



Shenzhen International
深國際

Shenzhen International Holdings Limited
深圳國際控股有限公司

(Incorporated in Bermuda with limited liability)
(於百慕達註冊成立之有限公司)

Stock code 股份代號 : 00152

物流天下 德行天下

Logistics with Ethics
For a Better World



Interim Report
中期報告
2024

目 錄

2	集團簡介	51	簡明綜合財務報表審閱報告
4	公司資料	52	簡明綜合資產負債表
5	財務摘要	54	簡明綜合損益表
	管理層討論及分析	55	簡明綜合全面收益表
6	整體回顧	56	簡明綜合權益變動表
9	物流業務	58	簡明綜合現金流量表
27	物流園轉型升級業務	59	簡明綜合財務報表附註
31	港口及相關服務業務	84	其他資料
35	收費公路業務		
39	大環保業務		
42	航空運輸服務		
43	2024年下半年展望		
46	財務狀況		
49	人力資源		

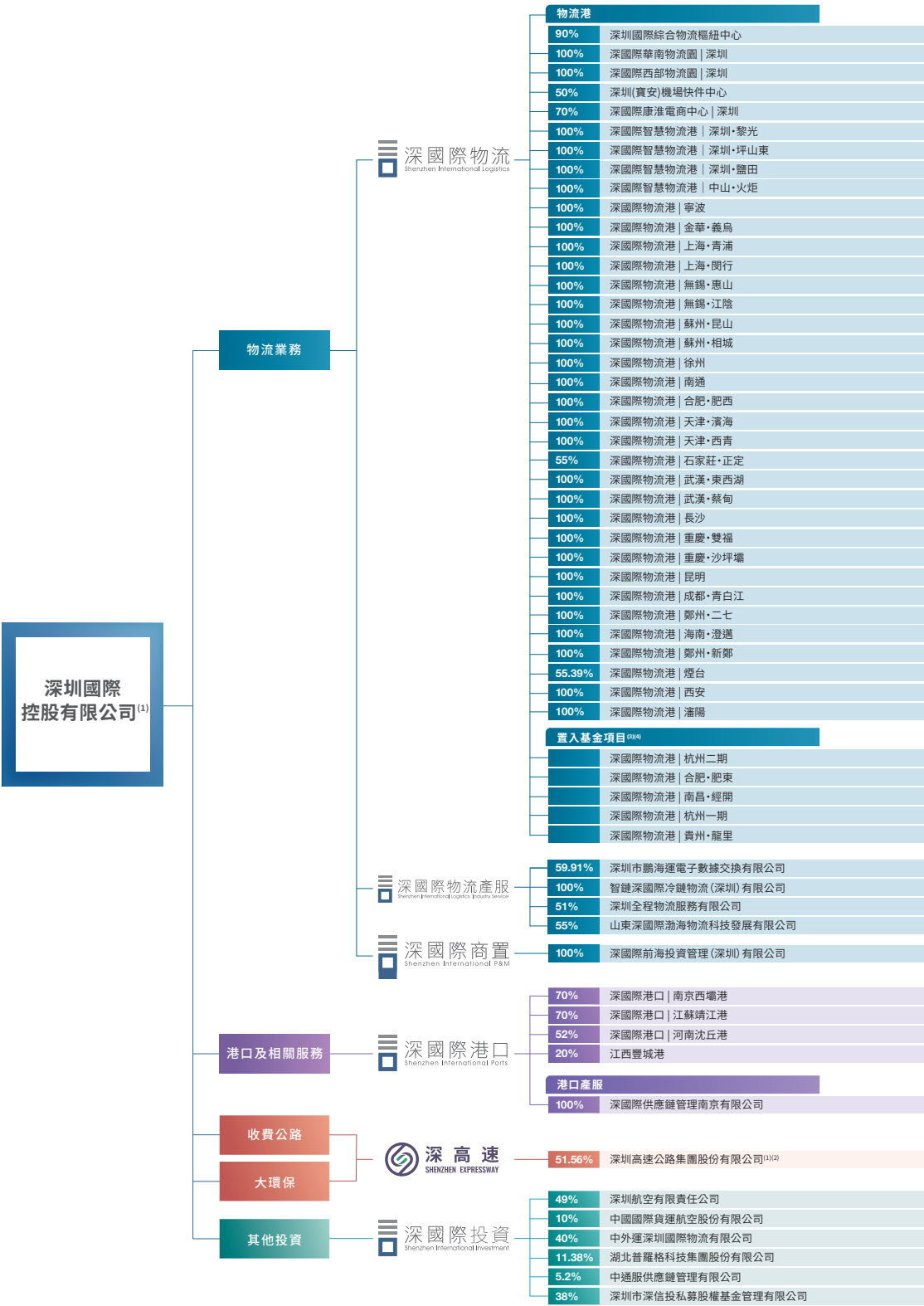




集團簡介

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，通過投資併購、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，為股東創造更大的價值。

下圖為本集團於2024年6月30日的簡明架構圖，並不包括中間控股公司，顯示的權益百分比為本集團取得實際控制權的百分比。



(1) 於香港聯合交易所主板上市

(2) 於上海證券交易所上市

(3) 深國際物流港(杭州二期)、深國際物流港(合肥肥東)及深國際物流港(南昌經開): 由本集團佔有40%權益的合營企業深石(深圳)智慧物流基礎設施私募基金合夥企業(有限合夥)所持有。

(4) 深國際物流港(杭州一期)及深國際物流港(貴州龍里): 由本集團持有30%基金份額的華夏深國際倉儲物流封閉式基礎設施證券投資基金所持有。

(5) 本集團的簡明架構圖只包括截至2024年6月30日正在運營的公司實體和項目。

公司資料

董事會

執行董事：

李海濤 (主席)
劉征宇 (總裁)
王沛航
戴敬明

非執行董事：

蔡曉平

獨立非執行董事：

潘朝金
曾志
王國文
丁春艷

審核委員會

曾志 (主席)
潘朝金
王國文

提名委員會

潘朝金 (主席)
王沛航
丁春艷

薪酬與考核委員會

潘朝金 (主席)
蔡曉平
王國文

可持續發展委員會

劉征宇 (主席)
王沛航
曾志
丁春艷

聯席公司秘書

劉旺新
林婉玲

香港總辦事處及主要營業地點

香港九龍尖沙咀東部
科學館道一號
康宏廣場南座
22樓2206-2208室

深圳辦公地址

深圳市福田區紅荔西路8045號
深國際大廈

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

公司網頁

www.szihl.com

股份

香港聯合交易所：

股份代號：00152

債券

深圳證券交易所：

人民幣債券 (2021年第一期) (債券代號：149689)
人民幣債券 (2022年第一期) (債券代號：149768)
人民幣債券 (2023年第一期) (債券代號：148372)
人民幣債券 (2023年第二期) (債券代號：148398)
人民幣債券 (2023年第四期) (債券代號：148465)

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

禮德齊伯禮律師行 (香港法律顧問)

主要往來銀行

中國銀行
交通銀行
江蘇銀行 (中國境內銀行)
中信銀行
中國建設銀行 (中國境內銀行)
國家開發銀行 (中國境內銀行)
招商銀行
創興銀行
星展銀行
華夏銀行
中國工商銀行
興業銀行 (中國境內銀行)
三菱UFJ銀行
平安銀行

主要股份過戶登記處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港夏慤道16號遠東金融中心17樓

投資者關係顧問

中國公關顧問有限公司
香港上環德輔道中262號
一洲大廈17樓

按主要業務分析之收入及除稅及財務成本前盈利

截至6月30日止 港幣百萬元	收入		經營盈利／（虧損）		應佔聯營公司及 合營公司盈利		除稅及財務成本前盈利	
	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年
收費公路及大環保業務								
－收入	3,752	4,180	1,339	1,700	455	384	1,794	2,084
－建造服務收入	311	453	－	－	－	－	－	－
收費公路及大環保業務小計	4,063	4,633	1,339	1,700	455	384	1,794	2,084
物流業務								
－物流園	745	756	602	493	12	13	614	506
－物流服務	137	170	(32)	11	－	1	(32)	12
－港口及相關服務	1,602	1,326	88	94	(2)	－	86	94
－物流園轉型升級	63	33	(199)	(26)	－	－	(199)	(26)
物流業務小計	2,547	2,285	459	572	10	14	469	586
集團總部	－	－	(112)	(157)	91	53	(21)	(104)
總計	6,610	6,918	1,686	2,115	556	451	2,242	2,566
財務收益							91	110
財務成本							(950)	(1,556)
財務成本－淨額							(859)	(1,446)
除稅前盈利							1,383	1,120

財務摘要

	截至6月30日止六個月		增加／ （減少）
	2024年 港幣百萬元	2023年 港幣百萬元	
業績			
收入（撇除建造服務收入）	6,299	6,465	(3%)
經營盈利	1,686	2,115	(20%)
除稅前盈利	1,383	1,120	23%
股東應佔盈利	653	92	609%
每股基本盈利（港幣元）	0.27	0.04	575%
息稅折舊攤銷前盈利與利息倍數	4.12	2.58	1.54 ^r
	2024年 6月30日 港幣百萬元	2023年 12月31日 港幣百萬元	增加／ （減少）
財務狀況			
總資產	127,667	130,495	(2%)
總權益	52,898	54,976	(4%)
資產負債率（總負債／總資產）	59%	58%	1*
借貸淨額與總權益比率	89%	83%	6*
借貸總額與總權益比率	107%	101%	6*
股東應佔每股資產淨值（港幣元）	12.5	13.2	(5%)

^r 倍數之轉變

* 百分點之轉變

管理層討論及分析

整體回顧

經營業績	截至6月30日止六個月		
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	增加／ (減少)
收入（撇除收費公路的建造服務收入）	6,299,179	6,464,913	(3%)
收費公路的建造服務收入	311,003	453,566	(31%)
總收入	6,610,182	6,918,479	(4%)
經營盈利	1,685,730	2,114,900	(20%)
除稅及財務成本前盈利	2,241,817	2,565,804	(13%)
股東應佔盈利	652,695	92,045	609%
每股基本盈利（港元）	0.27	0.04	575%

2024年上半年，國內外環境的複雜性、嚴峻性、不確定性明顯上升，地緣政治衝突及國內結構調整持續深化等帶來新挑戰。本集團各業務板塊經營承壓，經營盈利均發生不同程度的同比下降。然而，本集團憑藉穩固的基礎及多元化的業務組合，整體業績維持穩健。尤其保持戰略定力篤定前行，聚焦物流主業發展，穩中求進地構建「水陸空鐵+智冷」全景物流生態；同時認清形勢積極應對，因時因勢靈活調整投資發展策略，持續加強風險管理、致力降本增效（匯兌損失大幅降低），在本集團特有的大小閉環商業模式推動下，可保持持續的高質量發展，穿越經濟週期，為股東提供穩定回報。

截至2024年6月30日止六個月（「本期間」），本集團實現總收入約港幣66.10億元，較去年同期下跌4%（撇除匯率影響，與去年同期相若）。股東應佔盈利較去年同期上升609%至約港幣6.53億元，主要是受益於本集團成功把兩個物流港項目置入華夏深國際倉儲物流封閉式基礎設施證券投資基金（「華夏深國際REIT」），錄得稅後收益約港幣5.87億元，以及主動優化內外幣種結構而使匯兌損失大幅減少。

於本期間，本集團的經營盈利約港幣16.86億元，較去年同期下降20%，主要由於本期間本集團物流項目之公允價值損失約港幣2.09億元，以及若干新投入運營的物流港項目處於培育期導致營運成本同比增加等因素的影響。

物流業務方面，於本期間實現收入約港幣8.82億元，較去年同期下跌5%（撇除匯率影響，與去年同期相若）。股東應佔盈利較去年同期上升34%至約港幣5.27億元，主要受益於本集團成功將杭州一期項目及貴州龍里項目置入華夏深國際REIT確認收益。

截至2024年6月30日，本集團在全國40個物流節點城市實現佈局，管理及經營40個物流港項目，總運營面積約494萬平方米。本集團已獲取經營權的土地面積約833萬平方米，其中在粵港澳大灣區（「大灣區」）已獲取經營權的土地面積約245萬平方米。2024年上半年，本集團物流業務規模持續增長，新投營面積約25萬平方米，包括深圳鹽田項目、海南澄邁項目及海南洋浦項目。面對激烈的市場競爭，本集團堅持以客戶為中心，不斷提升服務質量，提高客戶黏性，進一步打造品牌影響力。

