



Shenzhen International

深國際

Stock code 股份代号: 00152.HK

深圳国际控股有限公司  
Shenzhen International Holdings Limited

2024

中期业绩

INTERIM RESULTS



- 謹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**2024年6月30日**止（“本期间”）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**2024年中期报告**。

# 目 录

一、 业绩摘要

二、 业务回顾

三、 财务状况

四、 **ESG**主要亮点及进展

五、 展望



# 一、业绩摘要

## 财务摘要 (港币百万元)

收入 <sup>1</sup>	经营盈利	股东应占盈利	每股基本盈利 (港元)
<b>6,299</b> -3%	<b>1,686</b> -20%	<b>653</b> +609%	<b>0.27</b> +575%
分部板块 (股东应占盈利/亏损)			
收费公路 及大环保	物流业务 <sup>2</sup>	港口及 相关服务	物流园 转型升级
<b>431</b> -20%	<b>527</b> +34%	<b>44</b> -13%	<b>(139)</b> 增亏345%
资本开支	总资产 <sup>3</sup>	总权益 <sup>3</sup>	资产负债率 <sup>3</sup>
<b>4,232</b> +6%	<b>127,667</b> -2%	<b>52,898</b> -4%	<b>59%</b> +1个百分点

<sup>1</sup>撇除收费公路的建造服务收入

<sup>2</sup>物流业务 = 物流园 + 物流服务

<sup>3</sup>与2023年12月31日对比

## 业绩亮点

- 公募REITs发行取得关键里程碑

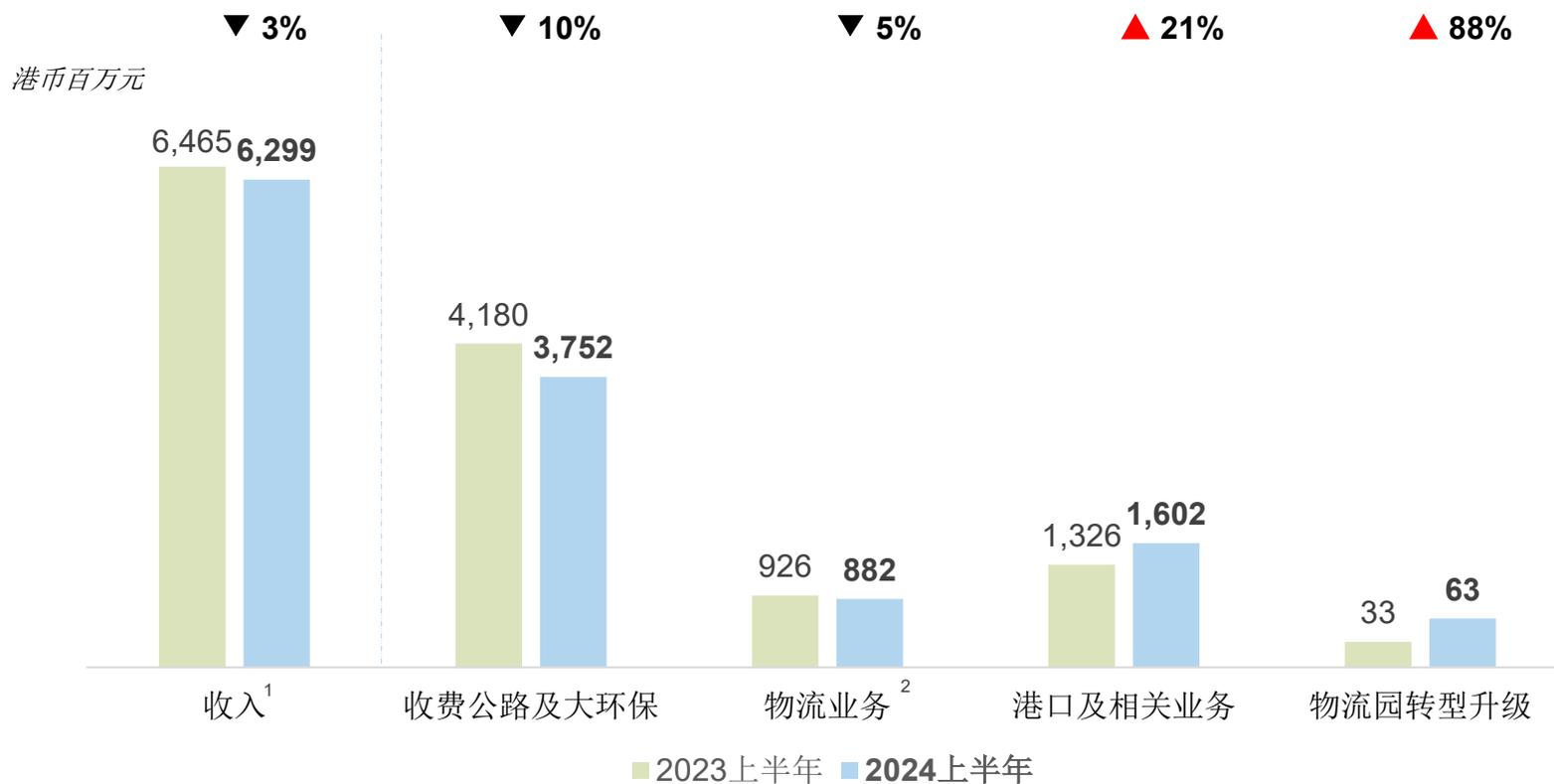
成功把杭州一期项目及贵州龙里项目置入“华夏深国际REIT”，录得税后收益约港币5.87亿元
- 财务成本进一步降低

持续推进内外币种结构优化工作，净汇兑亏损较去年同期减少约港币5.84亿元
- 把握大湾区发展机遇

平湖南及佛山高明等项目相继进入建设期，进一步巩固集团于大湾区领先地位

# 一、业绩摘要 - 收入结构

2024年上半年收入<sup>1</sup>约港币62.99亿元，较去年同期下降3%（撇除汇率影响，与去年同期相若）



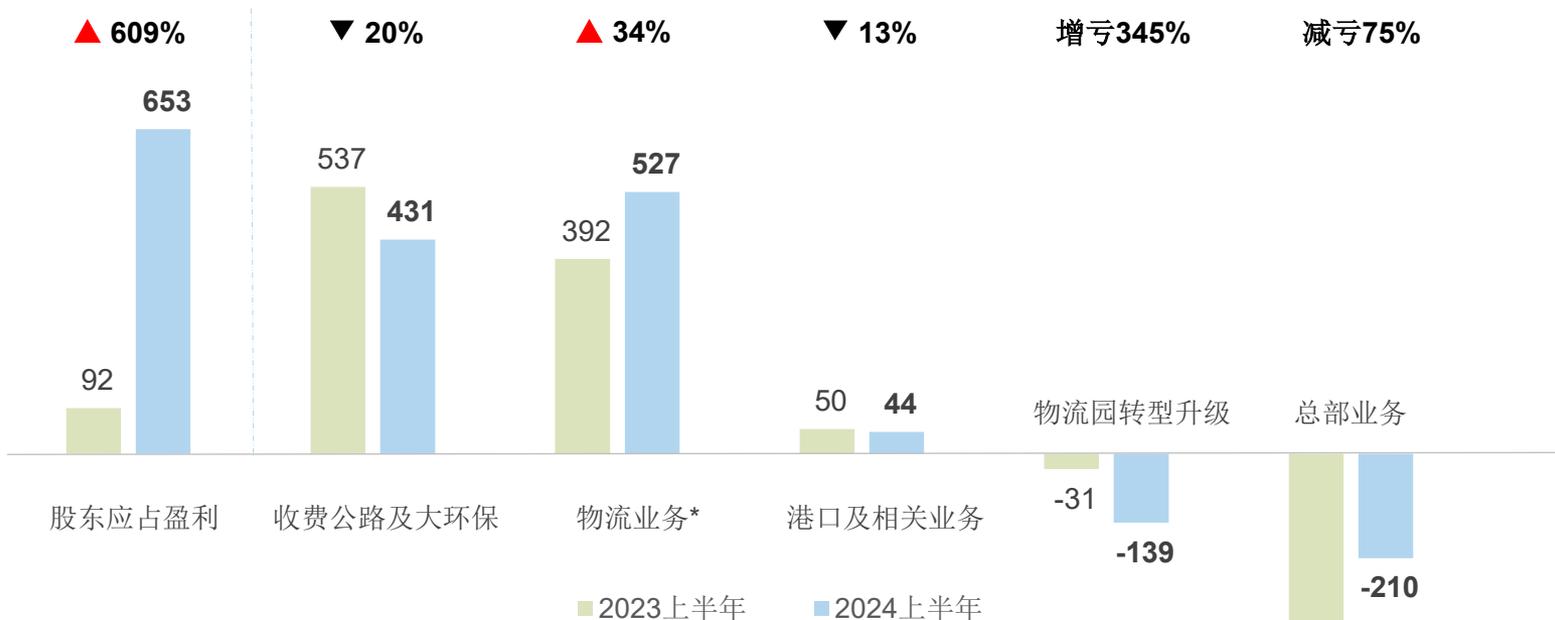
<sup>1</sup>扣除收费公路业务的建造服务收入

<sup>2</sup>物流业务 = 物流园 + 物流服务

# 一、业绩摘要 - 股东应占盈利结构

股东应占盈利较去年同期上升**609%**至约港币**6.53**亿元，主要受益于成功把两个物流港项目置入“华夏深国际REIT”，录得税后收益约港币**5.87**亿元，以及主动优化内外币种结构而使汇兑损失大幅减少

