落地，持续开展坪深国际数字物流港项目工程建设、深国际智慧物流港（深圳坪山东）及其他相关股权并购工作

“投建融管”小闭环



- **进一步加快资产证券化进程，**提速公募REITs发行进度，加大沟通协调力度，争取年内完成首期公募REITs项目破冰发行
- **稳步推进私募基金设立，**拟定新设物流仓储基础设施基金方案

整固发展收费公路业务

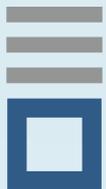


- 继续贯彻精细化运营管理理念，降本增效，强化运营项目盈利能力，深入挖掘优质公路项目投资机会
- 加速**外环三期**施工前置工作,力争实现年内开工
- 全力优化**机荷改扩建**项目建设方案及投融资方案，争取早日开工

提质增效大环保业务



- 立足**固废资源化处理和清洁能源**细分领域，进一步提升市场化项目拓展能力，加大优质地区项目的并购及新建力度，巩固并加强现有规模优势
- 加强建设管理，保障**光明环境园、蓝德环保**在建项目按进度投产
- 提高**有机垃圾处理项目**盈利能力，进一步推动**风场**运营降本增效
- 探索研究**分布式光伏**应用



Shenzhen International
深國際

Stock code 股份代号: 00152.HK

谢谢!