同時，本集團亦穩步推進在建及籌建中的項目，持續提升項目管理能力，通過提質增效有效縮短工期，嚴格控制在建項目的成本。於本期間，深圳國際綜合物流樞紐中心、佛山高明項目等多個新項目相繼進入建設期，在該等項目陸續投入運營後，將擴大本集團的物流運營規模，並進一步鞏固和提升本集團於大灣區的領先地位。

此外，在充滿挑戰的環境下，本集團堅持「投資要穩」「精挑細選」的原則，及時調整投資策略、控制投資節奏，聚焦大灣區等核心區域的優質資產，重點佈局深圳等物流樞紐城市，為本集團長遠發展積蓄能量。

物流園轉型升級業務方面，本期間收入較去年同期上升88%至約港幣6,312萬元，主要由於深國際華南數字谷全面投營帶來新的收入貢獻。

本集團穩步推進「投建管轉」大閉環商業模式。於本期間，深國際華南物流園轉型升級工作取得一系列階段性進展，園區按深圳市政府總體規劃正在向數字經濟園區轉型，目前各項工作正有序推進；收歸政府的首宗地塊成功拍賣，為未來整備範圍內的留用土地提供了價值參照。本集團力爭於2024年下半年與相關政府部門就留用土地簽署首宗土地合同以釋放首期土地增值收益，未來亦將按新規劃功能，分期確認剩餘留用地塊，逐步實現土地增值收益和開發收益。

於本期間，「投建融管」小閉環商業模式取得重大突破，標誌著該發展模式跨越大台階。2024年中國境內上市的首個倉儲物流REIT—華夏深國際REIT成功發行，該基金以本集團位於杭州及貴州的兩個成熟物流港項目作為底層資產，基金募集資金總額為人民幣14.94億元。通過華夏深國際REIT的發行，本集團不僅實現了投資回報、加速現金回籠，同時保留了分拆項目30%權益，以確保未來仍能按比例持續分享項目穩定分紅；此外，本集團為上述分拆項目提供營運管理服務而收取管理費。後續本集團將根據市場情況適時推動基金類投資，促進產業與資本結合，不斷豐富「投建融管」商業模式。

管理層討論及分析

整體回顧

本集團「港口聯網」取得標誌性進展，構建起以南京西壩港及江蘇靖江港為海江聯運中轉樞紐港，以河南沈丘港及江西豐城港為集配港的業務佈局，顯著提升港口板塊核心競爭力和可持續發展能力。依託豐富的港口資源，本集團持續延伸港口營運產業鏈，強化了各項目間的協同合作與聯動效應。於本期間，港口及相關服務業務實現收入約港幣16.02億元，較去年同期上升21%。然而，受國內市場競爭激烈、港口業務毛利率下降及新項目仍處於培育期等因素的影響，股東應佔盈利較去年同期下跌13%至約港幣4,367萬元。

本集團通過旗下控股上市公司深圳高速公路集團股份有限公司（「深圳高速」）統籌經營收費公路業務和大環保業務。深圳高速於本期間的整體收入約港幣40.63億元，較去年同期下跌12%，主要由於路費收入、建造服務收入及工程委託建設管理服務收入有所減少。深圳高速錄得淨利潤約港幣9.2億元，較去年同期下跌12%，主要由於環保業務資產減值及應收款項信用減值損失計提同比增加等所致。於本期間，本集團應佔深圳高速的盈利為約港幣4.31億元，較去年同期下跌20%。

為了減少匯率波動影響，本集團積極採取若干措施並取得良好成效。於本期間，本集團產生淨匯兌虧損約港幣2,620萬元，較去年同期減少約港幣5.84億元。於本期間，本集團繼續密切關注匯率變動趨勢，持續優化債務期限及幣種結構，持續壓縮外幣貸款規模，鎖定優惠貸款利率，進一步降低了財務成本。

物流業務

概況

本集團具有豐富的物流園開發、經營和管理經驗，深耕深圳，並聚焦於大灣區、長三角及京津冀等經濟發達地區的核心位置。通過自建與併購等策略，不斷夯實物流資產、擴大經營規模，打造覆蓋「水陸空鐵」全業態的物流基礎設施網絡。本集團以成為「全國領先的一流物流產業綜合服務商」為願景，將高標倉、智慧物流港等城市高端物流綜合體的開發運營作為核心業務，同時配套提供智能倉儲、冷鏈、第三方物流等綜合物流服務方案，全方位滿足客戶的需求。

截至2024年6月30日，本集團在全國40個物流節點城市實現佈局，管理及經營共40個物流項目，規劃的土地面積約1,018萬平方米，當中已獲取經營權的土地面積約833萬平方米，運營面積約494萬平方米，成熟物流園區的綜合出租率約88%。

本集團於近年來在主要核心城市加速實施「一城多園」戰略。「一城多園」不僅可以發揮規模效應降低營運成本，促進各園區間的協同發展，還能構建完善的同城服務網絡，以更好地滿足客戶多元化需求，提高服務的質量與效率，為本集團帶來更多的機遇和發展空間。本集團未來將繼續以開放、合作、創新的精神，持續推動物流業務的高質量發展。

經營環境分析

2024年上半年，全球經濟增長動能偏弱，地緣政治衝突、國際貿易摩擦頻發，經營環境的嚴峻性和不確定性仍在上升。同時，中國國內需求不足，企業經營壓力較大。然而，宏觀政策效應持續釋放、外需有所回暖、新質生產力加速發展等因素形成新支撐，中國國民經濟延續了恢復向好的態勢。本集團主業所處的物流倉儲行業的租賃需求與宏觀經濟的發展以及消費需求的恢復息息相關，目前正處於逐步回暖狀態，本集團重點佈局的大灣區物流倉儲市場整體保持穩健。

為更好地適應新形勢，本集團積極應對外部環境變化及行業發展趨勢，牢牢把握「深圳加快建設具有全球重要影響力的物流中心」政策機遇，努力打造交通物流領域有特色的一流產業集團。一方面，穩中求進，堅持高質量發展思路不動搖，密切關注重點行業客戶需求變化趨勢，聚焦存在增量需求支撐的核心城市和優質資產；另一方面，持續暢通「投建管轉」及「投建融管」雙閉環商業模式，積極探索物流園區衍生業務的切入機會；此外，本集團還注重科技創新和數字化轉型，推動物流倉儲服務的智能化、自動化升級，提升運營效率和服務水平，以更好地滿足客戶需求並應對行業變革帶來的挑戰，為本集團長遠發展積蓄能量。此外，本集團於本期間持續深入推進降本增效各項舉措並取得明顯效果，尤其是在重大項目的成本控制方面，通過提質增效縮短工期，成功進一步下調深圳坪山項目及深圳鹽田項目的施工成本。本集團亦致力將ESG原則融入業務營運及發展規劃中，以建立一個更具可持續性、更穩固的未來。本集團通過開展綠色建築認證，持續優化園區智慧系統建設及推進物流園區光伏發電、充電樁建設，實施園區節水等措施，攜手園區客戶共同打造綠色物流園區。

運營表現分析

物流園業務

一、大灣區物流港

在「立足深圳、聚焦大灣區」的戰略引領下，本集團繼續深耕深圳大本營，同時先後在佛山、中山、肇慶等城市落子佈局，在大灣區的業務網絡已日趨形成規模。本集團在持續加大於大灣區的投資佈局力度的同時，主動適應行業呈現出的智慧化、智能化發展趨勢，努力搶抓「倉儲上樓」發展機遇，全新打造「深國際智慧物流港」系列產品。

於本期間，本集團位於大灣區的若干項目取得一定進展，深圳國際綜合物流樞紐中心及佛山高明項目相繼開工建設，深圳鹽田項目投入運營。本集團分佈於大灣區各地的物流港項目將互相協作，進一步完善多式聯運交通網，提升物流服務效率。

截至2024年6月30日，本集團在大灣區共佈局14個物流項目，其中已投入運營／管理的項目共7個（包括深圳市的6個項目）。目前，建設中的項目7個（包括深圳市的3個項目），在大灣區已獲取經營權的土地面積約245萬平方米，已投入運營的面積約81萬平方米。

已投入運營項目

深國際智慧物流港（深圳黎光）位於深圳市龍華區，佔地面積約4.5萬平方米，建築面積約21.7萬平方米，為地上六層、地下二層的高容積率物流園區。該項目依託5G等新一代信息技術，以智能硬件為基礎，數字化平臺為載體，打造為具有示範效應的「生態型、智慧型、創新型」的多業態融合的現代物流標桿示範園區，為本集團「倉儲上樓」標桿項目。園區內規劃有冷庫、常溫庫、自動立體庫等倉庫設施及電商孵化運營中心和園區配套服務中心等多種業態，並可提供物流倉儲、交易展示、分撥集運、城市配送及流通性加工等綜合物流服務。深圳黎光項目已於2023年下半年投入運營，主要客戶有國藥、燕文等，進一步鞏固了本集團在深圳地區的物流市場份額。於2024年6月30日，園區整體出租率約為74%，其中常溫倉出租率達90%。

深國際智慧物流港（深圳鹽田）位於深圳市鹽田區，佔地面積約3.2萬平方米，建築面積約9.1萬平方米，為六層立體倉，是本集團現代化、高標準的「倉儲上樓」示範項目之一，也是本集團「保稅物流+」示範項目。項目將依託國際樞紐港鹽田港和鹽田綜合保稅區的政策優勢，重點發展保稅新業態，開展國際分撥、跨境電商、冷鏈物流、保稅展示等高附加價值物流綜合服務，全力打造為國際領先的數位化、智慧化、綠色化的智慧保稅物流綜合體。該項目入選「深圳市2023年度重大項目」，並榮獲「廣東省綠色示範工程」稱號。深圳鹽田項目已於2024年上半年投入運營，目前引入的重要客戶包括馬士基、東方嘉盛以及DB Schenker等。

深國際智慧物流港（深圳坪山東）位於深圳市坪山區，總佔地面積約26.7萬平方米，建築面積約9.4萬平方米，現駐沃爾瑪、雪峰冷鏈等優質客戶。該項目毗鄰本集團多個物流項目，具備片區聯動開發可行性，有益於進一步擴大本集團在深圳及大灣區的市場影響力。於2024年6月30日，園區整體出租率達100%。

深國際西部物流園位於深圳市前海自貿區，為本集團向政府租賃運營的項目，運營面積約9.1萬平方米，提供包括保稅物流倉儲、裝卸配送及庫內增值服務。該項目獲國家商務部批准成為第二批電子商務示範基地，亦被指定為深圳市跨境電商展示中心試點項目，並取得認可經濟營運商(AEO)計劃海關高級認證資質。於2024年6月30日，園區整體出租率約95%。

深國際康淮電商中心位於深圳市龍華區，是本集團首個以管理輸出方式運營的輕資產運營項目，該項目運營面積約14.3萬平方米。深國際康淮電商中心積極探索綠色貨運配送發展模式，建成「集約、高效、綠色、智慧」的城市貨運配送服務體系，為深圳市綠色貨運配送城市示範工程之一。園區的業務包括倉儲物流服務、大型數據中心、辦公樓、宿舍及餐廳等，同時搭建了智能化園區管理資訊系統，實現園區數據的交互共用，智能互聯。園區招商情況良好並成功引進了包括京東在內的多家品牌物流企業。於2024年6月30日，園區整體出租率約92%。

深國際智慧物流港（中山火炬）位於中山火炬高技術產業開發區，佔地面積約5.8萬平方米，建築面積約6.6萬平方米。中山火炬項目是本集團在大灣區除深圳以外落地的第一個項目，項目引入了華潤醫藥、美的等知名企業進駐，同時還為周邊汽車供應鏈等製造業企業提供一體化綜合物流服務。近期深中通道的正式開通，不僅將推動中山製造業的進一步繁榮，也將深化大灣區各城市間的融合發展，並將為中山火炬項目注入新的動力。於2024年6月30日，園區整體出租率約88%。

在建項目

深國際智慧物流港（深圳坪山）位於深圳市坪山區，佔地面積約12萬平方米，規劃建築面積約28.6萬平方米。該項目定位為深圳市「20+8」戰略性新興產業集群中的「製造業與物流業深度融合示範基地」，同時也是坪山區「9+2」戰略性新興產業的「智慧物流共享中心」，建成後將填補坪山區缺少高標準物流設施的空白，有效推動坪山區製造業與物流業的深度融合。該項目成功入選「深圳市2024年重大項目」。2024年6月，本集團把對項目公司深圳市坪深國際數字物流港有限公司本金總額人民幣3億元的債權轉為股權投資，本集團於該項目公司的權益從70%增加至80.92%。該項目已於2023年5月開工建設，預計將於2024年底建成並投入運營。