港币百万元

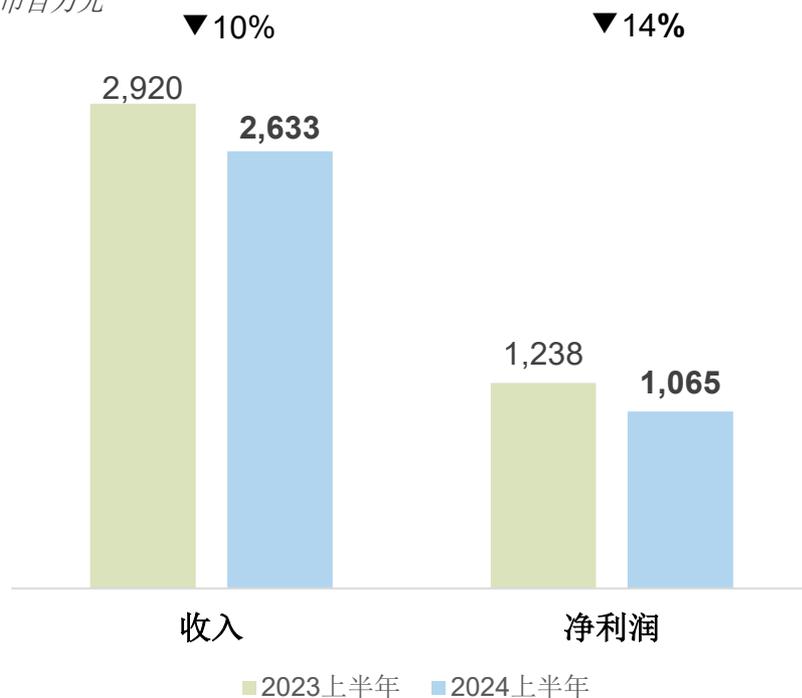


- 物流业务 = 物流园 + 物流服务
- 集团总部业务包括企业管理职能，集团的投资及融资活动，以及一次性和非经常性活动

## 二、业务回顾 - 收费公路业务（深圳高速）

- 在全国投资、经营共16个高速公路项目
- 在深圳地区、广东省其他地区及中国其他省份经营或投资的收费公路的控股权益里程分别约为191公里、350公里及72公里

港币百万元



- 路费收入及净利润分别较去年同期▼10%及▼14%至约港币26.33亿元及港币10.65亿元
- 主要由于2024年年初雨雪冰冻天气及法定节假日高速公路小客车免费期增加；益常高速项目公司于2024年3月21日起不再纳入合并范围等因素影响

## 二、业务回顾 - 大环保业务（深圳高速）

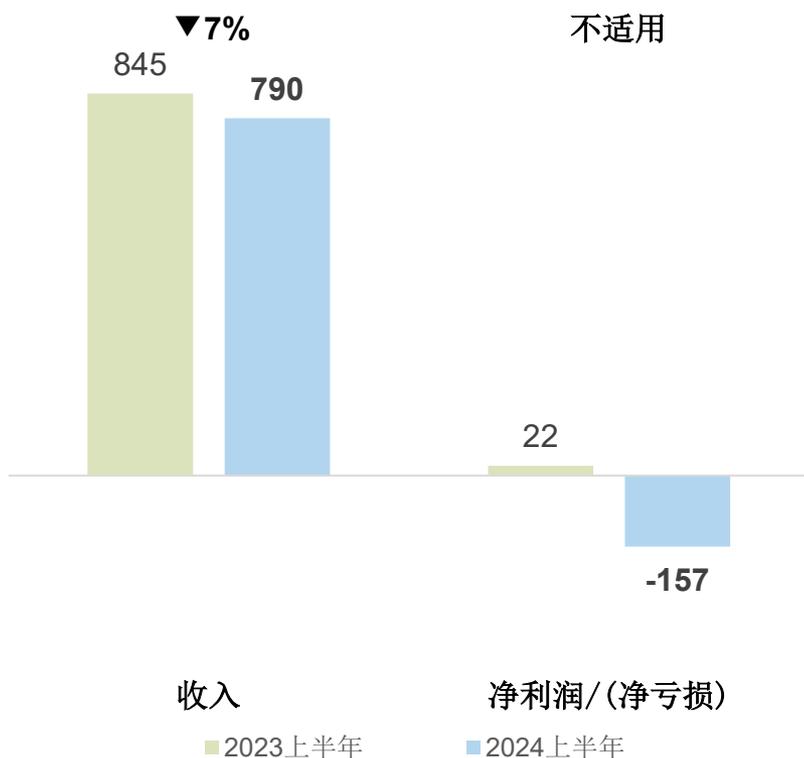
### 清洁能源：

- 集团投资和经营的已并网风力发电项目累计装机容量约668兆瓦
- 受风力资源下降及弃风率上升等因素影响，包头南风项目上网电量及风力发电收入同比有所下降；因总体风资源好于去年同期，新疆木垒项目上网电量及风力发电收入同比有所提升

### 固废资源化处理：

- 截止2024年8月底，有机垃圾设计处理规模超过6,900吨/日，经营模式主要为BOT等特许经营方式

港币百万元



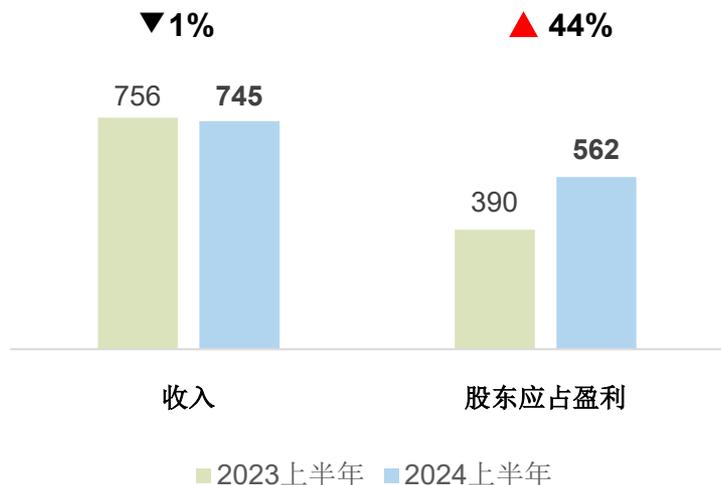
- 大环保业务的收入较去年同期▼7%至约港币7.90亿元，主要由于风力发电收入下降
- 因资产减值及应收款项信用减值损失计提同比增加的影响，导致大环保业务录得净亏损约港币1.57亿元(去年同期净利润港币2,181万元)



## 二、业务回顾 - 物流业务（续）

### 物流园业务

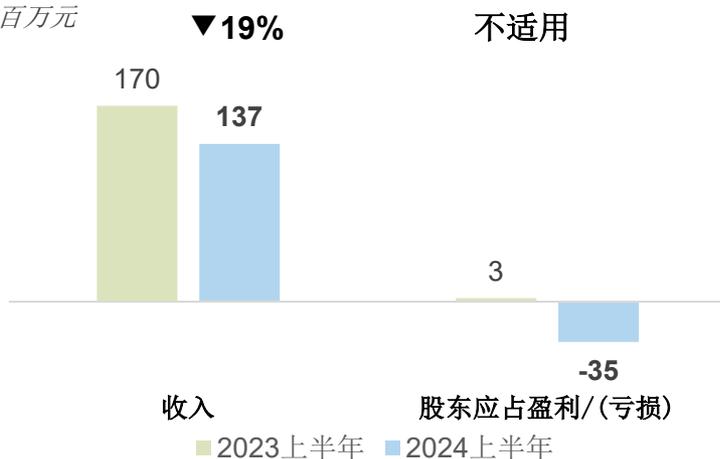
港币百万元



- 物流园业务方面，物流项目之公允价值变动损失及多个新投营物流港项目仍处于培育阶段，是影响盈利增长的主要因素，但受惠于集团完成两个物流港项目置入华夏深国际REIT，股东应占盈利较去年同期▲44%至约港币5.62亿元。

### 物流服务业务

港币百万元



- 物流服务业务方面，由于业务架构调整及折旧摊销费用因智冷新项目投营而有所增加，股东应占亏损约港币3,527万元

## 二、业务回顾 - 物流业务（续）

### 物流园项目重点进展

项目	项目进展	规划面积 (万m <sup>2</sup> )	已获取面积 (万m <sup>2</sup> )	已投营面积 (万m <sup>2</sup> )	首期项目投营/ 预计运营时间
<b>深圳地区：共布局9个物流项目，其中已投入运营/管理项目6个，建设中项目3个</b>					
深圳坪山东	整体出租率达100%	26.7	26.7	9.4	2023.09
深圳黎光	已于2023年下半年投营	4.5	4.5	21.7	2023.07
深圳盐田	已于2024年上半年投营	3.2	3.2	9.1	2024.03
平湖南项目	已于2024年上半年开工建设	90	90*	-	2026
<b>大湾区其他地区：共布局5个物流项目，其中已经运营/管理项目1个，建设中项目4个</b>					
中山火炬	整体出租率约88%	5.8	5.8	6.6	2019.09
肇庆高要	2024年7月开工建设	10	10	-	2026
佛山南海	全面施工	7.6	7.6	-	2024
<b>中国其他地区：共布局36个城市，其中33个项目投入运营</b>					
石家庄正定	融合物流与商业两大业态，计划打造成“医药产业园+骨干冷链基地”新业态	46.7	31	7	2017.07