电话: (852) 2366 0268 / (86-755) 8307 9999

传真: (852) 2739 5123 / (86-755) 8307 9988

电邮: ir@szihl.com

<http://www.szihl.com>

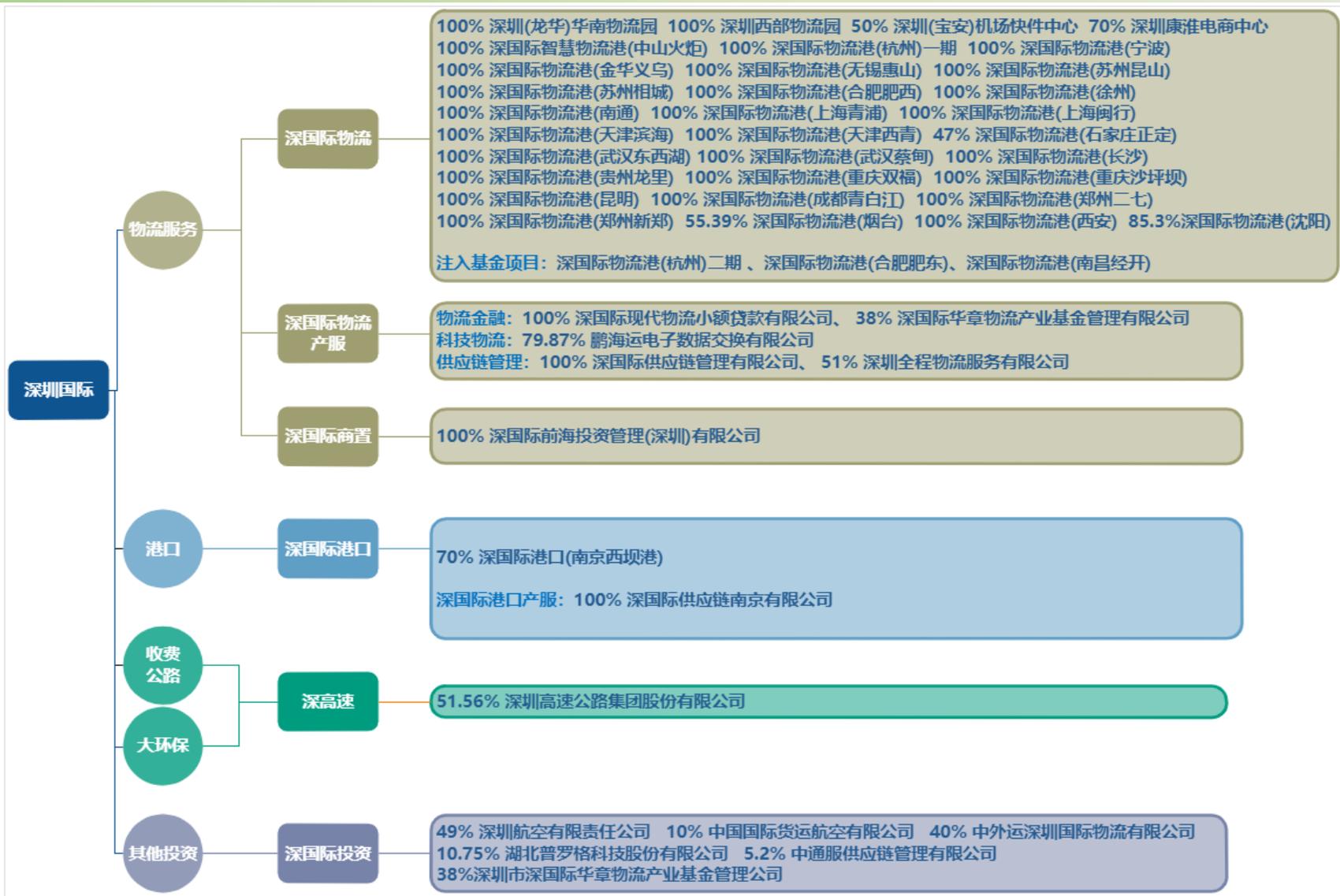


附录



共同创造 共享价值
Building Value Sharing Future

附录1 - 企业架构图



只列出已投入运营的项目

* 不包括本集团持有50%权益的联营公司所持有的住宅用地项目及本集团持有83.3%权益的附属公司所持有的办公项目

附录2 - 损益表

港币百万元 截至6月30日止六个月	2023	2022	变动
收入	6,918	7,487	(8%)
销售成本	(4,639)	(5,124)	(9%)
毛利	2,279	2,363	(4%)
其他收益 - 净额	165	3,130	(95%)
其他收入	117	75	56%
分销成本	(68)	(55)	24%
管理费用	(378)	(505)	(25%)
经营盈利	2,115	5,008	(58%)
应占合营公司盈利	96	91	5%
应占联营公司盈利	355	(2,179)	(116%)
除税及财务成本前盈利	2,566	2,920	(12%)
财务成本 - 净额	(1,446)	(1,381)	5%
除税前盈利	1,120	1,539	(27%)
所得税	(494)	(357)	38%
期内纯利	626	1,182	(47%)
非控制性权益	534	553	(3%)
永续证券	-	(47)	-
股东应占盈利	92	582	(84%)
每股基本盈利 (每股港元)	0.04	0.26	(85%)

附录3 - 分部业绩

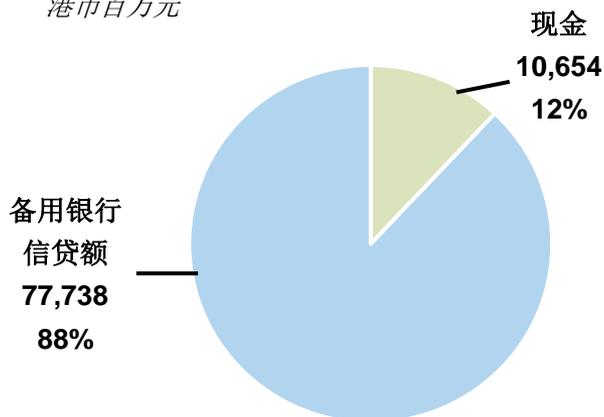
港币百万元 截至6月30日止六个月	收入		经营盈利		应占联营公司及合营公司业绩		除息税前盈利	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
收费公路								
收入	4,180	4,618	1,700	1,735	384	396	2,084	2,131
建造服务收入	453	300	-	-	-	-	-	-
收费公路小计	4,633	4,918	1,700	1,735	384	396	2,084	2,131
物流园								
物流园	756	740	493	234	13	7	506	241
物流服务	170	230	11	19	1	5	12	24
港口及相关服务	1,326	1,580	94	103	-	-	94	103
物流园转型升级	33	19	(26)	2,982	-	-	(26)	2,982
小计	2,285	2,569	572	3,338	14	12	586	3,350
总部	-	-	(157)	(65)	53	(2,496)	(104)	(2,561)
	6,918	7,487	2,115	5,008	451	(2,088)	2,566	2,920
财务收入							110	175
财务成本							(1,556)	(1,556)
财务成本 - 净额							(1,446)	(1,381)
除税及非控制性权益前盈利							1,120	1,539