深國際西部公路樞紐物流園（深圳寶安）位於深圳市寶安區，是深圳市規劃的七大門戶型物流樞紐之一，佔地面積約7.5萬平方米，將依託寶安區先進製造業基礎及內外聯通的優越地理位置，集約化立體化打造功能齊全、綠色智能的高標物流設施群，重點建設自動化國際物流雲倉、智慧商貿物流中心和冷鏈中心等核心區，整合既有分散的貨運場站功能，促進先進製造業與物流業融合發展。該項目是深圳市「7+30+N」三級物流場站佈局規劃首個落地的公路物流樞紐項目，成功入選「深圳市生產服務型國家物流樞紐」。該項目亦成功入選「深圳2024年重大項目清單」，目前已開工建設，力爭於2025年底前投入運營。

深國際智慧物流港（佛山南海）、深國際智慧物流港（佛山順德）及深國際智慧物流港（佛山高明）分別位於佛山市南海區、順德區及高明區，規劃建築面積分別約9.3萬平方米、33.7萬平方米及18.5萬平方米。該等項目的整體規劃將著重突出「集約化」及「智慧化」的特點，擬打造為集倉儲、配送、轉運、交易、售後服務和電子商務於一體的現代化高標準物流園。目前該等項目均已進入全面施工階段，其中佛山南海項目預計將於2024年內投入運營，佛山順德項目及佛山高明項目預計將於2025年投入運營。

深國際智慧物流港（肇慶高要）位於肇慶市高要區，規劃建築面積約10.8萬平方米。肇慶高要項目擬打造成為融合供應鏈金融中心及交易結算中心等多功能為一體的供應鏈產業園，推動與佛山、中山等大灣區其他項目的聯動互通，可進一步加密本集團在大灣區的戰略佈局。肇慶高要項目已於2024年7月開工建設，預計將於2026年投入運營。

二、中國其他地區物流港

本集團在重點佈局大灣區的同時，以「優中選優」的策略完善全國網絡的戰略佈局，聚焦把握長三角、京津冀等經濟發達地區核心節點城市的佈局機會，全力提高市場佔有率，提高重點城市滲透率及項目密度，夯實高標倉網絡基礎，形成全國聯動效應。

於2024年6月30日，本集團在全國其他地區（不包括大灣區）36個物流節點城市實現物流港佈局，其中投入運營的項目合計33個，運營面積約413萬平方米，成熟物流園區的出租率達88%，整體出租情況穩定。

本集團在持續拓展物流港新項目的同時，亦穩步推進在建及籌建中的項目，以確保工程進度符合預期。2024年上半年，海南澄邁項目投入運營，新增運營面積約6.5萬平方米。該項目依託優越的地理區位以及豐富的港口鐵路資源，有效輻射海南全境，具備打造海南全省配送中心的條件。於2024年上半年，本集團在中國其他地區（不包括大灣區）新開工建設項目之規劃建築面積合計逾25萬平方米，續建項目之規劃建築面積約99萬平方米。

深國際物流港（石家莊正定）由本集團投資建設，是國內首家融合了物流與商業兩大業態的產城綜合體，項目佔地面積約31萬平方米，規劃建築面積超過50萬平方米。其中，物流園區佔地面積約為20萬平方米，致力於建設成為數智化醫藥冷鏈物流基地，通過存儲與物流相融合，形成「通道+樞紐+網絡」的物流運作體系，打造「醫藥產業園+骨幹冷鏈基地」新業態，助力「華北藥都」高質量發展與產業提升。

園區正在推動建築面積超過10萬平方米的高標準骨幹冷鏈物流基地建設，持續打造數智化醫藥產業園+電商冷鏈產業園。截至2024年6月30日，園區已投入運營的面積約7萬平方米，其中醫藥產業園面積約4萬平方米。園區已成為世界500強企業上海醫藥及華潤醫藥的河北區域總倉，並於2024年上半年成功引入若干國內知名醫藥及食品行業頭部企業入駐，形成醫藥、食品冷鏈產業集聚效應。園區的A1倉總建築面積約3萬平方米，已於2024年上半年開工建設，建成後可繼續提升醫藥冷鏈的品質和規模。同時，園區聯合中國優質農產品開發服務協會對入駐產品進行品牌推廣，積極助力「互聯網+農產品」出村進城。此外，園區的A5及A7倉庫已被中國倉儲與配送協會命名為「綠色倉庫」，獲得綠色倉庫一級認證。園區成功應用新一代智能技術和配套自動化設備，已實現全程智能化、可視化管理，大幅提升了物流效率。

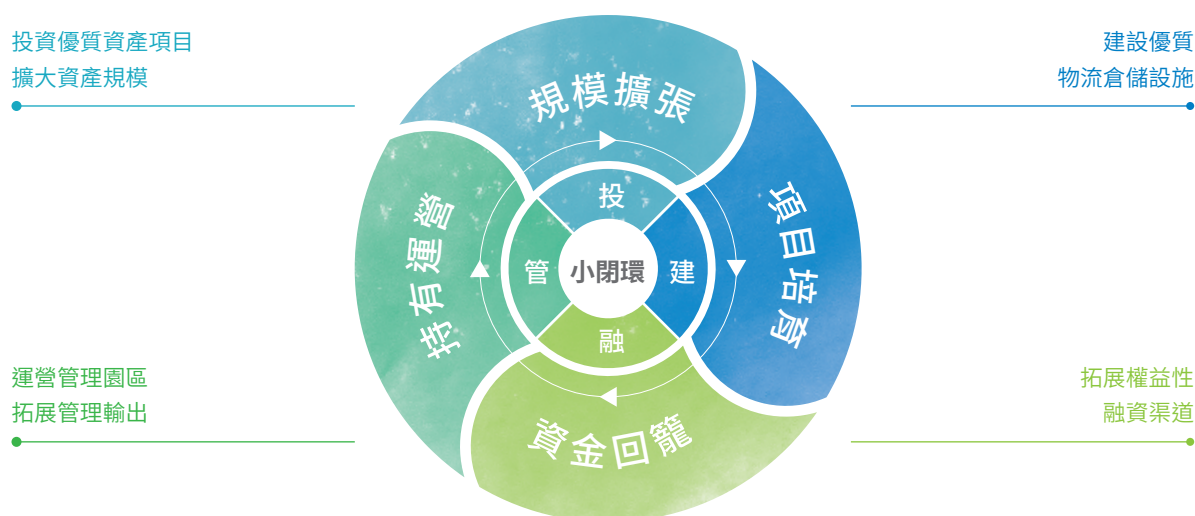
深國際物流港（鄭州新鄭）及深國際物流港（合肥肥西）總佔地面積約91.9萬平方米，運營面積約40.6萬平方米。該等項目主要服務於當地周邊產業，客戶包括快遞快運、第三方物流及專線物流等。本集團計劃利用該兩個項目的空地繼續建設高標倉，待全部建成後，合計運營面積將超過70萬平方米，將成為鄭州及合肥當地有較大影響力的物流港。合肥肥西項目空地部分已於2023年上半年開工建設，建築面積約13.4萬平方米，預計將於2024年內投入運營；鄭州新鄭項目空地部分計劃分期開發，一期已於2024年2月開工建設，預計將於2025年投入運營。

大力拓展管理輸出項目

本集團依託強大品牌號召力及成熟園區運營能力，在全國範圍拓展多個管理輸出項目。岳陽項目是本集團在深圳地區之外首個管理輸出項目，建築面積約5.2萬平方米，已於2020年投入運營。海南洋浦項目建築面積約9.4萬平方米，已於2024年3月投入運營。無錫紅豆項目建築面積約17萬平方米，已於2024年7月簽署項目合作服務協議。此外，本集團繼續推動多個管理輸出項目的建設進度，包括：廣東惠陽項目規劃建築面積約5萬平方米，預計將於2024年內投入運營；湖北麻城項目一期建築面積5.3萬平方米，預計將於2024年內投入運營。

三、物流港「投建融管」閉環商業模式拓展

伴隨物流倉儲行業的發展，物流港內生發展韌性繼續增強。本集團積極探索物流港資產證券化路徑，實施「投建融管」小閉環發展商業模式。通過發行物流產業基金，可加速資金回籠、縮短項目回報週期，優化資本結構、降低負債率，並提前兌現物流港在開發、建設、培育及運營階段累積的資產增值收益，此舉將有力推動本集團物流港運營管理規模的擴張及相應業務利潤提升，為本集團長期穩健發展注入新動能。



本集團持續深化「投建融管」小閉環商業模式，通過多種物流資產證券化途徑實現價值最大化。首先，本集團全力推動以成熟物流港項目作為底層資產的基礎設施公募REITs發行工作。隨著基礎設施公募REITs制度體系的持續完善，市場發展基礎的不斷夯實及底層資產種類和數量的持續提升，中國公募REITs市場進入擴容提質階段。以此為契機，本集團於本期間成功完成首個倉儲物流REIT發行工作，於2024年6月，本集團成功把杭州一期項目及貴州龍里項目（「該等項目」）置入華夏深國際REIT，錄得稅後收益約港幣5.87億元。2024年7月9日，華夏深國際REIT於深圳證券交易所成功上市，基金發行規模為人民幣14.94億元，本集團認購華夏深國際REIT份額總數的30%。華夏深國際REIT是2024年中國境內公募REITs市場上市的首單倉儲物流REIT，通過華夏深國際REIT的發行，本集團可有效盤活優質存量物流港資產，實現資金回籠，增強本集團的滾動投資能力。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，同時可為該等項目提供營運管理服務從而獲得可持續的收入。

其次，本集團多年來一直積極研究、探索設立新的物流地產私募基金，在保持園區運營權的前提下，盤活集團內優質物流資產，進一步釋放價值。本集團於2021年與中信證券股份有限公司旗下的金石投資有限公司共同發起設立了深石（深圳）智慧物流基礎設施私募基金合夥企業（有限合夥）（「深石基金」），以該基金作為主體，通過公開競價方式收購本集團位於南昌、合肥及杭州的物流港項目。本集團已於2021年及2022年陸續將上述三個項目置入深石基金，目前處於正常運營狀態，經營情況穩定。本集團通過為上述已置入基金的物流港項目提供運營維護等服務收取服務費用。目前本集團正與潛在合作方、投資人積極溝通，推進新一期物流倉儲私募基金設立相關工作。

此外，本集團亦同步開展開發型、併購型基金研究，以符合市場形勢和本集團投資及財務安排穩健策略。後續將根據市場情況適時推動基金類投資，促進產業與資本結合，不斷豐富「投建融管」商業模式。

四、鐵路綜合物流樞紐

深圳國際綜合物流樞紐中心項目（「平湖南項目」）

本集團與中國鐵路廣州局集團有限公司於2021年8月成立合資公司深圳市深國鐵路物流發展有限公司，投資建設平湖南項目。平湖南項目位於深圳市龍崗區，佔地面積約90萬平方米。該項目於2019年9月獲中國國家發展和改革委員會及中國交通運輸部批准納入全國首批23個國家級物流樞紐項目，並連續2年入選廣東省重點建設項目及連續3年入選深圳市重大項目。

本集團在平湖南項目首創「在鐵路貨場加蓋多層物流倉儲設施，通過分層確權方式獲得上蓋物流建築的所有權」的模式，充分利用鐵路貨場空間向上拓展，上蓋開發現代物流設施，實現鐵路用地的復合開發以及「鐵路運輸+現代物流」的融合發展。本集團擬將該項目打造為具有標桿示範作用的「公鐵海」多式聯運中心和國家級綜合物流樞紐，以滿足市場需求為導向，融合國際國內鐵路貨運班列、城市物流、商貿服務及應急物流保障等業務功能，實現「鐵路貨場+城市綜合物流樞紐」的目標。

本集團已獲取平湖南項目90萬平方米土地的經營權，並於2023年6月以人民幣11.87億元成功競得其中約33.4萬平方米的上蓋空間的土地使用權，在保留鐵路貨場全部規劃功能的前提下建設11米架空層，架空層以上為物流用地，擬建設85萬平方米物流倉儲設施。該項目用地為全國首宗鐵路貨場上蓋產業空間，是深圳市較為罕見的可大規模開發物流設施的土地資源。項目建成後，將有利於擴大本集團之業務經營規模、提高市場佔有率，並有效提升本集團在大灣區的影響力。本集團正全力推進平湖南項目的工程建設，已於2024年上半年開工建設，力爭於2025年底建成。