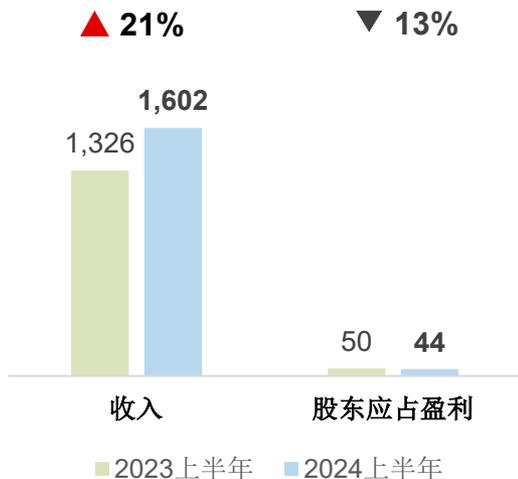
\*土地使用权为33.4万m<sup>2</sup>

## 二、业务回顾 - 港口及相关服务业务

### 港口业务重点进展

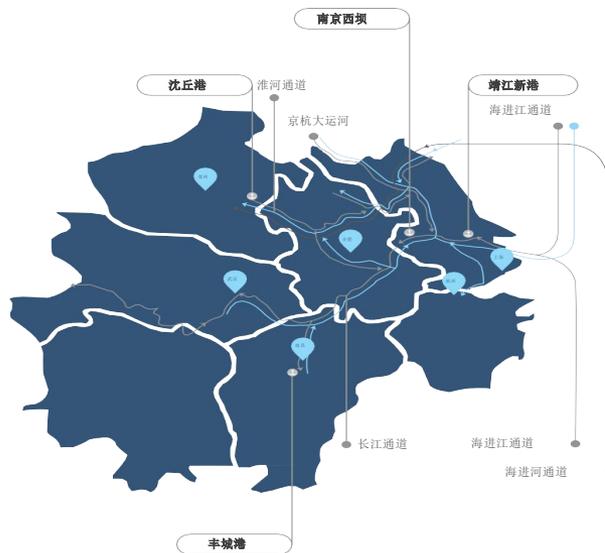
项目	持有权益	项目进展	项目概况
南京西坝港	70%	已投营	2024年上半年，南京西坝港共225艘海轮停泊，完成约1,779万吨吞吐量，火车发运量约237万吨，业务量持续位居沿江11个同类码头首位
江苏靖江港	70%	已投营	于2023年12月开港运营；2024年上半年，共有69艘海轮停泊，完成约560万吨吞吐量
河南沈丘港	52%	一期4个通用泊位已投营	项目拟分三期建设，规划建设26个千吨级泊位，预计全部投产后每年可增加集团港口吞吐量3,000万吨。2024年上半年，河南沈丘港完成约80万吨吞吐量
江西丰城港	20%	一期6个泊位已投营	规划建设10个1,000吨级的散货泊位，其中项目一期6个泊位的设计年吞吐量为600万吨，已于2023年7月正式投产运营

港币百万元



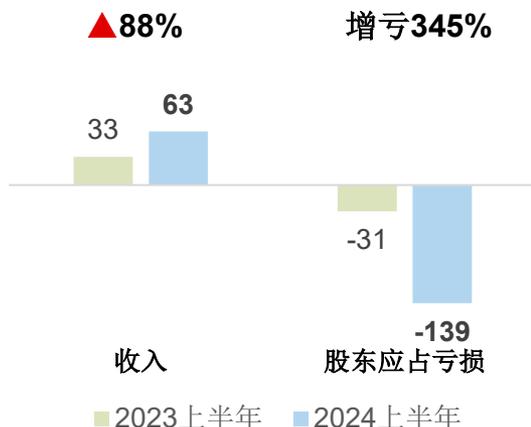
- 收入较去年同期▲21%至约港币16.02亿元，主要受惠于港口供应链业务增长
- 股东应占盈利较去年同期▼13%至约港币4,367万元，主要是受国内市场竞争激烈、港口业务毛利率下降及新项目仍处于培育期等因素

### 港口联网分布图



## 二、业务回顾 - 物流园转型升级业务

港币百万元



- 物流园转型升级业务收入较去年同期▲ 88%，主要由于“深国际华南数字谷”全面投营带来新的收入贡献
- 受若干项目公允价值损失以及营运成本增加等因素影响，股东应占亏损约港币1.39亿元，去年同期亏损为约港币3,121万元

### 物流园转型升级重点业务进展

收益类别	期间	事项	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	税前收益额 (人民币亿元)
<b>前海项目：土地面积约12万m<sup>2</sup>，总建筑面积约39万m<sup>2</sup></b>				
土地增值	2017年 - 2020年	土地整备	置换土地面积 12.02万m <sup>2</sup>	<b>83.73</b>
开发收益	2021年	首期住宅项目 — 颐湾府	5.1	7.24
	2022年	项目公司增资扩股	-	24.87
	2023年	二期住宅项目 — 颐城栖湾里	5.1	26.35
				<b>58.46</b>
运营收益	自2021年下半年	首期办公项目 — 颐都大厦	3.5	持续每年提供租金收入
三期项目 (办公及商业)		正与政府部门协商置换及开发事宜	9.2	

### 华南物流园一期转型升级项目：占地面积约53万m<sup>2</sup>

期间	事项
2023年	<ul style="list-style-type: none"> <li>与各政府单位正式签订《土地整备监管协议书》，采用安排留用土地和货币补偿的方式实施转型升级项目</li> <li>集团将获得约人民币10.58亿元的拆迁补偿费</li> <li>初步核算留用土地面积约10.87万m<sup>2</sup>，规划容积约69.42万m<sup>2</sup></li> <li>已收到拆迁补偿款约港币3.36亿，用于拆除厂房、设备等，产生净收益约港币1.49亿</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地整备收归政府的首宗地块成功拍卖，引进多家大型央企，为未来整备留用土地提供了价值参照</li> </ul>
	2024年上半年

## 二、业务回顾 - 其它投资（深圳航空）



运输旅客1,903万人次，旅客运输量为302.48亿客公里，分别较去年同期上升20%及24%



截止2024年6月30日，机队规模为230架。深圳航空经营国内外航线340条，当中国内航线310条、国际与地区航线30条



深圳航空当前面临多重经营压力，且飞机运力引进及航材供应存在不确定性、航油价格保持高位波动、高铁竞争压力等因素

- 于本期间，深圳航空录得净亏损人民币13.75亿元（港币14.87亿元）（2023年：净亏损人民币14.20亿元（港币15.96亿元））
- 根据权益法，因集团应占联营公司深圳航空之累积亏损份额已超过集团在该联营公司之权益，集团期内将不再确认与深圳航空相关的进一步亏损（2023年：无确认亏损）

### 三、财务状况 - 总览

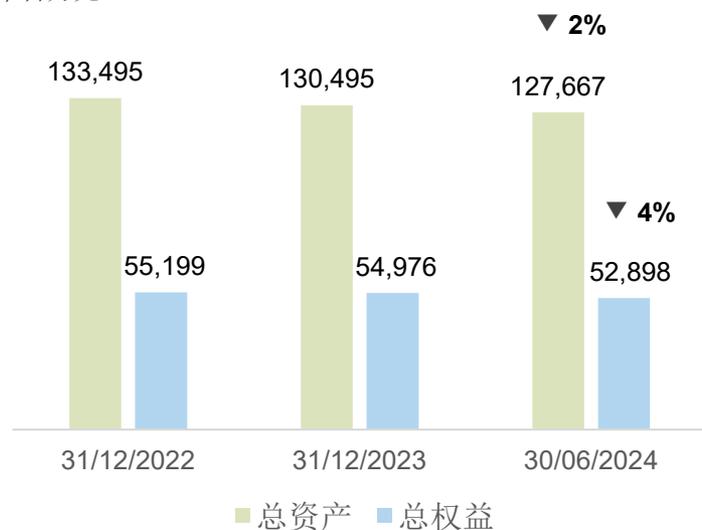
港币百万元	30/06/2024	31/12/2023	增加/(减少)
总资产	127,667	130,495	(2%)
总负债	74,769	75,519	(1%)
总权益	52,898	54,976	(4%)
股东应占资产净值	30,111	31,582	(5%)
股东应占每股资产净值 (港币元)	12.5	13.2	(5%)
现金	9,538	9,805	(3%)
银行贷款	34,390	33,082	4%
其他贷款	101	117	(14%)
票据及债券	22,050	22,140	-
借贷总额	56,541	55,339	2%
借贷净额	47,003	45,534	3%
资产负债率 (总负债 / 总资产)	59%	58%	1 <sup>#</sup>
借贷总额占总资产比率	44%	42%	2 <sup>#</sup>
借贷净额与总权益比率	89%	83%	6 <sup>#</sup>
借贷总额与总权益比率	107%	101%	6 <sup>#</sup>