附录4 - 财务状况 (一)

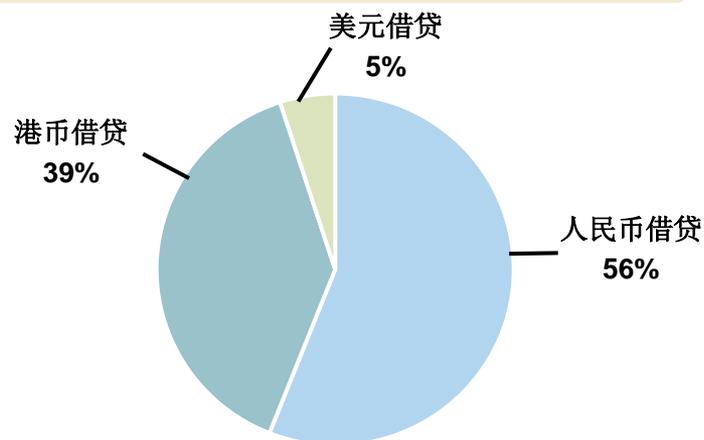
本集团借贷结构组合
于2023年6月30日

现金及备用银行信贷额度

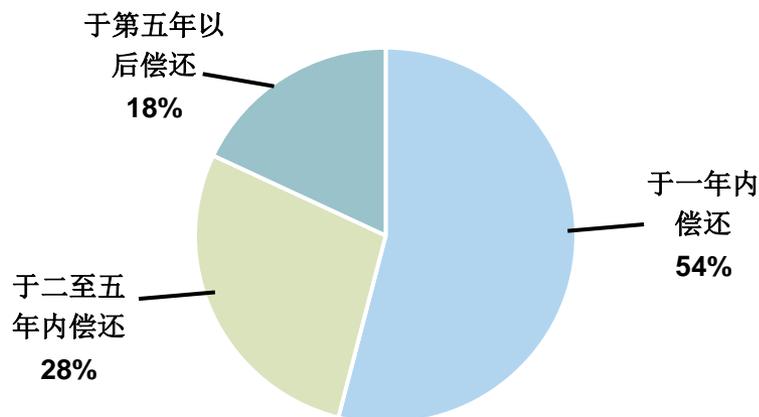
港币百万元



总借贷港币501.83亿元 - 货币单位



总借贷港币501.83亿元 - 还款期

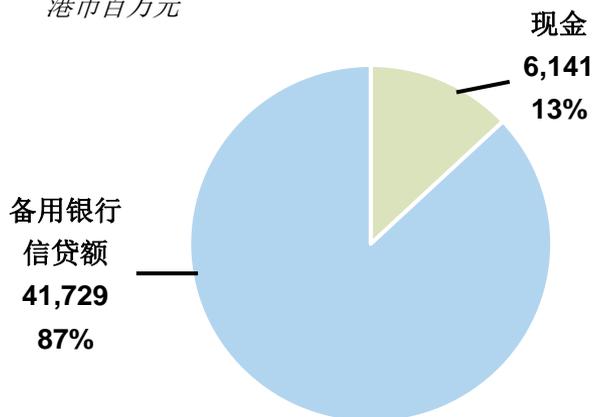


附录4 - 财务状况（二） — 撇除深圳高速

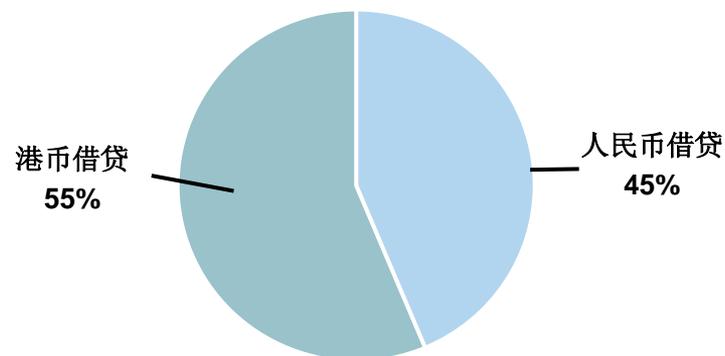
本集团借贷结构组合
于2023年6月30日

现金及备用银行信贷额度

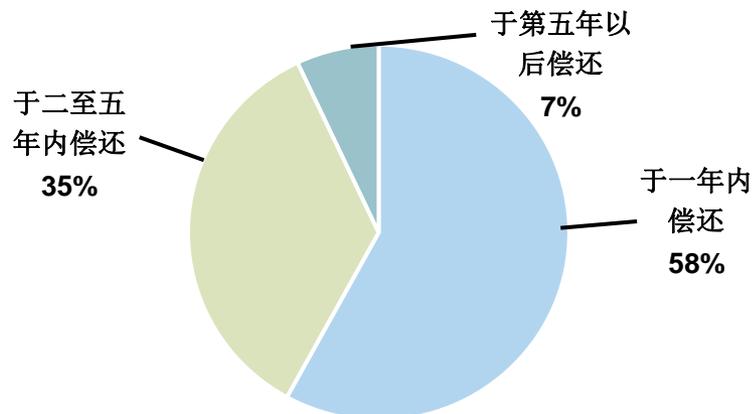
港币百万元



总借贷港币168.22亿元 — 货币单位



总借贷港币168.22亿元 — 还款期



附录5 - 物流园项目位置图



总体情况	
□	于全国近40个物流节点城市布局，2023上半年在运营及管理项目共34个
□	总运营面积逾450万平方米
□	成熟物流园区综合出租率约82%

- 已运营项目
- 开发项目
- 港口项目
- 管理输出项目

附录6 - 物流项目概况

已投入运营项目			
大湾区 物流园	物流枢纽	平湖南国家物流枢纽	□ 规划土地面积: 90.0万平方米
		西部公路物流枢纽	□ 规划土地面积: 7.5万平方米
	物流园	深圳华南物流园	□ 规划土地面积: 57.8万平方米; 在运营面积: 31.2万平方米