同時，本集團依託平湖南項目鐵路貨場，成功拓展了多條快速貨運班列及自營鐵路班列路線，成功落地包括「深圳-上海」「深圳-湖南」「深圳-寧波」「深圳-蘇州」「深圳-喀什」等多式聯運項目，覆蓋華東、華中、西南及西北等主要經濟區域，多式聯運業務取得實質性突破。2024年上半年，國內班列到發量達27,260標準箱。

此外，本集團於平湖南項目開展倉儲服務、港口集裝箱堆場及鐵路運輸等服務，其中已投入運營的鐵路貨場/堆場面積約17萬平方米，並依託鐵路貨場/堆場推動建材及棄土外運等新業務落地，探索「租賃+增值服務」的運營新模式，推動既有土地在出租基礎上實現增收。

深圳中歐/中老班列

本集團與中國外運股份有限公司共同成立了合資公司，負責運營深圳中歐/中老班列，主營國際貨運代理、鐵路國際班列運營等業務，為保障國際產業鏈與供應鏈穩定以及推動共建「一帶一路」高質量發展作出了貢獻。

深圳中歐班列是聯通深圳與國際經濟發展的重要紐帶，該班列從深圳啟程，已開通19條線路，覆蓋43個國家，是目前國內運行距離最長的中歐班列之一，為深圳及周邊城市超過6,000多家企業提供了穩定、可靠的國際物流服務。2024年上半年，開行96列，自開通以來，累計發運672列，貿易額達美金22億元。此外，還相繼開通了深圳中老國際班列、中老泰專列、精品中歐班列。各班列以平湖南項目作為始發場站，有利於帶動平湖南項目的貨運量，提升倉庫的使用效率，加強本集團下屬物流園區之間的協同度，為發展物流業務增值服務創造機會。

物流服務業務

一、智冷業務

隨著人工智能、大數據及5G等技術的日益成熟，結合自動分揀、精準投遞、無接觸配送等新型應用場景的落地實踐，物流行業正由傳統的人工模式逐步邁向科技裝備、智慧升級的新階段，智慧物流和冷鏈物流等新興業態已成為物流行業未來發展的重要趨勢。本集團持續探索智慧倉、冷鏈行業發展趨勢，不僅拓展自營業務，還密切關注智慧倉和冷鏈行業優質標的，嘗試以新技術推動新業務的拓展，實現產業鏈供應鏈高質量發展，打造物流業務增長新引擎。

本集團冷倉及智慧倉項目覆蓋深圳、上海、石家莊、成都等地的多個物流港，主要為食品、醫藥、3C電子等行業客戶提供服務。截至2024年6月30日，本集團已投入運營的冷倉及智慧倉面積合共約18.19萬平方米，在建、擬建及規劃中的冷倉及智慧倉面積約30.31萬平方米。

在冷鏈業務方面，本集團近年在各物流港項目規劃和建設冷倉並取得良好進展。本集團與冷鏈物流頭部企業「萬緯物流」合資成立冷鏈運營公司，通過「重資產自主拓展+輕資產合作運營」的業務模式推進冷鏈業務發展。於2024年6月30日已投入運營的冷倉面積約18.19萬平方米，分別位於深圳黎光項目、上海閔行項目、石家莊正定項目、成都青白江項目及天津西青項目，其中，已完成智慧化改造並投入運營的冷倉面積共計約3.34萬平方米，有效提高了客戶的庫存空間利用率及貨物周轉率，同時極大降低了人工成本。

深圳黎光項目的冷倉已於2023年下半年逐步開業運營，目前投營面積約5.82萬平方米，該項目將打造為具有示範性的生態型、智慧型、創新型標桿項目。目前，該項目成功引入沃爾瑪、泰森、樂凱撒等連鎖餐飲或商超零售客戶。

上海閔行項目「乾改冷」工程已於2023年12月竣工驗收並投入運營，改造後的冷倉面積約為5.2萬平方米，已成功引入若干醫藥及物流客戶。

本集團已於2023年6月成功獲取南京空港冷鏈項目的用地，計劃建設的冷倉面積約3.3萬平方米，目前已開工建設，預計將於2024年底竣工驗收。

本集團於2020年完成了對行業領先的智慧倉系統集成企業湖北普羅格科技集團股份有限公司（「普羅格」）的戰略投資。普羅格近年來業績穩步增長，目前正在推進IPO申報的相關工作。本集團積極推動投後協同，與普羅格攜手積極探索智慧物流技術在園區生態中的進一步應用，共同探尋科技為倉儲及物流園區賦予的新價值。本集團與普羅格共同完成了石家莊正定項目部分倉庫的智慧化改造，其中醫藥智慧倉已實現全天候溫濕度可視化控制，將打造為行業領先的醫藥智慧共享倉。

本集團於2021年成為國內通信物流市場佔有率排名第一的中國通信服務股份有限公司旗下中通服供應鏈股份有限公司（「中通服」）的第三大股東。中通服為中國通信行業唯一一家5A級綜合型物流企業。本集團與中通服已就多地項目的合作可行性進行了初步調研及探討，未來將在信息通信、數據中心等新興產業領域攜手拓展高端物流增值服務，全方位實現優勢互補、互利共贏。2023年，本集團已與中通服母公司中國電信集團有限公司簽署全面合作協議，後續雙方將結合各自的核心競爭優勢，積極尋求在通信、物流供應鏈、雙碳及新能源等領域展開合作，實現優勢互補，促進合作共贏。

為落實智慧物流發展戰略，本集團於2021年聯合深圳市機場股份有限公司、深圳市資本運營集團有限公司共同發起設立智慧空港物流產業基金。作為基金發起方之一，本集團積極推動基金的運作，並積極推動拓展冷鏈物流、新能源汽車物流等領域的若干潛在優質標的，將在後續持續跟進相關進展。截至2024年6月30日，本集團累計已取得基金分紅收益約人民幣505萬元。

二、海運集裝箱物流綜合信息服務

鵬海運

本公司附屬公司深圳市鵬海運電子數據交換有限公司（「鵬海運」），致力於用數字化賦能集裝箱運輸行業，成為具有「貨操作平臺+物流交易平臺+箱操作平臺」功能的跨境物流供應鏈數智化服務平臺。鵬海運已成功打造華南地區最大的集裝箱運輸SAAS公共服務平臺，並承擔深圳港EDI網路資訊交換平臺的建設、運營工作。於本期間，鵬海運持續推動海運基礎業務及海運創新業務進展，EDI及EIR海運基礎業務在深圳區域的市佔率保持穩定，並成功中標「2024年深圳港集裝箱運輸單證交換及港口外堆場預約提櫃服務項目」。同時，鵬海運繼續承擔中國（深圳）國際貿易單一窗口(China (Shenzhen) International Trade Single Window)運維工作，為深圳市外貿企業提供便捷高效的進出口線上通關業務服務。

財務表現分析

收入

截至6月30日止六個月

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	增加/ (減少)
大灣區物流園	271,190	270,751	–
中國其他地區物流園	473,358	485,015	(2%)
物流園業務小計	744,548	755,766	(1%)
物流服務業務	137,467	169,613	(19%)
合計	882,015	925,379	(5%)

股東應佔盈利

截至6月30日止六個月

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	增加/ (減少)
大灣區物流園	(90,757)	121,755	不適用
中國其他地區物流園	653,453	268,062	144%
物流園業務小計	562,696	389,817	44%
物流服務業務	(35,273)	2,641	不適用
合計	527,423	392,458	34%

於本期間，物流業務實現收入約港幣8.82億元，較去年同期下跌5%（撇除匯率影響，與去年同期相若）；股東應佔盈利較去年同期上升34%至約港幣5.27億元。

於本期間，物流園業務的收入約港幣7.45億元，與去年同期基本持平。於本期間，物流項目之公允價值變動損失及多個新投營物流港項目仍處於培育階段，是影響盈利增長的主要因素，但受惠於本集團完成兩個物流港項目置入華夏深國際REIT，股東應佔盈利較去年同期上升44%至約港幣5.63億元。

於本期間，物流服務業務的收入較去年同期下跌19%至約港幣1.37億元，主要是本集團為適應經濟環境的變化及降低風險而持續調整了相關業務架構。由於業務架構調整及折舊攤銷費用因智冷新項目投營而有所增加，股東應佔虧損約港幣3,527萬元。

管理層討論及分析

物流業務



概念規劃效果圖

於2024年6月30日，本集團於大灣區的主要物流項目的詳情列示如下：(續)

首創項目 投入運營／ 預計投入 運營時間** (年.月)							
已投入 運營面積 (建築面積) (萬平方米)			已獲取 土地面積 (萬平方米)		規劃 土地面積* (萬平方米)		
編號	項目名稱	位置					
4	深國際西部物流園(深圳)▲	深圳市南山區臨海大道	不適用	不適用	9.1	2003	
5	深國際康淮電商中心(深圳)▲	深圳市龍華區觀瀾街道平安路	不適用	不適用	14.3	2018.01	
港 深 國 際 華 南 物 流 園	6	深圳黎光	深圳市龍華區觀瀾街道黎光村	4.5	4.5	21.7	2023.07
	7	深圳坪山	深圳市坪山區龍田街道蘭竹東路	12	12	—	2024
	8	深圳坪山東	深圳市坪山區坑梓街道金輝路	26.7	26.7	9.4	2023.09
	9	深圳鹽田	深圳市鹽田區鹽田綜合保稅區一期	3.2	3.2	9.1	2024.03
	10	中山火炬	中山市中山火炬高技術產業開發區	5.8	5.8	6.6	2019.09
	11	肇慶高要	肇慶市高要區金利鎮	10	10	—	2026
	12	佛山南海	佛山市南海區	7.6	7.6	—	2024
	13	佛山順德	佛山市順德區	20	20	—	2025
	14	佛山高明	佛山市高明區	15.7	15.7	—	2025
合計			245.3	245.3	80.7		

附註：

* 規劃土地面積代表項目設立時與地方政府簽訂協議中的土地面積，實際取得的土地和建築面積或會受多種因素影響而產生後續變更。

** 預期投入運營時間為估計，將根據建設進度作出更新。

◎ 本集團已獲取深圳國際綜合物流樞紐中心90萬平方米土地的經營權，並於2023年6月成功獲取其中約33.4萬平方米項目上蓋空間的土地使用權。

▲ 深國際華南物流園 (深圳) 一期項目按深圳市政府總體規劃正在向數字經濟園區轉型，物流倉儲業務已於2024年上半年退出運營，截至2024年6月30日，本集團已移交面積約17.3萬平方米的土地。此處列示的已投入運營面積不含深國際華南物流園 (深圳) 二期項目「深國際華南數字谷」的運營面積。