# 百分点之转变

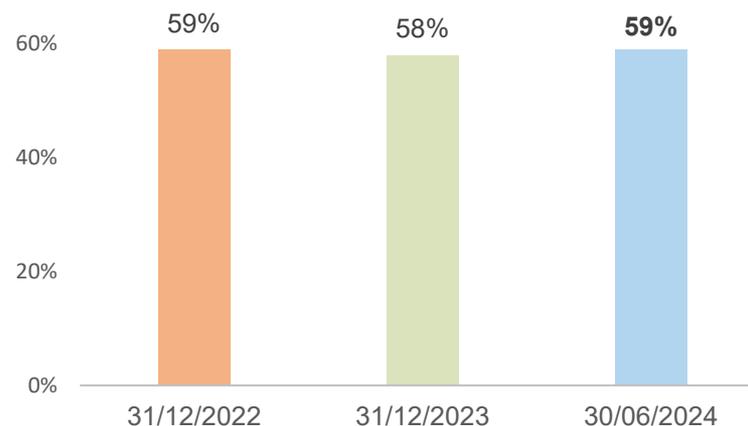
# 三、财务状况 - 总资产及资产负债率

## 总资产和总权益

港币百万元



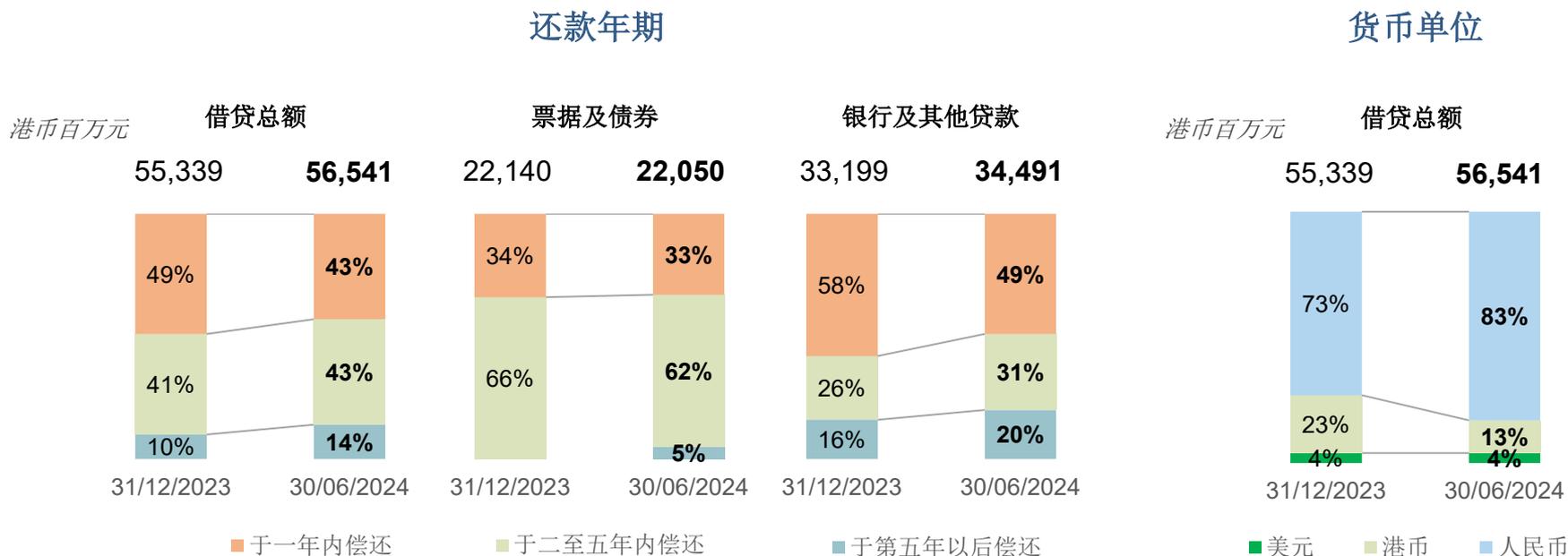
## 资产负债率



- 总资产及总权益分别约为港币1,277亿元及港币529亿元
- 股东应占资产净值约为港币301亿元，每股资产净值为港币12.5元

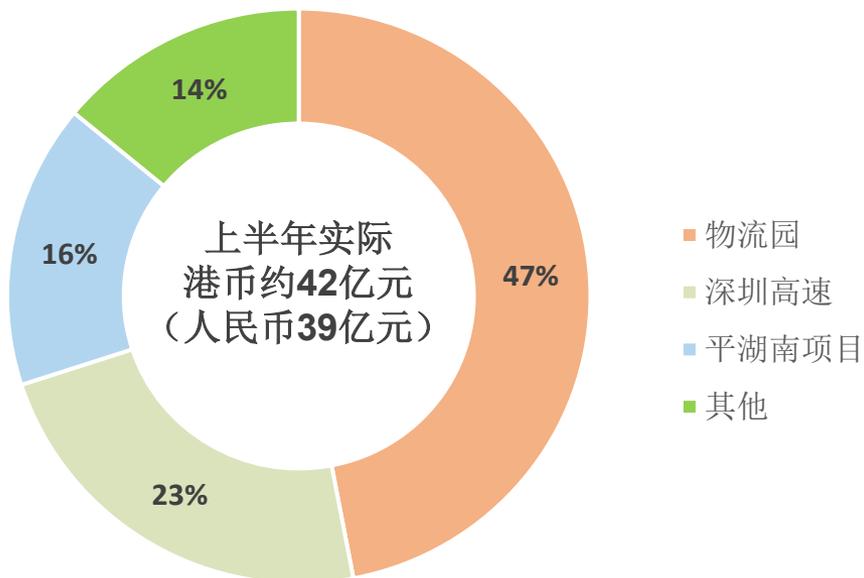
- 期内投资活动增加，产生额外借款，资产负债率较去年年底上升1个百分点
- 三大国际性信贷评级机构穆迪、标准普尔及惠誉分别给予公司Baa2、BBB及BBB投资级别信贷评级

# 三、财务状况 - 债务结构



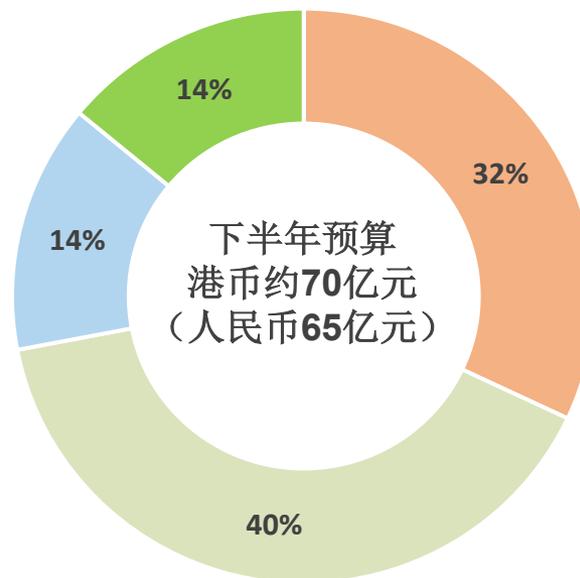
- 集团持续优化债务期限及币种结构，持续压缩外币贷款规模，锁定优惠贷款利率，进一步降低财务成本
  - 截止2024年6月30日，本集团人民币借贷与外币借贷比例为83% : 17%（借贷余额：人民币434亿元、港币75亿元、美元3亿元）
  - 本集团借贷总额中长期与短期债务比例为57% : 43%

# 三、财务状况 - 资本开支



## 2024年上半年主要资本开支项目

- 物流园项目人民币约18亿元
- 深高速项目约人民币9亿元
- 平湖南项目约人民币6亿元



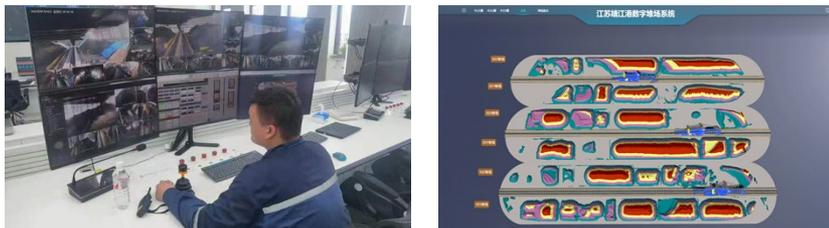
## 2024年下半年预计主要资本开支项目

- 物流园项目人民币约21亿元
- 深高速项目约人民币26亿元
- 平湖南项目约人民币9亿元

# 四、ESG 2024年上半年主要亮点及进展

## 数智化转型:

- 港口发展建成国内领先的“绿色、智慧、安全、高效”现代化枢纽，“智慧港口”顺利投产
  - 港口实现“无人化”智能远程操控,一名操作员可同时操作3台斗轮机,人均效能提升大约30%
  - 通过“数字堆场”实现精准管理和货物监管,有效提升堆场使用率



- 黎光物流园区实现“AI人工智能”场景应用,有效提升“仓储上楼”园区科技运营管理效率
  - 安装298个点位AI智能算法摄像机,应用视频+人工智能AI算法,对现场风险和违规行为进行主动监测及智能识别