		深圳西部物流园	□ 在运营面积: 12.2万平方米
		深圳康准电商中心▲	□ 在运营面积: 14.3万平方米
	深国际智慧物流港	深圳黎光	□ 规划土地面积: 4.5万平方米
		深圳坪山	□ 规划土地面积: 12万平方米
		深圳盐田	□ 规划土地面积: 3.2万平方米
		中山火炬	□ 规划土地面积: 5.8万平方米; 在运营面积: 6.6万平方米
		肇庆	□ 规划土地面积: 10万平方米
		佛山南海	□ 规划土地面积: 7.6万平方米
		佛山顺德	□ 规划土地面积: 20万平方米
	佛山高明	□ 规划土地面积: 15.7万平方米	
	中国其他地区 综合物流港 (深国际物流港)	浙江区域	杭州□
宁波			□ 规划土地面积: 19.4万平方米; 在运营面积: 5.7万平方米
金华义乌			□ 规划土地面积: 44.0万平方米; 在运营面积: 55.9万平方米
金华经开			□ 规划土地面积: 13.6万平方米
温州			□ 规划土地面积: 13.9万平方米
苏皖区域		无锡惠山	□ 规划土地面积: 34.7万平方米; 在运营面积: 12.0万平方米
		无锡江阴	□ 规划土地面积: 13.3万平方米
		苏州昆山	□ 规划土地面积: 11.7万平方米; 在运营面积: 9.6万平方米
		苏州相城	□ 规划土地面积: 3.3万平方米; 在运营面积: 1.9万平方米
		合肥肥东□	□ 在运营面积: 9.3万平方米
		合肥肥西	□ 规划土地面积: 42.2万平方米; 在运营面积: 19.1万平方米