▲ 管理輸出項目

管理層討論及分析

物流業務



9 無錫江陰項目



10 蘇州昆山項目



11 蘇州相城項目



12 南京江寧項目#



13 句容項目#



14 徐州項目



15 南通項目



16 淮安項目#



17 泰州項目#



18 合肥肥東項目



19 合肥肥西項目



20 天津濱海項目



21 天津西青項目



22 石家莊正定項目



24 武漢東西湖項目



25 武漢蔡甸項目



26 武漢黃陂項目#



27 南昌經開項目



28 南昌昌北項目#



29 長沙項目

暫無編號23(石家莊元氏項目)的項目圖片



30 湘潭項目



31 岳陽項目



32 貴州龍里項目



33 貴陽修文項目#



34 重慶雙福項目



35 重慶沙坪壩項目



36 昆明項目



37 成都青白江項目



38 成都溫江項目#



39 南寧經開項目#



40 湛江項目



41 海南洋浦項目



42 海南澄邁項目



43 海口高新項目



44 鄭州二七項目



45 鄭州新鄭項目



46 煙台項目



47 西安項目



48 太原項目#



49 瀋陽項目

概念規劃效果圖

於2024年6月30日，本集團於中國其他地區的主要物流項目的詳情列示如下：

編號	項目名稱	位置	規劃	已獲取	已投入	首期項目	
			土地面積* (萬平方米)	土地面積 (萬平方米)	運營面積 (建築面積) (萬平方米)	投入運營／ 預計投入 運營時間** (年.月)	
各地物流園	浙江區域						
	1	杭州◆	杭州市杭州大江東產業集聚區	一期：不適用 二期：不適用	一期：不適用 二期：不適用	一期：21.3 二期：24.3	2017.11
	2	寧波	寧波市寧南貿易物流園	19.4	9.2	5.7	2018.01
	3	金華義烏	金華市義烏稠城街道下轄雲溪村	44	41.7	55.9	2020.12
	4	金華經開	金華市金華經濟技術開發區	13.6	—	—	—
	5	溫州	溫州市龍港市	13.9	13.9	—	2025
	蘇皖區域						
	6	上海青浦	上海市青浦區華新鎮	2.3	2.3	3	2019.09
	7	上海閔行	上海市閔行區顧橋鎮	3.5	3.5	5.2	2021.09
	8	無錫惠山	無錫市惠山區	34.7	24.6	12	2017.01
	9	無錫江陰	無錫市江陰臨港經濟技術開發區	13.3	13.3	11.3	2023.10
	10	蘇州昆山	蘇州市昆山陸家鎮	11.7	11.7	9.6	2016.06
	11	蘇州相城	蘇州市相城區望亭鎮國際物流園	3.3	3.3	1.9	2020.12
	12	南京江寧	南京市江寧區	3.2	3.2	—	2025
	13	句容	句容市北部新城區域	40	13.1	—	2026
	14	徐州	徐州市徐州國家高新技術產業開發區	14	13.3	7.2	2021.04
	15	南通	南通市海門工業園區	15.2	15.2	12.9	2021.01
	16	淮安	淮安市淮安經濟技術開發區	11.1	—	—	—
	17	泰州	泰州市高港區大泗鎮	8.8	8.8	—	2025
	18	合肥肥東◆	合肥市肥東縣安徽合肥商貿物流開發區	不適用	不適用	9.3	2016.01
	19	合肥肥西	合肥市肥西縣	42.2	42.2	19.1	2022.05
	京津冀區域						
	20	天津濱海	天津市天津開發區西區	6	6	3.3	2019.01
21	天津西青	天津市西青區楊柳青鎮	11.6	11.6	7.8	2021.09	
22	石家莊正定	石家莊市正定縣	46.7	31	7	2017.07	
23	石家莊元氏	石家莊市元氏縣	14.4	—	—	—	

於2024年6月30日，本集團於中國其他地區的主要物流項目的詳情列示如下：(續)

編號	項目名稱	位置	規劃 土地面積* (萬平方米)	已獲取 土地面積 (萬平方米)	已投入 運營面積 (建築面積) (萬平方米)	首期項目 投入運營/ 預計投入 運營時間** (年.月)
華中區域						
24	武漢東西湖	武漢市東西湖區	13.3	12.6	6.3	2016.01
25	武漢蔡甸	武漢市蔡甸區常福物流園	26.7	12.9	11.7	2022.03
26	武漢黃陂	武漢市黃陂區	6.7	6.8	—	2026
27	南昌經開◆	南昌市南昌經濟技術開發區	不適用	不適用	8.7	2017.06
28	南昌昌北	南昌市綜合保稅區	15.7	15.6	—	2025
29	長沙	長沙市金霞經濟開發區	34.7	29.8	22.7	2018.01
30	湘潭	湘潭市岳塘經濟開發區	10.2	10	—	2024
31	深國際智慧物流港(岳陽)▲	岳陽市城陵磯新港區	不適用	不適用	5.2	2020.01
西南區域						
32	貴州龍里◆	貴州雙龍現代服務業集聚區	不適用	不適用	14.2	2018.05
33	貴陽修文	貴陽市修文經濟開發區扎佐工業園	20	20.6	—	2026
34	重慶雙福	重慶市江津區雙福新區	15.7	10.4	5.8	2019.12
35	重慶沙坪壩	重慶市沙坪壩區	14.6	14.6	11.6	2021.09
36	昆明	昆明市陽宗海風景名勝區	17.2	17.2	11.9	2020.01
37	成都青白江	成都市青白江區國際鐵路物流港	12.9	12.5	12.6	2021.1
38	成都溫江	成都市溫江區	6.7	6.7	—	2025
39	南寧經開	南寧市經濟技術開發區	10	10	—	2026
南方區域						
40	湛江	湛江市麻章區	20	11	—	2024
41	海南洋浦▲	海南省儋州市洋浦經濟開發區	不適用	不適用	9.4	2024.03
42	海南澄邁	海南省澄邁縣金馬現代物流中心	6.3	6.3	6.5	2024.03
43	海口高新	海南省海口市高新區	6.7	6.7	—	2025

深國際物流港

於2024年6月30日，本集團於中國其他地區的主要物流項目的詳情列示如下：(續)

						首期項目	
						投入運營／	
						預計投入	
						運營時間**	
						(年.月)	
編號	項目名稱	位置	規劃 土地面積* (萬平方米)	已獲取 土地面積 (萬平方米)	已投入 運營面積 (建築面積) (萬平方米)		
深國國際物流港	北方區域						
	44	鄭州二七	鄭州市二七區馬寨產業集聚區	11	11	11.7	2022.12
	45	鄭州新鄭	鄭州市新鄭市	49.7	49.7	21.5	2022.05
	46	煙台	煙台市煙台經濟技術開發區	6.9	6.9	2.9	2008.06
	47	西安	西安市西安國家民用航太產業基地	12	12	9.3	2020.08
	48	太原	太原市小店區瀟河產業園	12.7	12.7	—	2025
	49	瀋陽	瀋陽市於洪區瀋陽國際物流港	70	24.1	24.2	2016.04
合計			772.6	588.0	413.0		

附註：

- * 規劃土地面積代表項目設立時與地方政府簽訂協議中的土地面積，實際取得的土地和建築面積或會受多種因素影響而產生後續變更。
- ** 預期投入運營時間為估計，將根據建設進度作出更新。
- ◆ 置入基金項目：
 - (i) 深國際物流港（南昌經開）、深國際物流港（杭州二期）及深國際物流港（合肥肥東）：由本集團佔有40%權益的合營企業深石基金所持有；及
 - (ii) 深國際物流港（杭州一期）及深國際物流港（貴州龍里）：由本集團持有30%基金份額的華夏深國際REIT所持有。本集團仍保持上述物流港的運營管理權，為其提供運營維護等專業服務並將繼續收取服務費用。
- ▲ 管理輸出項目

物流園轉型升級業務

概況

本集團緊緊抓住中國城市化進程帶來的歷史性機遇，全力推動旗下位於深圳等核心城市中心位置的物流園項目的轉型，通過產業升級和更新改造、開發運營，實現物流園區「投建管轉」大閉環發展模式。本集團物流園區轉型升級項目實現了相關資產的價值最大化，所獲取的投資收益為本集團業務發展和業績表現提供長遠支撐，並為本公司股東貢獻豐厚回報。



物流園區轉型升級涉及部分房地產開發項目，目前僅在深圳核心區域開展，本集團物流園轉型升級及綜合性資產開發運營管理平台為「深國際商置」。

運營表現分析

深國際前海項目（「前海項目」）

前海項目成功實現「投建管轉」大閉環發展模式，通過前海土地整備，本集團獲取了約人民幣83.73億元的土地使用權的補償，置換了新規劃條件下的土地面積合共約12萬平方米，總建築面積約39萬平方米（其中，住宅建築面積約19萬平方米，公寓建築面積約2.5萬平方米）。土地增值收益是前海土地整備的第一步，隨著置換用地逐步開發、建成物業投放市場，項目數年來已先後6次釋放稅前收益合共約人民幣142.19億元，助力本集團業績穩定增長，並將為本集團後續其他轉型升級項目的順利推進提供經驗借鑒並奠定良好基礎。

前海項目將持續打造成集產業數字經濟小鎮、潮流商業和配套住宅於一體的深國際前海產城共同體，將從產業升級、資源集聚、功能融合等方面助力前海發展，促進產城資源融合。

截至2024年6月30日，前海項目收益情況列示如下：

收益類別	期間	事項	面積 (萬平方米)	稅前收益額 (人民幣億元)
土地增值	2017年－2020年	土地整備	12.02 ⁽¹⁾	83.73
開發收益	2021年	首期住宅項目－頤灣府	5.1 ⁽²⁾	7.24
	2022年	項目公司增資擴股	—	24.87
	2023年	二期住宅項目－頤城栖灣里	5.1 ⁽³⁾	26.35
				58.46
運營收益	自2021年 下半年	首期辦公項目－頤都大廈	3.5 ⁽⁴⁾	租金收入

附註：

- (1) 前海項目置換土地面積12.02萬平方米。
- (2) 前海項目首期住宅項目－頤灣府建築面積為5.1萬平方米。
- (3) 前海項目二期住宅項目－頤城栖灣里建築面積為5.1萬平方米。
- (4) 前海項目首期辦公項目－頤都大廈建築面積為3.5萬平方米。

住宅項目

頤城栖灣里是本集團獨立開發運營的住宅項目，計容建築面積約6.5萬平方米，其中住宅建築面積約5.1萬平方米、商業建築面積約0.6萬平方米。該項目已於2023年12月竣工交付。

頤城臻灣悅為本集團與知名地產開發商合作開發的住宅項目，本集團持有該項目50%權益。其中項目一期住宅建築面積約4萬平方米、商業建築面積約0.34萬平方米，已於2023年全部售罄，預計將於2024年年底交付。項目二期計容建築面積約8萬平方米，住宅建築面積約5萬平方米、公寓建築面積約2.5萬平方米、商業建築面積約0.5萬平方米。其中，住宅已於2023年4月開盤預售，截至2024年6月30日，去化率達99%，預計將於2025年內交付。

商業及辦公項目

商業項目方面，本集團與印力集團充分發揮雙方優勢，合力打造前海媽灣片區極具特色的精品商業項目－「前海•印里」。前海•印里總建築面積約2.5萬平方米，該項目集品質生活、人文藝術、圈層社交、數字生態於一體，是前海乃至深圳少有的「庭院式」慢生活街區。該項目已於2022年9月正式開業，於2024年6月30日，項目整體出租率約65%。

辦公項目方面，本集團與工業和信息化部直屬單位中國電子信息產業發展研究院（「賽迪研究院」）共同管理和經營「深國際商置（深圳頤都大廈）」。2022年5月，頤都大廈成功獲得美國綠色建築委員會頒發的LEED-CS鉑金級認證，標誌著該項目正式跨入世界頂級環保寫字樓行列。頤都大廈總建築面積約3.5萬平方米，依託前海在大灣區的特殊區位和政策優勢，充分發揮本集團豐富的供應鏈管理經驗和賽迪研究院強大的資訊技術服務能力，重點發展供應鏈服務和智造服務產業以促進大灣區、「一帶一路」沿線國家／地區數字經濟與實體經濟的深度融合。頤都大廈自2021年7月投入使用，以AIoT+生態庭院與產業運營服務的定位，成功吸引眾多數字產業企業入駐。於2024年6月30日，企業入駐率約80%，所有簽約客戶均為高潛型數字經濟企業，產業聚集度達100%，數字經濟產業聚集度排名前海第一，並連續兩年被深圳市前海管理局認定為促進產業集聚的產業載體。

此外，本集團獨立持有前海兩宗辦公及商業用地，計容建築面積約9.2萬平方米，其中辦公建築面積約7.9萬平方米、商業建築面積約1.2萬平方米、社康服務中心建築面積約0.1萬平方米。由於該兩宗地塊處於保稅港區內，目前本集團正與深圳市政府相關部門協商置換及開發事宜。

深國際華南物流園轉型項目

隨著區域經濟一體化戰略的深入推進，大灣區協同發展更加緊密，都市圈邁入高質量發展快車道。在此背景下，深圳作為大灣區的核心引擎城市，率先進入深化轉型升級階段。推進本集團位於深圳中軸、核心節點的深國際華南物流園進行高質量轉型升級並打造成為「華南數字經濟超級總部基地」，是本集團堅定不移地走高質量發展之路，探索「投建管轉」大閉環發展模式中的重大嘗試。本集團於2023年10月與深圳市龍華區城市更新和土地整備局、深圳市規劃和自然資源局龍華管理局及深圳市龍華區民治街道辦事處就本集團華南物流園一期面積約53萬平方米土地開展整備項目簽訂了《土地整備監管協議書》，採用安排留用土地和貨幣補償的方式實施本項目。

2024年上半年，深國際華南物流園轉型升級工作取得一系列階段性進展，各項工作正有序推進。深國際華南物流園的轉型升級工作獲得政府大力支持，作為土地整備改革首批試點先行推進實施，土地整備收歸政府的首宗地塊成功拍賣，順利引進多家大型央企，為項目未來的整備留用地提供了價值參照；園區轉型整體規劃逐步落地，作為深圳市首批重點部署的「集中連片用地項目」之一參與了全球招商，增添了「中部國際工程設計總部經濟集聚區」產業新功能。未來，該園區將由物流倉儲功能轉型升級為以數字經濟產業為主、配套高端商業和居住的綜合性功能；本集團將按新規劃功能，分期確認留用地塊，逐步開發、建設、運營，以實現收益，為股東貢獻回報。