## 绿色低碳:

### 绿色建筑认证一览表:

类别	项目名称	绿建标准
获得绿建认证	前海颐都大厦项目	LEED-CS铂金级
	沈阳综合物流港项目 石家庄综合物流港项目	一级绿色仓库
	南京西坝港项目	四星级江苏绿色港口
遵循设计标准	深圳坪山项目	绿建标准一星级
	深圳盐田项目 黎光物流园项目 深国铁平湖湖南项目	绿建标准二星级
	宝安项目	绿建标准三星 LEED-CS铂金级
	佛山顺德项目	LEED BD+C金级
	佛山南海项目 湛江项目 南海澄迈项目	LEED BD+C银级

- 港口: 江苏靖江港打造绿色节能、智慧高效的“花园港区”, 多举措提高船舶生活污水接收效率, 推动长江绿色生态港口建设



- 物流园: 集团践行绿色低碳发展模式, 打造绿色低碳标杆项目, 积极推动光伏、节能储能项目的合作进展, 对碳排放等课题展开深入研究

# 四、ESG 2024年上半年主要亮点及进展（续）

## 安全生产：上半年集团无安全生产事故

- 落实企业安全生产责任主体，各级人员落实安全举措
- 高频次开展安全隐患排查治理和飞行检查，对不符合项严格整改

## 乡村振兴：

- 驻镇帮扶队成功打造广东天然富硒农业产业示范基地，“上莞农家丝苗米”成功推出市场
- 驻镇工作队被授予“东源县振兴先锋团队”，驻镇干部荣获“最美帮扶干部”“最美驻村干部”等荣誉称号

## 公司治理：

- 公司上半年新增一位女性董事，旨在增强董事团队的性别均衡性，履行公司对多元化董事会的承诺

## 奖项及评级提升：

- 荣膺格隆汇2024金格奖之“ESG可持续发展卓越企业”奖项
- 入选《粤港澳大湾区国有企业控股上市公司ESG蓝皮书（2024）》优秀案例
- MSCI给予集团ESG评分由4.4分提升至4.6分，评级BB级
- WIND万得将集团ESG评级由去年的BBB评级提升至A级，位列国内交通基础设施行业领先水平



# 五、展望

## 稳中提质物流主业

- 将根据内外部形势变化，及时放缓增量投资力度
- 把工作重心转移到“**提高运营能力、改善运营效益**”。全面加强招商工作力度，重点发力轻资产运营、管理输出、冷链及分布式光伏应用等增量业务
- **深圳地区**，将围绕深圳三级物流场站开发布局；**大湾区**（除深圳）内，持续优化佛山、中山等存量项目的管理运营；**北京地区**，争取房山、顺义两块土地获取

## 港口

- **围绕分拆上市远期目标**
- 在新项目的投资和运营上，重点关注其对商业模式完善、板块协同性增强、核心竞争力提升等方面的作用

## 巩固收费公路优势

- 聚焦提升精益化运营管理水平，实施收费公路数字化转型
- 做好拥堵治理工作，提高通行效率和车流量
- 稳步开展外环三期和机荷改扩建项目的建设施工

## 提质优化大环保主业

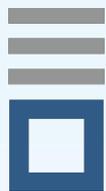
- 继续聚焦固废资源化处理 and 清洁能源发电细分领域，与行业标杆企业合作，学习借鉴先进技术及管理经验
- 积极推进优化成本管控，构建产融结合、内部协同的业务模式

## “投建管转”大闭环

- 抓紧时间窗口，重点推进深国际华南物流园一期转型工作，**力争年内签订首宗土地合同**
- 积极争取**前海转型三期项目**二十单元土地置换取得突破

## “投建融管”小闭环

- **成功畅通“私募不动产基金”和“公募REITs”**两条资产证券化路径，后续将做好首批公募项目的高质量运营，达成营运指标
- 继续完善基金群方案，加大与潜在合作方沟通



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](mailto:ir@szihl.com)

<http://www.szihl.com>

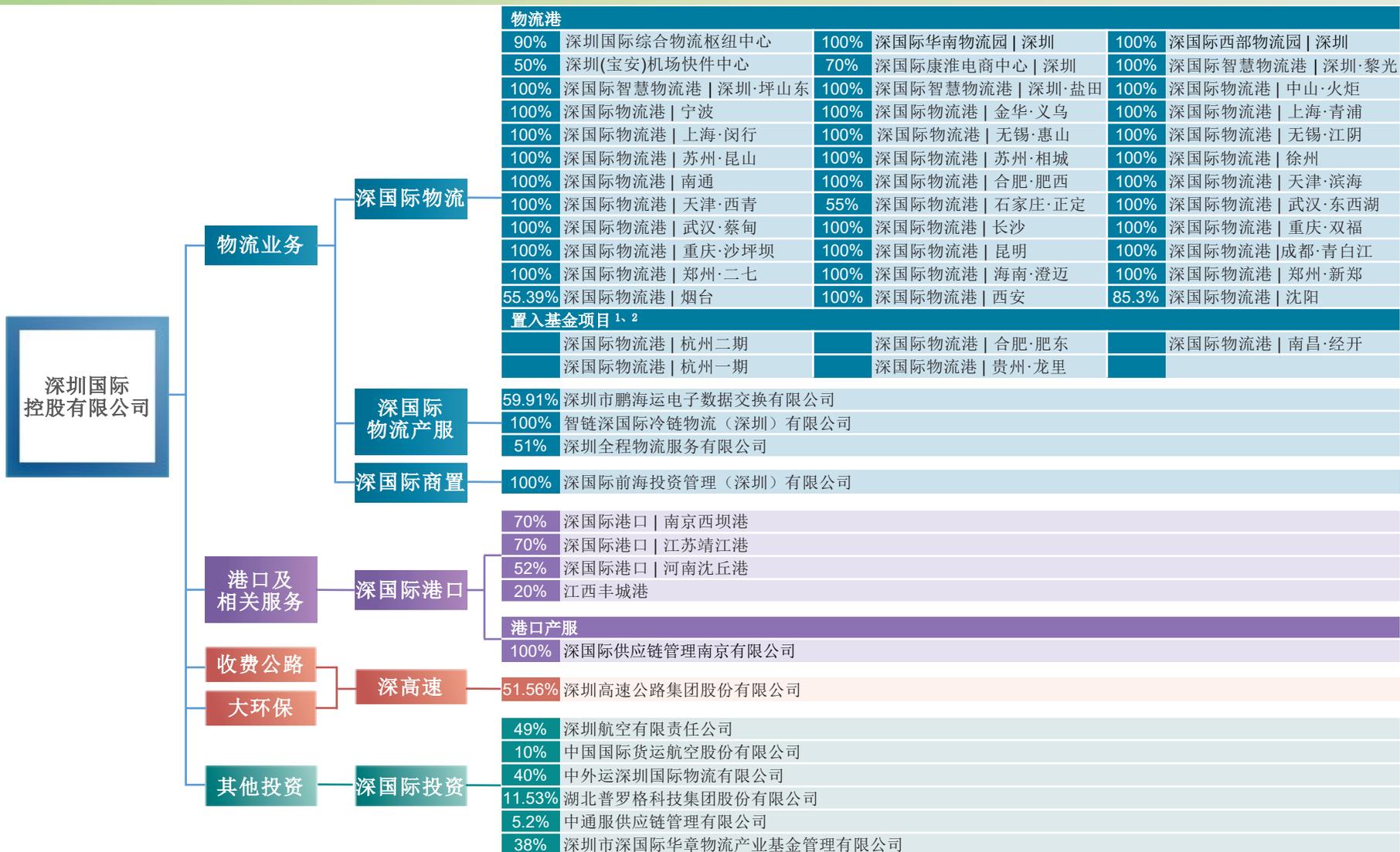


# 附录



共同创造 共享价值  
Building Value Sharing Future

# 附录1 - 企业架构图



附注:

- (1) 深国际物流港(杭州二期)、深国际物流港(合肥肥东)及深国际物流港(南昌经开): 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(有限合伙)所持。
- (2) 深国际物流港(杭州一期)、深国际物流港(贵州龙里): 由本集团持有30%基金份额的华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金所持。
- (3) 企业架构图只包括截至2024年6月30日正在运营的公司实体和项目。

# 附录2 - 分部业绩

截至6月30日止六个月 港币百万元	收入		经营盈利/(亏损)		应占联营公司及 合营公司盈利		除税及财务成本前盈利	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
收费公路及大环保业务								
— 收入	3,752	4,180	1,339	1,700	455	384	1,794	2,084
— 建造服务收入	311	453	-	-	-	-	-	-
收费公路及大环保业务小计	4,063	4,633	1,339	1,700	455	384	1,794	2,084
物流业务								
— 物流园	745	756	602	493	12	13	614	506
— 物流服务	137	170	(32)	11	-	1	(32)	12
— 港口及相关服务	1,602	1,326	88	94	(1)	-	87	94
— 物流园转型升级	63	33	(199)	(26)	-	-	(199)	(26)
物流业务小计	2,547	2,285	459	572	11	14	470	586
集团总部	-	-	(112)	(157)	90	53	(22)	(104)
总计	6,610	6,918	1,686	2,115	556	451	2,242	2,566
财务收益							91	110
财务成本							(950)	(1,556)
财务成本 - 净额							(859)	(1,446)
除税前盈利							1,383	1,120