附录6 - 物流项目概况 (续)

已投入运营项目			
中国其他地区 综合物流港 (深国际物流 港)	苏皖区域	句容	□ 规划土地面积: 40.0万平方米
		徐州	□ 规划土地面积: 14.0万平方米;在运营面积: 7.2万平方米
		南通	□ 规划土地面积: 15.2万平方米;在运营面积: 12.9万平方米
		上海青浦	□ 规划土地面积: 2.3万平方米;在运营面积: 3.0万平方米
		上海闵行	□ 规划土地面积: 3.5万平方米;在运营面积: 5.2万平方米
		淮安	□ 规划土地面积: 11.1万平方米
		泰州	□ 规划土地面积: 8.8万平方米
	京津冀区 域	天津滨海	□ 规划土地面积: 6.0万平方米;在运营面积: 3.3万平方米
		天津西青	□ 规划土地面积: 11.6万平方米;在运营面积: 7.8万平方米
		石家庄正定	□ 规划土地面积: 46.7万平方米;在运营面积: 6.4万平方米
		石家庄元氏	□ 规划土地面积: 14.4万平方米
	华中区域	武汉东西湖	□ 规划土地面积: 13.3万平方米;在运营面积: 6.3万平方米
		武汉蔡甸	□ 规划土地面积: 26.7万平方米;在运营面积: 11.7万平方米
		武汉黄陂	□ 规划土地面积: 6.7万平方米
		南昌经开□	□ 在运营面积: 8.7万平方米
		南昌昌北	□ 规划土地面积: 15.7万平方米
		长沙	□ 规划土地面积: 34.7万平方米;在运营面积: 24.0万平方米
		湘潭	□ 规划土地面积: 10.2万平方米
		深国际智慧物流港(岳阳)▲	□ 在运营面积: 5.2万平方米
	西南区域	贵州龙里	□ 规划土地面积: 34.8万平方米;在运营面积: 14.2万平方米
		贵阳修文	□ 规划土地面积: 20.0万平方米
		重庆双福	□ 规划土地面积: 15.7万平方米;在运营面积: 5.8万平方米
		重庆沙坪坝	□ 规划土地面积: 14.6万平方米;在运营面积: 11.6万平方米
昆明		□ 规划土地面积: 17.2万平方米;在运营面积: 11.9万平方米	

附录6 - 物流项目概况 (续)

已投入运营项目			
中国其他地区 综合物流港 (深国际物流港)	西南区域	成都青白江	□ 规划土地面积: 12.9万平方米;在运营面积: 12.6万平方米
		成都温江	□ 规划土地面积: 6.7万平方米
	南方区域	湛江	□ 规划土地面积: 20.0万平方米
		海南澄迈	□ 规划土地面积: 6.3万平方米
		海南高新	□ 规划土地面积: 6.7万平方米
	北方区域	郑州二七	□ 规划土地面积: 11.0万平方米;在运营面积: 12.9万平方米
		郑州新郑	□ 规划土地面积: 49.7万平方米;在运营面积: 21.5万平方米
		烟台	□ 规划土地面积: 6.9万平方米;在运营面积: 4.0万平方米 (包含租赁方式经营约1万平方米)
		西安	□ 规划土地面积: 12.0万平方米;在运营面积: 9.3万平方米
		太原	□ 规划土地面积: 12.7万平方米
		沈阳	□ 规划土地面积: 70.0万平方米;在运营面积: 24.2万平方米

注:

□ 深国际物流港(南昌经开)、深国际物流港(杭州)二期项目及深国际物流港(合肥肥东): 由本集团占有40%权益的合营企业深石(深圳)智慧物流基础设施私募基金合伙企业所持有, 本集团仍保持上述物流港的运营管理权, 为其提供运营维护等专业服务并继续收取服务费用