深國際華南數字谷為深國際華南物流園二期項目，佔地面積約6.2萬平方米，建築面積約20萬平方米。該項目積極響應龍華區「數字龍華」發展戰略，以發展數字產業為導向，聚焦於人工智能、5G技術、工業互聯網、軟件信息業等四大核心領域，致力於引進並培育行業領軍企業，以推動產城融合，通過數字產業賦能區域發展，為區域經濟發展注入新動能。

深國際華南數字谷分一組團和二組團開發建設。其中，一組團已於2021年12月投入運營，於2024年6月30日的出租率約76%；二組團已於2024年3月正式投入運營。

深國際智慧物流港（深圳坪山東）

深圳坪山東項目佔地面積約26.7萬平方米，現主要為沃爾瑪深圳物流配送中心。根據深圳市「發展實體經濟，製造業強市，努力發展新質生產力」的戰略導向，本公司將綜合考慮深圳坪山東項目周邊環境、土地綜合開發潛力及交通承載能力等因素，積極推動該項目轉型升級，旨在實現「物流上樓」與製造業深度融合的新模式。本集團計劃按照國際一流的標準，構建集「生產、生活、生態」於一體的產業園區，突出高質量、低成本、服務優、配套全的特點，力爭將深圳坪山東項目打造成深圳市「倉儲上樓+工業上樓」試範性標桿項目。

財務表現分析

收入及股東應佔盈利

截至6月30日止六個月

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	增加/ (減少)
收入	63,117	33,519	88%
股東應佔盈利／（虧損）	(138,802)	(31,206)	345%

於本期間，物流園轉型升級業務的收入較去年同期上升88%至約港幣6,312萬元，主要由於深國際華南數字谷全面投營帶來新的收入貢獻。然而，受若干項目公允價值損失以及營運成本增加等因素的影響，股東應佔虧損約港幣1.39億元，而去年同期虧損為約港幣3,121萬元。

港口及相關服務業務

概況

港口業務是本集團「水陸空鐵」「四輪驅動」戰略中的重要一輪。依託「港口聯網行動」戰略，本集團已持有長江中下游兩個江海聯運樞紐港（南京西壩港及江蘇靖江港）、一個港產城一體化示範港（河南沈丘港）、一個區域性配送港（江西豐城港），並構建了促進輕重資產互聯互通的港口供應鏈服務平台。此佈局旨在打造長江沿線雙子星示範港口，推動港口板塊投資併購，強化跨區域港口及供應鏈業務的協同合作，實現差異化、互補式發展新格局。

「十四五」期間，本集團堅持「併購為主，新建為輔」的原則，以拆分港口板塊具備獨立上市條件為目標，持續深化「港口聯網行動」戰略，採取輕重融合並舉的策略，加大港口項目重資產投資佈局，同時持續疊加供應鏈輕資產業務，推動產業鏈上下端資源整合，鞏固提升港口板塊核心競爭力，致力於發展成為具有強大市場競爭力的港口運營商。

運營表現分析

2024年上半年，本集團「港口聯網行動」取得標誌性進展，構建起以南京西壩港及江蘇靖江港為海江聯運中轉樞紐港，以河南沈丘港及江西豐城港為集配港的業務佈局，顯著提升本集團港口板塊核心競爭力和可持續發展能力。依託豐富的港口資源，本集團持續拓展港口營運產業鏈，加強了項目間的協同與聯動。同時，在運用現代科技技術，推動港口板塊向綠色、智慧、高效、安全的現代化港口轉型升級方面，也取得明顯進步。

深國際港口（南京西壩港）

本集團持有70%權益的南京西壩港位於南京江北新區新材料產業園區內，於2010年開始運營。該項目是南京市重點規劃建設的海江聯運、鐵水多式聯運樞紐港，也是目前南京港唯一位於長江以北的萬噸級以上公用散貨碼頭，可實現卸船、裝船、過駁、裝卸火車、倉儲等多項服務功能。南京西壩港目前運營一座5萬噸、兩座7萬噸及兩座10萬噸級通用散貨泊位以及約40萬平方米的堆場，疏港鐵路直達港區，具有得天獨厚的區域優勢和實現江海、鐵水、公水聯運的良好條件。

2024年上半年，面對終端需求低迷的市場環境，港口行業同質競爭加劇，南京西壩港的經營仍然存在挑戰。儘管如此，南京西壩港持續優化現場管理水平，深度挖潛重點客戶需求，實現提量增效，在業務拓展和客戶滿意度提升方面取得良好進展。2024年上半年，南京西壩港共有225艘海輪停泊，並完成了約1,779萬噸的吞吐量，火車發運量約為237萬噸，業務量持續穩居沿江11個同類碼頭首位。

深國際港口（江蘇靖江港）

本集團持有70%權益的江蘇靖江港位於靖江市經濟開發區，建有2座10萬噸級（水工結構兼顧15萬噸級）長江主碼頭及5個1,000噸級（水工結構兼顧3,000噸級）內港池泊位，利用岸線1,090米，碼頭全面建成後的年作業吞吐量可達4,500萬噸，主營煤炭、石油焦、礦石以及建材等貨種，可全天候滿足5萬噸級海輪靠泊和10萬噸級海輪減載或乘潮靠泊。江蘇靖江港作為建設長江幹線泊位等級較大的散貨港口，致力於打造為國內一流的，集綠色、智慧、高效、安全於一體的海江聯運樞紐港以及能源儲備集散中心和綜合交易中心，助力靖江國家級煤炭儲備基地功能實現。

江蘇靖江港於2022年及2023年連續兩年入選「江蘇省重大項目」，其建設對提升本集團港口板塊市場佔有率以及實現「港口聯網」高質量發展具有重大意義，項目於2023年12月成功開港運營。憑藉高效、智能的管理系統和作業流程，江蘇靖江港持續提升運行效率，2024年上半年，共有69艘海輪停泊，並完成了約560萬噸的吞吐量。

江蘇靖江港作為本集團港口數字化轉型的燈塔工程，全力構建「智慧綠色港口」；通過智慧化定制系統、全封閉的大棚堆場、全面鋪設的屋面光伏及先進的岸電系統等，江蘇靖江港已成功實現建設「綠色近零碳港口」的目標。此舉顯著提升了江蘇靖江港的人均產能，增強港口招商競爭力；同時，優化了港口服務，實現與客戶之間的數據「零距離」互通，吸引優質大客戶並增強客戶黏性，為可持續發展奠定堅實基礎。本項目作為碼頭數智化轉型的標桿，其成功經驗和模式亦將被複製推廣，引領整個港口板塊的數智化轉型，實現以點帶面的遞進式發展。

深國際港口（河南沈丘港）

本集團持有52%權益的河南沈丘港位於河南省周口市沈丘縣沙潁河畔，航道優勢明顯，是中原出海新通道上的重要水運節點，也是年產能千萬噸級河南安鋼周口鋼鐵有限責任公司的配套工程。項目擬分三期建設，規劃建設26個1,000噸級泊位，利用岸線約1,600米，預計全部投產後每年可增加本集團港口吞吐量3,000萬噸。河南沈丘港項目一期4個通用泊位，設計年吞吐量440萬噸，已於2023年3月投產運營，標誌著本集團港口聯網行動邁出了一大步。2024年上半年，河南沈丘港完成了約80萬噸的吞吐量。

項目二期及三期規劃建設22個泊位及陸域配套堆場，目前本集團正積極推進相關報批報建工作。本集團致力於將本項目打造成為高效、環保、先進的散貨碼頭，成為輻射豫皖地區的「港產城一體化」示範項目，並成為西部煤源產地和長江中下游地區終端用戶全方位交流的水陸轉換新樞紐。

江西豐城港

本集團持有20%權益的江西豐城港將分期規劃建設10個1,000噸級的散貨泊位（水工結構兼顧3,000噸級）。其中項目一期6個泊位利用岸線580米，設計年吞吐量600萬噸，已於2023年7月正式投產運營。江西豐城港是輻射贛江沿線的重要配送節點，主要服務於當地若干大型發電廠。

港口供應鏈業務

港口供應鏈業務方面，在宏觀經濟復甦緩慢、煤炭長協全覆蓋政策深入實施、煤價步入下行通道等多重挑戰的背景下，本集團充分依託各大港口資源，堅持供應鏈業務多元化戰略，成功實現了業務的穩健增長。通過積極開發新客戶與新貨種，豐富物流運輸方式，有效抵禦了市場下行的壓力。同時，通過持續加強風險管控，保障了業務健康發展。此外，通過打通鐵路發運管道，延伸供應鏈服務戰略，為客戶提供一站式散貨物流供應服務，進一步提升了市場競爭力。2024年上半年，本集團全力拓展煤炭供應鏈新業務，在煤炭資源及石油焦渠道拓展方面取得良好進展，港口供應鏈業務維持良好的發展趨勢，業務量逆勢上揚，營業收入及利潤獲得進一步增長。

此外，港口供應鏈業務為本集團新投產的重資產碼頭項目累積了優質的上下遊客戶資源，有效集聚了信息流、物流及商流。於本期間，港口供應鏈業務不僅為江蘇靖江港累計引入約140萬噸的協同業務量，更攜手河南沈丘港成功打通沙潁河鐵水聯運新通道，順利開展煤炭輕重協同鐵水聯運業務。港口供應鏈業務有效促進各重資產港口從單一裝卸中轉港口轉型升級為大型的綜合服務樞紐港平台，同時實現了港口業務的輕重資產協同發展，並助力本集團構建完整的物流服務體系，為客戶提供全程物流服務。

財務表現分析

收入及股東應佔盈利

截至6月30日止六個月

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	增加／ (減少)
收入	1,601,736	1,325,926	21%
股東應佔盈利	43,669	50,448	(13%)

於本期間，港口及相關服務業務的收入較去年同期上升21%至約港幣16.02億元，主要受惠於港口供應鏈業務增長；股東應佔盈利較去年同期下跌13%至約港幣4,367萬元，主要是受國內市場競爭激烈、港口業務毛利率下降及新項目仍處於培育期等因素的影響。

收費公路業務

概況

本集團的收費公路業務由本公司持有約52%權益的附屬公司深圳高速（其H股於聯交所上市及其A股於上海證券交易所上市）統籌經營。本集團目前已在全國投資及經營共16個高速公路項目，主要位於深圳和大灣區，以及經濟較發達地區，具有良好的區位優勢。本集團在深圳地區、廣東省其他地區及中國其他省份經營或投資的收費公路的控股權益里程分別約為191公里、350公里及72公里。

運營表現分析

深圳高速經營或投資的收費公路於本期間的運營表現如下：

收費公路	控股比例	收費里程 (約公里)	日均混合車流量 ⁽¹⁾		日均路費收入	
			2024年 上半年 (千輛次)	與2023年 同期相比 增加／(減少)	2024年 上半年 (人民幣千元)	與2023年 同期相比 增加／(減少)
深圳地區：						
梅觀高速	100%	5.4	158	(1.2%)	410	0.4%
機荷東段	100%	23.7	297	(5.0%)	1,750	(3.9%)
機荷西段	100%	21.8	209	(1.9%)	1,419	(2.7%)
深圳沿江高速 ⁽²⁾⁽³⁾	100%	36.6	180	(1.2%)	1,674	2.3%
深圳外環項目	100%	76.8	297	0.2%	3,072	(2.2%)
龍大高速	89.93%	4.4	165	1.5%	426	3.6%
水官高速	50%	20	253	(4.0%)	1,653	(2.1%)
水官延長段	40%	6.3	59	(6.6%)	188	(10.4%)
廣東省其他地區：						
清連高速	76.37%	216	48	(4.9%)	1,798	(5.6%)
廣深高速 ⁽⁴⁾	45%	122.8	604	(3.7%)	7,709	0.3%
西線高速 ⁽⁴⁾	50%	98	253	(3.2%)	3,425	0.6%
陽茂高速	25%	79.8	55	1.4%	2,103	1.1%
廣州西二環	25%	40.2	91	5.5%	1,323	3.4%
中國其他省份：						
長沙環路	51%	34.7	93	0.8%	700	(0.4%)
南京三橋	35%	15.6	38	(3.3%)	1,481	0.8%
益常高速 ⁽⁵⁾	40%	78.3	54	(13.4%)	1,031	(13.0%)