# 附录3 - 损益表

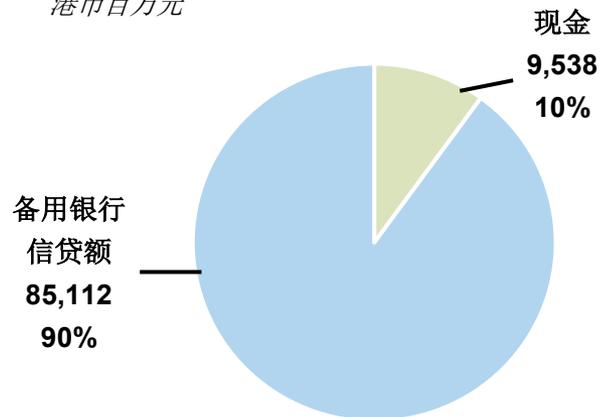
截至6月30日止六个月 港币百万元	2024	2023	增加/(减少)
收入	6,610	6,918	(4%)
销售成本	(4,822)	(4,639)	4%
毛利	1,788	2,279	(22%)
其他收益 - 净额	429	165	159%
其他收入	65	117	(45%)
分销成本	(51)	(68)	(25%)
管理费用	(545)	(378)	44%
经营盈利	1,686	2,115	(20%)
应占合营公司盈利	220	96	130%
应占联营公司盈利	336	355	(5%)
除税及财务成本前盈利	2,242	2,566	(13%)
财务成本 - 净额	(859)	(1,446)	(41%)
除税前盈利	1,383	1,120	24%
所得税	(217)	(494)	(56%)
期内纯利	1,166	626	86%
非控制性权益	513	534	(4%)
股东应占盈利	653	92	609%
每股基本盈利 (每股港元)	0.27	0.04	575%

# 附录4 - 财务状况（一）

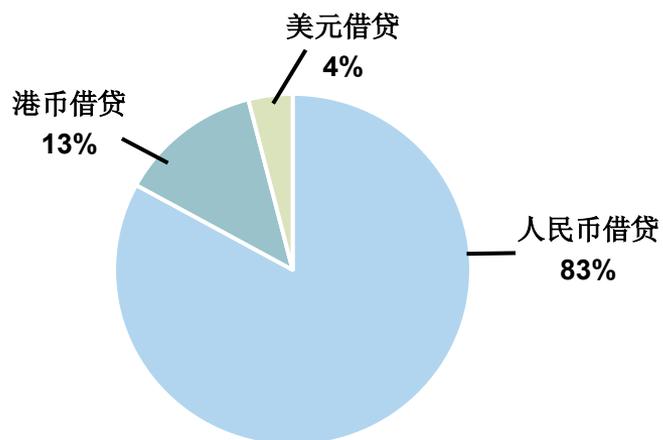
本集团借贷结构组合于2024年6月30日

## 现金及备用银行信贷额度

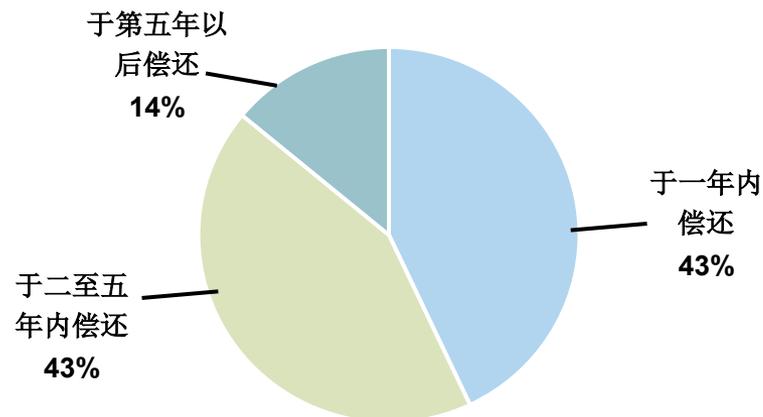
港币百万元



## 总借贷港币565.41亿元 - 货币单位

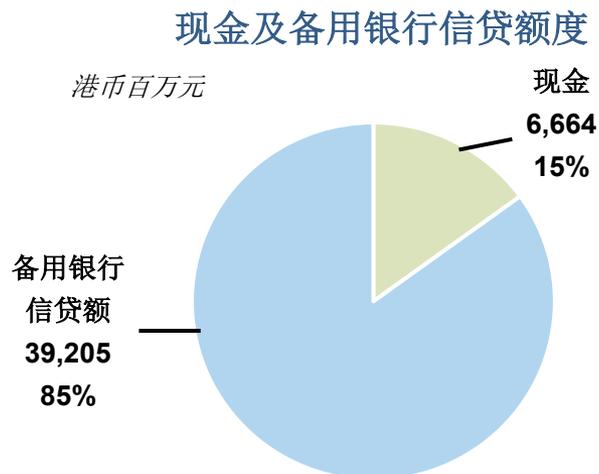


## 总借贷港币565.41亿元 - 还款期

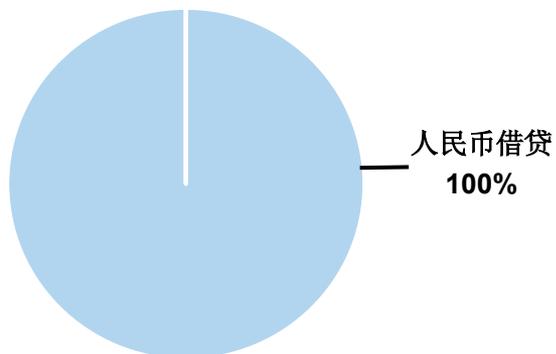


# 附录4 - 财务状况（二） — 撤除深圳高速

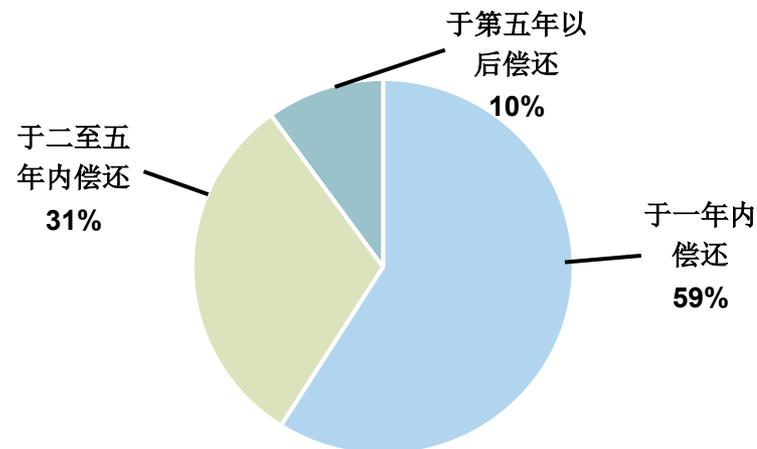
本集团借贷结构组合于2024年6月30日



### 总借贷港币233.57亿元 - 货币单位



### 总借贷港币233.57亿元 - 还款期



# 附录5 - 收费公路运营表现

收费公路	持股比例	收费里程 (公里)	日均混合车流量 <sup>1</sup>		日均路费收入	
			2024年 上半年 (千辆次)	与2023年 同期相比 增加/(减少)	2024年 上半年 (人民币千元)	与2023年 同期相比 增加/(减少)
<b>深圳地区:</b>						
梅观高速	100%	5.4	158	(1.2%)	410	0.4%
机荷东段	100%	23.7	297	(5.0%)	1,750	(3.9%)
机荷西段	100%	21.8	209	(1.9%)	1,419	(2.7%)
深圳沿江项目 <sup>2、3</sup>	100%	36.6	180	(1.2%)	1,674	2.3%
深圳外环项目	100%	76.8	297	0.2%	3,072	(2.2%)
龙大高速	89.93%	4.4	165	1.5%	426	3.6%
水官高速	50%	20	253	(4.0%)	1,653	(2.1%)
水官延长段	40%	6.3	59	(6.6%)	188	(10.4%)
<b>广东省其他地区:</b>						
清连高速	76.37%	216	48	(4.9%)	1,798	(5.6%)
广深高速 <sup>4</sup>	45%	122.8	604	(3.7%)	7,709	0.3%
西线高速 <sup>4</sup>	50%	98	253	(3.2%)	3,425	0.6%
阳茂高速	25%	79.8	55	1.4%	2,103	1.1%
广州西二环	25%	40.2	91	5.5%	1,323	3.4%
<b>中国其他省份:</b>						
长沙环路	51%	34.7	93	0.8%	700	(0.4%)
南京三桥	35%	15.6	38	(3.3%)	1,481	0.8%
益常高速 <sup>5</sup>	40%	78.3	54	(13.4%)	1,031	(13.0%)

附注:

(1) 日均混合车流量数据不包含在实施节假日免费方案期间通行的免费车流量。

(2) 深圳沿江高速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。深圳沿江高速一期为深圳沿江高速主线及相关设施工程，已于2013年年底建成通车。深圳沿江高速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，两部分工程分别于2019年及2024年6月30日完工通车。

(3) 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2021年1月1日至2024年12月31日期间，通行于深圳沿江高速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3月一次性支付。