▲ 管理输出项目

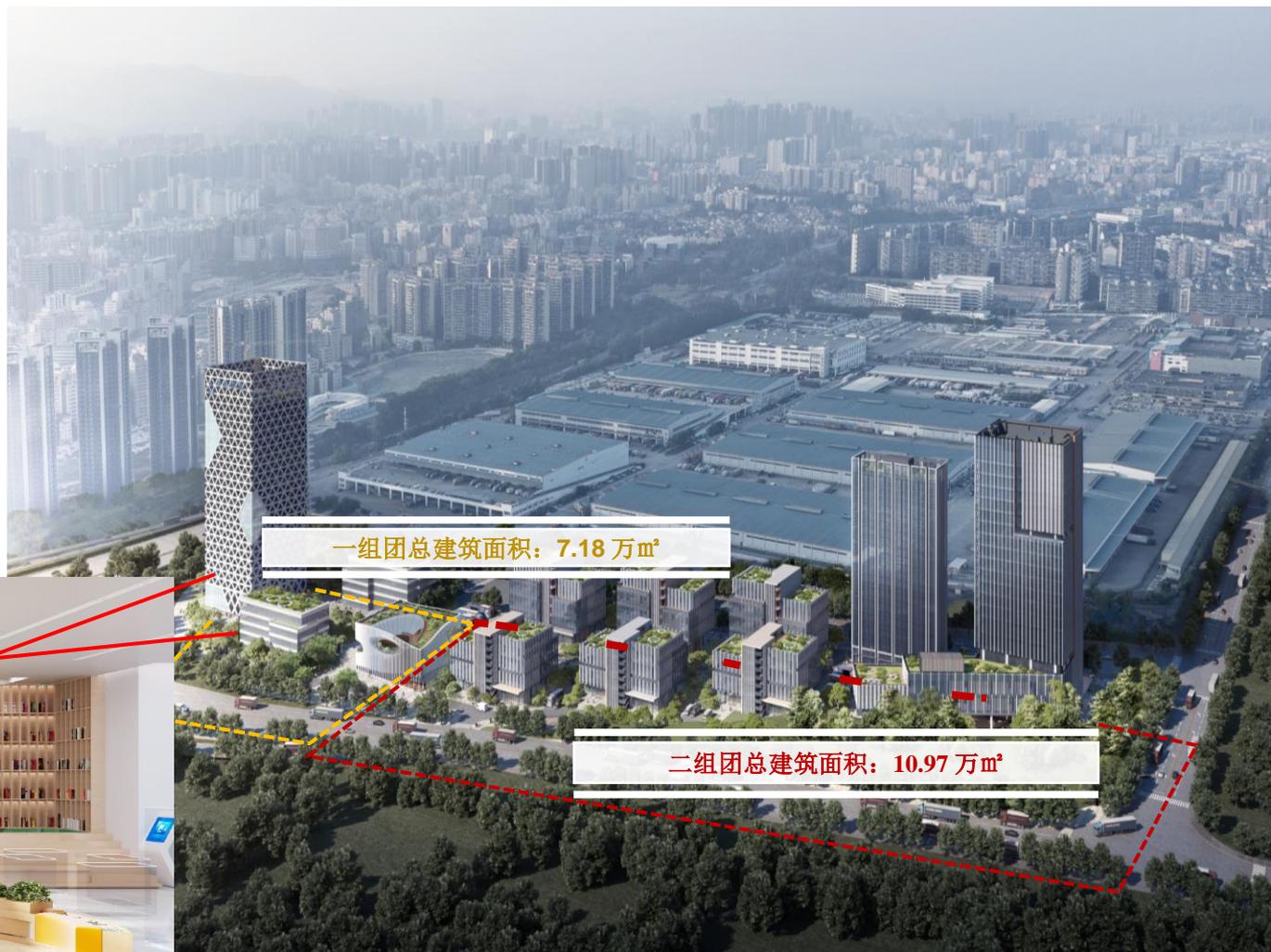
附录7 - 深国际华南物流园（一期）转型升级



华南物流园转型概念效果图

附录8 - 深国际华南物流园二期（深国际华南数字谷）

华南数字谷契合龙华区“数字龙华”发展战略，以发展数字产业为导向，重点引进人工智能、5G技术、工业互联网三大产业方向的企业



一组团总建筑面积：7.18 万m²

二组团总建筑面积：10.97 万m²



华南数字谷运营层（效果图）

附录9 - 深国际康淮电商中心（实景图）



集团首个以管理输出方式运营的轻资产项目，运营面积约14.3万m²
于2023年6月30日，整体出租率达93.8%

附录10 - 深国际铁路枢纽物流港（深圳平湖南）



概念规划
效果图



实景图

预计2023年底或2024年初全面开工
预计2026年建成

实现“铁路运输+现代物流”融合发展

- 项目总占地面积约90万m²
- 物流仓储建筑面积预计约85万m²
- 一期已投营的铁路货场/堆场面积约17万m²；已成功竞得上盖仓储（二期）的土地使用权，争取2026年建成



附录11 - 深国际智慧物流港（深圳黎光）（实景图）



占地面积约4.5万m²；规划建筑面积约26.5万m²
将打造为高标准、智慧型、生态型的现代物流标杆示范园区
已于2023年5月实现工程规划验收，预计于2023年下半年投入运营

附录12 - 深国际智慧物流港（深圳坪山）规划效果图



规划土地面积约12万m²，规划建筑面积约45万m²
集团于2022年4月完成70%权益收购
项目已于2023年5月30日举行开工仪式，预计2025年建成并投入运营
将打造为“高端制造业+智慧物流业”深度融合示范基地，新兴产业的“智慧物流共享中心”

附录13 - 深国际智慧物流港（深圳盐田）规划效果图



占地面积约3.2万 m^2 ，规划建筑面积约12.7万 m^2

项目入选“深圳市2023年度重大项目”

已于2023年4月完成主体结构封顶，6月完成主体结构验收，预计2023年底竣工并投入运营

附录14 - 深国际智慧物流港（佛山南海/佛山顺德） （规划效果图）



佛山南海项目
规划土地面积：约7.6万m²



佛山顺德项目
规划土地面积：约20万m²