附註：

- (1) 日均混合車流量數據不包含在實施節假日免費方案期間通行的免費車流量，上表收入為不含稅收入。
- (2) 深圳沿江高速是指廣深沿江高速公路（廣州至深圳）於深圳市的路段，分為一期和二期。深圳沿江高速一期為深圳沿江高速主線及相關設施工程，已於2013年年底建成通車。深圳沿江高速二期包括國際會展中心互通立交和深中通道深圳側接線兩部分工程，兩部分工程分別於2019年及2024年6月30日完工通車。
- (3) 根據深圳市交通運輸局與深圳高速、深圳市廣深沿江高速公路投資有限公司（「沿江公司」）簽訂的貨運補償協議，自2021年1月1日至2024年12月31日期間，通行於深圳沿江高速的貨車按收費標準的五折收取通行費，沿江公司因此免收的通行費由政府於次年3月一次性支付。
- (4) 深圳高速間接持有深圳投控灣區發展有限公司（「灣區發展」）約71.83%股份，灣區發展間接享有西線高速50%和廣深高速45%的利潤分配權益。
- (5) 自2024年3月21日起，深圳高速所持有益常高速的權益由100%減少至40%。

管理層討論及分析

收費公路業務

於本期間，受中國國內中東部及廣東省等地區遭遇多輪的惡劣天氣，以及實施節假日小型客車免費通行的天數較去年同期增加3天的影響，本集團路費收入較去年同期略有下降。此外，收費公路項目的運營表現仍受到行業政策、周邊競爭性或協同性路網變化，以及項目自身的建設或維修工程等因素影響。

於本期間，本集團各區域收費公路項目的表現概述如下：

- 由於深圳市及廣東省內其他地區均受持續暴雨天氣影響，影響了本集團於該等地區的收費公路項目的整體運營表現。
- 深圳沿江高速二期的深中通道深圳側接線於2024年6月30日與深中通道同步通車。深中通道是大灣區核心交通樞紐工程，深中通道深圳側接線與深中通道順利貫通後，實現深中通道、深圳沿江高速、廣深高速、深圳寶安機場、機荷高速的直接互聯互通，將進一步促進深圳與珠江口東西兩岸地區的深度融合，對深圳沿江高速、機荷高速等運營表現將產生積極促進作用，但對深圳外環項目將產生一定分流。
- 2024年年初清遠地區及相鄰的湖南地區均遭遇多輪雨雪冰凍天氣影響，期間交通管理部門對高速公路實施交通管制，因此對清連高速路費收入造成一定負面影響。此外，廣連高速（廣州－連州）持續分流，以及佛山－清遠－從化高速公路（「佛清從高速」）龍塘至鰲頭段於2024年年初開通，因現階段暫時免費通行，對清連高速亦產生分流，受上述因素的綜合影響，清連高速於本期間的日均車流量及路費收入均有所下降。
- 廣深高速為連接廣州和深圳的重要快速通道，而西線高速是連接廣州和珠海（珠江三角洲地區）環線高速公路的組成部分。廣深高速及西線高速於本期間的運營表現平穩，但深中通道開通後，將對廣深高速產生一定分流。
- 陽茂高速受益於周邊道路相繼開通後的路網貫通效應，以及各級政府實施促旅遊經濟等政策效應的顯現，陽茂高速於本期間的運營表現穩定。
- 佛清從高速龍塘至鰲頭段開通對廣州西二環產生一定分流，廣州西二環於本期間的日均車流量及路費收入同比基本持平。
- 受湖南省、江蘇省先後遭遇雨雪冰凍災害及持續暴雨的天氣影響，交通管理部門對高速公路實施交通管制，對益常高速、長沙環路及南京三橋於本期間的運營表現造成負面影響。此外，因相連道路實施封閉施工，對南京三橋車流量亦造成一定的負面影響。於本期間，深圳高速簽署了有關轉讓益常高速項目公司權益的協議，相關交易已於2024年3月21日完成交割，因此本集團所持有益常高速的權益由100%減少至40%。

重點業務發展

深圳外環項目是大灣區重要的交通基礎設施，全線貫通後將與深圳區域的10條高速公路和8條一級公路互聯互通，是深圳北部區域東西向交通互聯互通的重要骨幹線。深圳外環項目分三期建設，其中一期及二期分別於2020年12月29日及2022年1月1日建成通車，通車以來運營表現良好。於本期間，深圳外環項目三期的多個合同段已開工建設，預計建成後，一方面可以充實本集團核心公路資產、取得深圳外環項目整體最佳經濟效益和社會效益，另一方面還能通過完善路網佈局，為深圳高速其他收費公路帶來交通流量。

深圳沿江高速二期主要包括深圳國際會展中心互通立交和深中通道深圳側接線兩部分工程，其中深圳國際會展中心互通立交已於2019年啟用通車。於2024年6月30日，深中通道深圳側接線完成了與深中通道同步通車。深圳沿江高速二期全線貫通後，進一步加強了深圳東西向幹線道路主骨架的互聯互通，提升深圳「八橫十三縱」路網的整體通行能力，對促進大灣區經濟發展具有重要意義。

深圳高速計劃投資約人民幣192.3億元建設瀋陽至海口國家高速公路荷坳至深圳機場段改擴建工程項目（「機荷高速改擴建項目」）。機荷高速改擴建項目採用立體複合通道模式進行改擴建，建設工程將分地面層和立體層，均採用雙向8車道高速公路標準建設，預期建成後可有效提升機荷高速現有交通線位的通行能力，滿足大灣區建設和珠三角一體化的交通需求，擴大深圳高速的公路資產規模，進一步鞏固深圳高速於收費公路的投資、建設及運營方面的核心優勢。深圳高速經標準招投標過程選定機荷高速改擴建項目第1至6合同段各自的工程施工中標人，並於2024年7月26日分別與各中標人簽訂施工合同。有關詳情可參閱本公司與深圳高速日期為2024年5月22日及2024年7月26日的聯合公告。

本集團持有約71.83%股權的灣區發展間接享有廣深高速45%的利潤分配權益。由於廣深高速的交通流量接近飽和狀態，廣東省發展和改革委員會已核准京港澳高速公路廣州火村至東莞長安段及廣佛高速公路廣州黃村至火村段改擴建工程。於本期間，上述改擴建項目正在推進橋梁樁基等工程建設。

管理層討論及分析

收費公路業務

深圳高速擬向符合中國證監會規定的包括本公司全資附屬公司新通產實業開發（深圳）有限公司（「新通產」）在內的不超過35名（含35名）特定對象發行不超過654,231,097股A股股票（「本次發行」）。於2023年7月14日，新通產與深圳高速簽訂了A股認購協議。據此，新通產有條件同意以總金額不超過人民幣15.10億元認購本次發行項下的A股股份。倘本次發行成功完成，本集團持有深圳高速的股份比例將由目前的51.56%下降至不少於45%（含本數），根據現行香港財務報告準則，本公司預期將繼續對深圳高速擁有控制權，深圳高速將繼續按本公司的附屬公司入賬，且其財務業績將繼續合併入本公司的財務報表內。本次發行申請已於2024年5月22日獲得上海證券交易所受理，但由於深圳高速股東批准有關本次發行的決議及授予董事的特別授權的有效期將於2024年9月20日屆滿，因此深圳高速建議將決議及特別授權的有效期延長12個月至2025年9月20日，相關議案尚需取得本公司及深圳高速之股東批准，以及本次發行尚需經上海證券交易所審核通過並經中國證監會同意註冊後方可實施。於2024年1月25日，深圳高速董事會根據股東的特別授權同意將本次發行的募集資金總額由不超過人民幣65億元下調至不超過人民幣49億元。

於2024年3月13日，深圳高速以約人民幣20.46億元的總代價把益常高速置入易方達深高速高速公路封閉式基礎設施證券投資基金（「易方達深高速REIT」），本集團錄得稅後出售收益約人民幣1.17億元。易方達深高速REIT於2024年3月29日於上海證券交易所成功上市，交易代碼為「508033」，基金發行規模約為人民幣20.475億元，深圳高速已認購易方達深高速REIT份額總數的40%。

財務表現分析

於本期間，收費公路的路費收入及淨利潤分別較去年同期下跌10%及14%至約港幣26.33億元及約港幣10.65億元，主要由於2024年年初雨雪冰凍天氣及法定節假日高速公路小客車免費期增加，以及益常高速項目公司於2024年3月21日起不再納入合併範圍等因素影響。

大環保業務

概況

本集團的大環保業務由深圳高速統籌經營。深圳高速在整固與提升收費公路主業的同時，將固廢資源化處理和清潔能源發電等大環保產業作為其第二主業。近幾年來本集團通過投資和併購，逐步聚焦固廢資源化處理和清潔能源發電行業，實現了大環保產業的初步佈局。本集團作為大環保產業中的新加入者，將進一步做好管理整合和專業隊伍建設、加強對併購企業的管理及整合，提質增效，持續推進大環保產業的穩定發展，提升核心競爭力與盈利能力。

截至2024年8月底，本集團投資或經營大環保業務的平台公司如下：

公司名稱*	持有權益
深圳高速環境有限公司（「環境公司」）	100%
深圳高速新能源控股有限公司（「新能源公司」）	100%
深圳深高速基建環保開發有限公司（「基建環保公司」）	100%
深圳市水務規劃設計院股份有限公司（「水務規劃公司」）	11.25%

* 本集團透過環境公司、新能源公司及基建環保公司投資及／或管理若干個大環保項目。

運營表現分析

一、清潔能源

截至2024年6月30日，本集團投資和經營的已併網風力發電項目累計裝機容量約668兆瓦。於本期間，受風力資源下降及棄風率上升等因素影響，包頭南風項目上網電量及風力發電收入同比有所下降；因總體風資源好於去年同期，新疆木壘項目上網電量及風力發電收入同比有所提升。

於本期間，本集團風力發電項目的具體表現如下：

項目名稱	持有權益	2024年1-6月	
		上網電量 (兆瓦時) ⁽¹⁾	風力發電 業務收入 (人民幣千元) ⁽¹⁾
包頭南風項目 ⁽²⁾	100%	305,515.09	94,490.08
新疆木壘項目 ⁽³⁾	100%	378,454.02	171,371.80
永城助能項目 ⁽⁴⁾	100%	40,323.15	13,485.06
中衛甘塘項目 ⁽⁵⁾	100%	57,362.09	14,626.63
樟樹高傳項目 ⁽⁶⁾	100%	21,392.45	7,602.20
淮安中恒項目 ⁽⁷⁾	20%	92,554.70	41,404.79

附註：

(1) 上網電量為按電網結算週期核算的數據，部分項目營業收入中包含按上網電量計算的電價補貼收入，該等數據乃根據本集團內部資料匯總編製而成，且未經審計，與實際數據可能存在差異，僅供參考，請投資者審慎使用該等數據。

(2) 包頭市南風風電科技有限公司的風力發電項目。

(3) 新疆准東新能源基地昌吉木壘老君廟風力發電場的風力發電項目。

(4) 河南省商丘市永城市32兆瓦風力發電項目。

(5) 寧夏中衛甘塘49.5兆瓦風力發電項目。

(6) 江西省樟樹市約20兆瓦風力發電項目。

(7) 淮安中恒新能源有限公司的風力發電項目。

於本期間，新能源公司就已獲得核准指標的風力發電及光伏項目開展了投資可行性研究等工作。此外，本集團開發建設的深圳高速乾泰工業園「光儲充一體化」項目亦已進入電網驗收階段，預計將於2024年下半年併網運營。

此外，本集團持有98.04%股權的南京風電科技有限公司（「南京風電公司」），於本期間開展了為本集團投資的風力發電場提供後運維服務，同時亦配合新能源公司開展了風力發電及光伏項目的市場開拓。南京風電公司持續以資產盤活和資金回籠為工作重點，同時調整業務結構，聚焦風電場運維服務業務，努力提升經營能力。

二、固廢資源化處理

中國國家環保政策對有機垃圾處理行業給予支持，本集團將有機垃圾處理作為大環保產業下著重發展的細分行業，努力在該領域成為具有行業領先技術水平及規模優勢的龍頭。

截至2024年8月底，本集團有機垃圾設計處理規模超過6,900噸／日，經營模式主要為BOT等特許經營方式，為政府客戶提供有機固廢和生活垃圾（包括餐飲垃圾、廚餘垃圾、園林垃圾等）無害化處理，並將處理後的資源化產品銷售給下遊客戶。