(4) 深圳高速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。

(5) 自2024年3月21日起，深圳高速所持有益常高速的权益由100%减少至40%。

# 附录6 - 大环保业务平台公司及具体表现

公司名称	持有权益
深圳高速环境有限公司(“环境公司”)	100%
深圳高速新能源控股有限公司(“新能源公司”)	100%
深圳深高速基建环保开发有限公司(“基建环保公司”)	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	上网电量 <sup>1</sup> (兆瓦时)	风力发电业务收入 <sup>1</sup> (人民币千元)
包头南风项目 <sup>2</sup>	100%	305,515	94,490
新疆木垒项目 <sup>3</sup>	100%	378,454	171,372
永城助能项目	100%	40,323	13,485
中卫甘塘项目	100%	57,362	14,627
樟树高传项目	100%	21,392	7,602
淮安中恒项目	20%	92,555	41,405

附注:

1. 上网电量为按电网结算周期核算的数据，部分项目营业收入中包含按上网电量计算的电价补贴收入
2. 包头市南风风电科技有限公司的风力发电项目
3. 新疆准东新能源基地昌吉木垒老君庙风力发电场的风力发电项目

# 附录7 - 物流项目概况

项目名称		规划面积* (万平方米)	已获取面积 (万平方米)	已投营面积 (万平方米)	首期项目投营/ 预计投营时间**
<b>大湾区主要物流项目</b>					
物流枢纽	深圳国际综合物流枢纽中心	90	90@ (土地使用权: 33.4)	-	2026
	深国际西部公路枢纽物流园 (深圳宝安)	7.5	7.5	-	2025
物流园	深国际华南物流园 (深圳)	42.3^	42.3^	10.5^	2003
	深国际西部物流园 (深圳)	不适用	不适用	9.1	2003
	深国际康准电商中心 (深圳) ▲	不适用	不适用	14.3	2018.01
深国际智慧物流港	深圳黎光	4.5	4.5	21.7	2023.07
	深圳坪山	12	12	-	2024
	深圳坪山东	26.7	26.7	9.4	2023.09
	深圳盐田	3.2	3.2	9.1	2024.03
	中山火炬	5.8	5.8	6.6	2019.09
	肇庆高要	10	10	-	2026
	佛山南海	7.6	7.6	-	2024
	佛山顺德	20	20	-	2025
	佛山高明	15.7	15.7	-	2025
<b>合计</b>		<b>245.3</b>	<b>245.3</b>	<b>80.7</b>	

注:  
\* 规划土地面积代表项目设立时与地方政府签订协议中的土地面积, 实际取得的土地和建筑面积或会受多种因素影响而产生后续变更

\*\* 预期投入运营时间为估计, 将根据建设进度作出更新

@ 本集团已获取深圳国际综合物流枢纽中心90万平方米土地的经营权, 并于2023年6月成功获取其中约33.4万平方米项目上盖空间的土地使用权

^ 深国际华南物流园 (深圳) 一期项目按深圳市政府总体规划正在向数字经济园区转型, 预计将于2024年逐步退出运营。此处列示的已投入运营面积不含深国际华南物流园 (深圳) 二期项目“深国际华南数字谷”的运营面积

▲ 管理输出项目

# 附录7 - 物流项目概况 (续)

项目名称	规划面积* (万平方米)	已获取面积 (万平方米)	已投营面积 (万平方米)	首期项目投营/ 预计投营时间**
<b>中国其他地区主要物流项目</b>				
<b>浙江区域</b>				
杭州□	一期: 不适用 二期: 不适用	一期: 不适用 二期: 不适用	一期: 21.3 二期: 24.3	2017.11
宁波	19.4	9.2	5.7	2018.01
金华义乌	44	41.7	55.9	2020.12
金华经开	13.6	-	-	-
温州	13.9	13.9	-	2025
<b>苏皖区域</b>				
上海青浦	2.3	2.3	3	2019.09
上海闵行	3.5	3.5	5.2	2021.09
无锡惠山	34.7	24.6	12	2017.01
无锡江阴	13.3	13.3	11.3	2023.10
苏州昆山	11.7	11.7	9.6	2016.06
苏州相城	3.3	3.3	1.9	2020.12
南京江宁	3.2	3.2	-	2025
句容	40	13.1	-	2026
徐州	14	13.3	7.2	2021.04
南通	15.2	15.2	12.9	2021.01
淮安	11.1	-	-	-
泰州	8.8	8.8	-	2025
合肥肥东□	不适用	不适用	9.3	2016.01
合肥肥西	42.2	42.2	19.1	2022.05

# 附录7 - 物流项目概况 (续)

项目名称	规划面积* (万平方米)	已获取面积 (万平方米)	已投营面积 (万平方米)	首期项目投营/ 预计投营时间**
<b>中国其他地区主要物流项目</b>				
<b>京津冀区域</b>				
天津滨海	6	6	3.3	2019.01
天津西青	11.6	11.6	7.8	2021.09
石家庄正定	46.7	31	7	2017.07
石家庄元氏	14.4	-	-	-
<b>华中区域</b>				
武汉东西湖	13.3	12.6	6.3	2016.01
武汉蔡甸	26.7	12.9	11.7	2022.03
武汉黄陂	6.7	6.8	-	2026
南昌经开□	不适用	不适用	8.7	2017.06
南昌昌北	15.7	15.6	-	2025
长沙	34.7	29.8	22.7	2018.01
湘潭	10.2	10	-	2024
深国际智慧物流港 (岳阳) ▲	不适用	不适用	5.2	2020.01
<b>西南区域</b>				
贵州龙里□	不适用	不适用	14.2	2018.05
贵阳修文	20	20.6	-	2026
重庆双福	15.7	10.4	5.8	2019.12
重庆沙坪坝	14.6	14.6	11.6	2021.09
昆明	17.2	17.2	11.9	2020.01

深国际物流港

# 附录7 - 物流项目概况 (续)

项目名称	规划面积* (万平方米)	已获取面积 (万平方米)	已投营面积 (万平方米)	首期项目投营/ 预计投营时间**
<b>中国其他地区主要物流项目</b>				
<b>西南区域 (续)</b>				
成都青白江	12.9	12.5	12.6	2021.01
成都温江	6.7	6.7	-	2025
南宁经开	10	10	-	2026
<b>南方区域</b>				
湛江	20	11	-	2024
海南洋浦▲	不适用	不适用	9.4	2024.03
海南澄迈	6.3	6.3	6.5	2024.03
海口高新	6.7	6.7	-	2025
<b>北方区域</b>				
郑州二七	11	11	11.7	2022.12
郑州新郑	49.7	49.7	21.5	2022.05
烟台	6.9	6.9	2.9	2008.06
西安	12	12	9.3	2020.08
太原	12.7	12.7	-	2025
沈阳	70	24.1	24.2	2016.04
<b>合计</b>	<b>772.6</b>	<b>588.0</b>	<b>413.0</b>	

注:

\* 规划土地面积代表项目设立时与地方政府签订协议中的土地面积, 实际取得的土地和建筑面积或会受多种因素影响而产生后续变更

\*\* 预期投入运营时间为估计, 将根据建设进度作出更新

□ 置入基金项目:

(i) 深国际物流港 (南昌经开)、深国际物流港 (杭州二期) 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 (有限合伙) 所持有

(ii) 深国际物流港 (杭州一期) 及深国际物流港 (贵州龙里): 由本集团持有30%基金份额的华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金所持有

▲ 管理输出项目

# 附录8 - 深国际华南物流园（一期）转型升级



华南物流园（实景图）



华南物流园转型概念效果图

# 附录9 - 深国际华南物流园二期（深国际华南数字谷）

华南数字谷响应龙华区“数字龙华”发展战略，以发展数字产业为导向，聚焦于人工智能、5G技术、工业互联网、软件信息业四大核心领域



华南数字谷（实景图）



一组团总建筑面积：7.18 万m<sup>2</sup>

二组团总建筑面积：10.97 万m<sup>2</sup>

一组团已于2021年12月投入运营，于2024年6月30日，一组团出租率约76%  
二组团已于2024年3月投入运营

# 附录10 - 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运营项目，运营面积约**14.3万m<sup>2</sup>**  
于**2024年6月30日**，整体出租率约**92%**

# 附录11 - 深国际铁路枢纽物流港（平湖南项目）



概念规划  
效果图



实景图

已于**2024**年上半年开工建设  
力争**2025**年底建成

实现“铁路运输+现代物流”融合发展

- 已获取项目90万m<sup>2</sup>土地的经营权，并于2023年6月以人民币11.87亿元成功竞得其中约33.4万m<sup>2</sup>的上盖空间的土地使用权，在保留铁路货场全部规划功能的前提下建设11米架空层，架空层以上为物流用地，拟建设85万m<sup>2</sup>物流仓储设施
- 依托平湖南项目铁路货场，成功拓展多条快速货运班列及自营铁路班列路线。2024年上半年，国内班列到发量达27,260标准箱