集团于**2022**年初竞得
整体规划将着重突出“集约化”及“智慧化”的特点
已进入全面施工阶段，预计将分别于**2024**年及**2025**年投入运营

附录15 - 深国际智慧物流港（金华义乌）实景图



规划土地面积：约44万m²；
已投入运营面积：约55.9万m²

附录16 - 深国际商置|深圳·前海



前海二期“深圳颐城栖湾里”项目（效果图）



前海首期项目实景图



前海项目是首个成功实现“投建管转”
大闭环发展模式的项目
未来数年持续释放开发价值

附录16 - 深国际商置|深圳·前海（实景图）



2022年9月正式开业（截至2023年6月30日，项目整体签约率达76.3%）
集品质生活、人文艺术、圈层社交、数字生态于一体的精品商业综合体（前海首期商业项目）

附录17 - 深国际商置（石家庄真悦天地）规划效果图



商业部分建筑面积达**33万m²**

创新创业办公及主题街区已于**2022**年开工建设，并预计将于**2023**年下半年实现主体封顶大型室内滑雪场已于**2023**年上半年开工建设；国际商务酒店、商业中心已取得工程规划许可，预计将于**2023**年下半年全面开工建设，预期项目整体将于**2025**年底前全面投入运营
国内首家实现物流与商业高度融合的新型城市载体

附录18 - 港口项目



深国际港口（南京西坝港）（实景图）
2023年上半年业务量继续位居
沿江11个同类码头首位



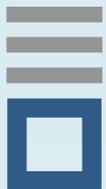
深国际港口（江苏靖江港）（实景图）
预计将于2023年年底投入运营



深国际港口（河南沈丘港）（实景图）
已于2022年年底船靠港及重载调试成功



成都青白江冷库项目（已竣工投产）
首个自建冷库项目，标志着集团成功迈出探索冷链仓储的第一步



Shenzhen International
深國際

Stock code 股份代号: 00152.HK

谢谢!

电话: (852) 2366 0268 / (86-755) 8307 9999

传真: (852) 2739 5123 / (86-755) 8307 9988

电邮: ir@szihl.com

<http://www.szihl.com>