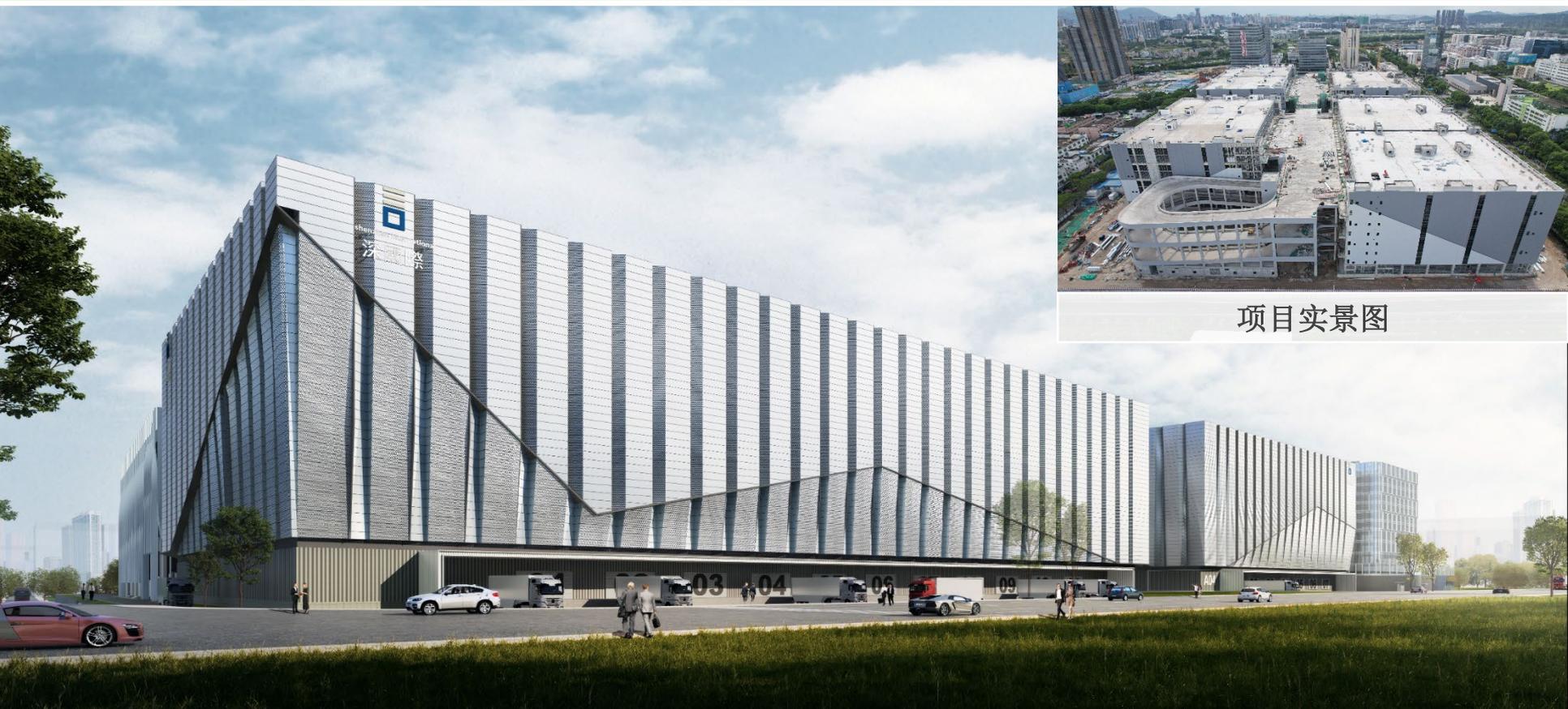


# 附录12 - 深国际智慧物流港（深圳黎光）（实景图）



占地面积约**4.5万m<sup>2</sup>**；建筑面积约**21.7万m<sup>2</sup>**  
为地上六层、地下二层的高容积率物流园区，打造为具有示范效应的“生态型、智慧型、创新型”的多业态融合的现代物流标杆示范园区，已于**2023**年下半年投入运营。  
于**2024**年**6月30**日，园区整体出租率约**74%**

# 附录13 - 深国际智慧物流港（深圳坪山）规划效果图



项目实景图

占地面积约12万m<sup>2</sup>，规划建筑面积约28.6万m<sup>2</sup>  
2024年6月，集团把对项目公司本金总额人民币3亿元的债权转为股权投资，  
权益由70%增至80.92%  
项目已于2023年5月开工建设，预计2024年底建成并投入运营

# 附录14 - 深国际智慧物流港（深圳盐田）实景图



占地面积约3.2万m<sup>2</sup>，建筑面积约9.1万m<sup>2</sup>  
项目是集团现代化、高标准的“仓储上楼”及“保税物流+”示范项目  
入选“深圳市2023年度重大项目”，荣获“广东省绿色示范工程”称号  
已于2024年上半年开始运营

# 附录15 - 深国际智慧物流港（佛山南海/佛山顺德/佛山高明）



Shenzhen International  
深國際

## （规划效果图）



佛山高明项目

规划建筑面积：约18.5万m<sup>2</sup>



佛山南海项目

规划建筑面积：约9.3万m<sup>2</sup>



佛山顺德项目

规划建筑面积：约33.7万m<sup>2</sup>

# 附录16 - 深国际智慧物流港（金华义乌）实景图

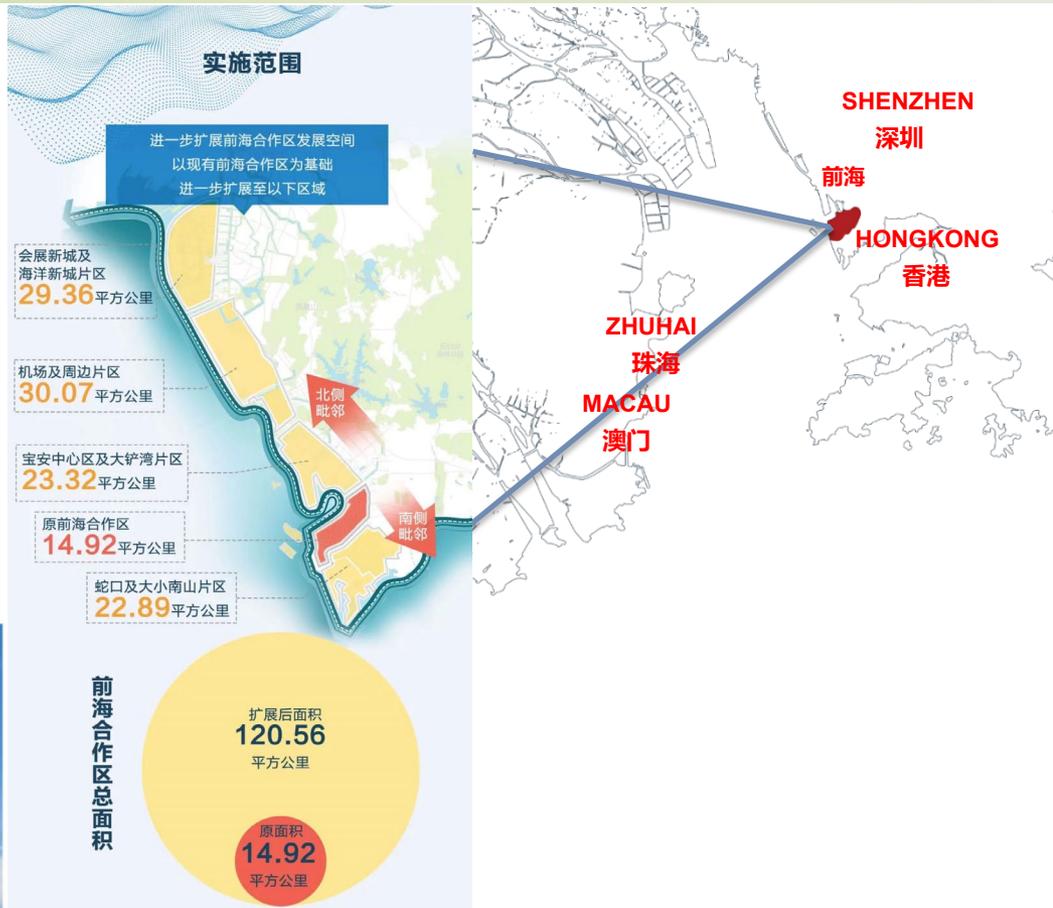


规划土地面积：约44万m<sup>2</sup>；  
已投入运营面积：约55.9万m<sup>2</sup>

# 附录17 - 深国际商置|深圳·前海



前海二期“深圳颐城栖湾里”项目实景图



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

# 附录18 - 深国际商置|前海·印里（实景图）



2022年9月正式开业（于2024年6月30日，项目整体出租率约65%）  
集品质生活、人文艺术、圈层社交、数字生态于一体

# 附录19 - 深国际物流港（石家庄正定）实景图



国内首家融合了物流与商业两大业态的产城综合体，项目占地面积约**31万m<sup>2</sup>**，规划建筑面积超过**50万m<sup>2</sup>**。其中，物流园区占地面积约为**20万m<sup>2</sup>**，致力于建设成为数智化医药冷链物流基地

# 附录20 - 港口项目



深国际港口（南京西坝港）（实景图）  
2024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）  
于2023年12月成功开港运营



深国际港口（河南沈丘港）（实景图）  
已于2023年3月投入运营



江西丰城港（实景图）  
一期6个泊位已于2023年7月投入运营

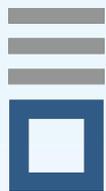
# 附录21 - 深国际冷链（实景图）



上海闵行项目（冷仓面积约5.2万m<sup>2</sup>）  
“干改冷”工程已于2023年12月竣工验收并投入运营



南京空港冷链项目（计划建设冷仓面积约3.3万m<sup>2</sup>）  
预计将于2024年底竣工验收



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](mailto:ir@szihl.com)

<http://www.szihl.com>