本集團持有92.29%股權的深高藍德環保科技集團股份有限公司（「藍德環保公司」）為一家有機垃圾綜合處理企業。截至2024年8月底，藍德環保公司擁有有機垃圾處理項目共20個，餐廚垃圾設計處理量超過4,800噸／日，其中13個項目已進入運營，部分項目處試運行或調試階段。由於試運營及調試項目的運營趨於穩定及油脂銷售量有所增加，藍德環保公司於本期間的運營收入有一定增長。但受油脂銷售價格低迷及部分項目垃圾收運量不足導致達產率較低等因素的綜合影響，藍德環保公司於2024年上半年仍未實現盈利。藍德環保公司將加強存量項目的提質增效，推進技術工藝改造，提高資源化產品產出能力，加強成本費用管控及規範化管理，努力提升盈利能力。

此外，本集團投資和管理位於深圳市的光明環境園和利賽環保兩個有機垃圾處理項目，以及湖南省邵陽市的有機垃圾處理項目。光明環境園項目為目前深圳市餐廚垃圾單體處理規模最大項目，具備處理有機垃圾1,000噸／日、大件（廢舊家具）垃圾100噸／日、綠化垃圾100噸／日的處理能力，可同時進行餐飲垃圾、廚餘垃圾無害化處理及資源化利用。光明環境園項目自2024年5月起進入試運營階段。

本集團持有63.33%股權的深圳深汕合作區乾泰技術有限公司（「乾泰公司」）擁有報廢新能源汽車回收拆解資質，可提供燃油車報廢回收處置服務和新能源汽車及退役動力電池一體化資源綜合利用服務。於本期間，乾泰公司重點推進小動力與工程機械電池標準品開發及應用工作，新增6項專利授權，並成功獲取了新能源汽車動力電池梯次產品認證證書。

三、其他環保業務

本集團持有20%股權的重慶德潤環境有限公司，旗下擁有於上海證券交易所上市的附屬公司重慶水務集團股份有限公司（股份代號：601158）及重慶三峰環境集團股份有限公司（股份代號：601827），主要業務包括供水及污水處理、垃圾焚燒發電、環境修復等。

本集團持有11.25%股權的水務規劃公司，其股份於深圳證券交易所創業板上市（股份代號：301038）。

財務表現分析

於本期間，大環保業務的收入較去年同期下跌7%至約港幣7.90億元，主要由於風力發電收入下降。此外，因資產減值及應收款項信用減值損失計提同比增加的影響，導致大環保業務錄得淨虧損約港幣1.57億元（去年同期淨利潤港幣2,181萬元）。

航空運輸服務

深圳航空

2024年上半年，全球民航客運市場逐步復甦，中國經濟回升向好帶動民航市場需求持續回暖，行業發展形勢整體保持平穩。於本期間，深圳航空運輸旅客約1,903萬人次，旅客運輸量為302.48億客公里，分別較去年同期上升20%及24%。

深圳航空於本期間的收入總額較去年同期增加14%至人民幣160.18億元（港幣173.28億元）（2023年：人民幣140.23億元（港幣157.53億元）），其中客運收入增加14%至人民幣150.24億元（港幣162.53億元）（2023年：人民幣131.66億元（港幣147.90億元））。然而，深圳航空當前正面臨多重經營壓力，傳統風險、新型風險、衍生風險交織疊加。飛機運力引進及航材供應存在不確定性、航油價格保持高位波動、機場收費標準提高、高鐵競爭壓力等因素帶來了新的挑戰，市場競爭日趨激烈。於本期間，深圳航空錄得淨虧損人民幣13.75億元（港幣14.87億元）（2023年：淨虧損人民幣14.20億元（港幣15.96億元）），同比減虧人民幣0.45億元。根據權益法，因本集團應佔聯營公司深圳航空之累積虧損份額已超過本集團在該聯營公司之權益，本集團於本期間將不再確認與深圳航空相關的進一步虧損（2023年：無確認虧損）。

截至2024年6月30日，深圳航空機隊規模230架。深圳航空經營國內外航線340條，當中國內航線310條、國際與地區航線30條。

展望未來，航空客運需求正持續改善，依託中國國內超大規模的內需市場，民航業將進入持續健康發展的新週期。在新發展形勢和競爭格局下，深圳航空將充分利用其身處粵港澳大灣區核心引擎城市的優勢，集中優勢鞏固深圳主基地，積極拓展大灣區市場，統籌安全生產、運行品質、經營效益、服務質量、轉型改革及風險防範等各項工作，持續提升經營管理水平，保持市場競爭力。

國貨航

本集團於2021年出資約人民幣約15.65億元，以增資擴股方式持有中國國際貨運航空股份有限公司（「國貨航」）10%的股權，成為國貨航的戰略股東，參股後持續獲取較好的分紅收益。國貨航（首發）已通過深圳證券交易所上市審核委員會審議，正在推動後續上市發行工作。此外，本集團與國貨航繼續深化戰略合作，積極推動北京等地的航空物流項目，擬共同獲取稀缺資源，打造集航空物流、高標倉儲及冷鏈物流等於一體的綜合型物流體系。

2024年下半年展望

展望下半年，隨著中國國內宏觀政策方面提出要「持續用力、更加給力」，更多「擴內需、穩增長」的增量政策有望進一步細化部署，中長期內多個子市場的供需關係逐步回歸平衡。物流行業作為實體經濟的「筋絡」，既連接生產和消費、內貿和外貿，也深度關係民生，是現代化產業體系的重要組成部分，也是促進國內經濟大循環的重要抓手，具備長遠發展的有利條件。

本集團將充分發揮自身能力，不斷提高主業核心競爭力，並結合當前經濟形勢和行業形勢綜合施策，務實功、出實招、求實效，合理把握投資節奏、持續推行降本增效，不斷改善經營效益，向成為交通物流領域有特色的一流產業集團穩步前行。

穩中求進，繼續鞏固主業高質量發展

穩中提質物流主業。本集團將根據內外部形勢變化，及時放緩增量投資力度，將工作重心轉移到「提高運營能力、改善運營效益」上來。為加強招商工作力度，本集團推行了一系列積極務實的手段，如建立戰略客戶對接機制、研究挖掘新興產業增量需求等，推動招商成效落地；同時，本集團將持續探索更多輕重融合業務和增值服務，重點發力輕資產運營、管理輸出、冷鏈及分佈式光伏應用等增量業務，千方百計圍繞主業增收創收，切實提升資產運營能力和效益。

在增量投資上，本集團將更為審慎，更加「精挑細選、優中選優」，聚焦在經營效益好、抗風險能力強的核心區位進行投資。深圳地區，將圍繞深圳三級物流場站開發佈局，以「公交+物流」「地鐵+物流」等試點項目為切入口，打造示範性標桿項目，同時持續做好深圳國際綜合物流樞紐中心工程建設，依託鐵路貨場運營主體優勢，推動貨運班列上量增收。大灣區（不包括深圳）內，持續優化佛山、中山等存量項目的管理運營。北京地區，繼續推動在談項目落地，爭取房山、順義兩塊土地獲取。

完善增強港口業務。圍繞港口板塊分拆上市的遠期目標，本集團在新項目的投資和運營上，重點關注其對商業模式完善、板塊協同性增強、核心競爭力提升等方面的作用。本集團將加緊推動河南沈丘港一期、江蘇靖江港等新投營項目達產達效，在安全可控的前提下努力提高經營效益。隨著江蘇靖江港主碼頭二階段工程驗收，本集團將加快整體工程建設收尾，推動項目進入運營新階段，屆時將在業務量、營收等方面帶來可觀增長。同時，持續關注大灣區等重點區域，審慎尋找投資機會。

大小閉環齊發力，繼續釋放充足動能

全力推進「投建管轉」大閉環年度任務完成。本集團將抓緊時間窗口，重點推進深國際華南物流園一期轉型工作，力爭年內簽訂首宗土地合同。此外，還將全力保障前海頤都大廈、前海印里、深國際華南數字谷、石家莊正定等項目的招商運營工作，並積極爭取前海轉型三期項目二十單元土地置換取得突破。

持續落實「投建融管」小閉環戰略。於2024年7月9日，華夏深國際REIT順利上市，至此本集團成功暢通「私募不動產基金」和「公募REITs」兩條資產證券化路徑，後續將做好首批公募項目的高質量運營，達成營運指標。為確保小閉環商業模式的可持續性，本集團將繼續堅持「私募」和「公募REIT」兩條腿走路，一方面積極為公募擴募儲備項目，另一方面繼續研究與實踐新設立私募不動產基金，多層次推動集團物流倉儲的資產證券化。

此外，本集團還將繼續完善基金群方案，加大與潛在合作方溝通，根據經濟形勢和自身發展需要，積極研究與推動開發型或併購型物流倉儲不動產基金。

鞏固收費公路優勢，提質優化大環保主業

持續鞏固收費公路。本集團將繼續依託深圳高速整固發展收費公路主業，穩步提升高速公路整體回報水平。一方面，聚焦提升精益化運營管理水平，實施收費公路數字化轉型，大力推動數字化技術與生產經營的深度融合，有效豐富智慧運營和智慧管養手段，努力降低運營管理成本，同時做好擁堵治理工作，提高通行效率和車流量。另一方面不斷補充優質收費公路資產，圍繞新建、改擴建項目，集中資源全力推進重大工程項目建設，穩步開展深圳外環項目三期和機荷高速改擴建項目的建設施工。

提質優化大環保。本集團將繼續聚焦固廢資源化處理和清潔能源發電細分領域，與行業標桿企業合作，學習借鑒先進技術及管理經驗。清潔能源發電方面，持續提升項目精益化運營管控體系，鞏固並加強優質資產規模；餐廚垃圾處理方面，重點圍繞存量項目的提質增效，推動科學管理體系建設，持續優化業務結構和組織架構，有序推進部分項目的技術升級改造。同時，積極推進優化成本管控，構建產融結合、內部協同的業務模式。

抓改革，提治理，固回報，推動長期高質量發展

以改革促發展。本集團將繼續保持改革的銳氣和勢頭，緊抓深圳「雙區」驅動、「雙區」疊加、「雙改」示範等一系列重大歷史機遇，聚焦主責主業，統籌推進國企改革深化提升行動、加快建設世界一流企業、新一輪「雙百行動」。通過優化法人治理體系、加強財務管控、風險防控、提升品牌影響力等一系列措施持續提升經營管理水平，鍛造企業核心競爭力。

穩運營，固回報。本集團將積極應對市場波動，全面落實「穩」字當頭，一方面要在提質增效上下苦功夫，堅持做好增效「加法」，提高資產效率，同時兼顧做好降本的「減法」，聚焦優化資源配置，壓降可控成本、嚴控非生產性支出、降低財務費用。另一方面重點推動「大小閉環」商業模式的價值釋放，調節維持現金流和資產負債率在合理平穩、可控水平，確保利潤可實現、派息夠穩定、價值可分享，切實保障投資者利益。

踐行ESG理念。本集團高度重視ESG管理能力建設，將可持續發展充分融入產業經營當中，將進一步推行綠色低碳發展模式，研究應用光伏清潔能源等，打造綠色低碳標桿園區項目，同時在環境保護、社會責任、公司治理等具體方面加大力度健全管理體系，助推可持續發展。

2024年下半年，本集團將繼續本著「共同創造、共享價值」的經營理念，錨定目標，篤行實幹，高質量完成發展任務，全力推動經營效益提升，為全體股東創造更大的價值和回報。

財務狀況

	2024年 6月30日 港幣百萬元	2023年 12月31日 港幣百萬元	增加／ (減少)
總資產	127,667	130,495	(2%)
總負債	74,769	75,519	(1%)
總權益	52,898	54,976	(4%)
股東應佔資產淨值	30,111	31,582	(5%)
股東應佔每股資產淨值(港幣元)	12.5	13.2	(5%)
現金	9,538	9,805	(3%)
銀行貸款	34,390	33,082	4%
其他貸款	101	117	(14%)
票據及債券	22,050	22,140	—
借貸總額	56,541	55,339	2%
借貸淨額	47,003	45,534	3%
資產負債率(總負債／總資產)	59%	58%	1 [#]
借貸總額佔總資產比率	44%	42%	2 [#]
借貸淨額與總權益比率	89%	83%	6 [#]
借貸總額與總權益比率	107%	101%	6 [#]

[#] 百分點之轉變

主要財務指標

本集團於2024年6月30日總資產及總權益分別約為港幣1,276.67億元及港幣528.98億元，而股東應佔資產淨值約為港幣301.11億元，每股資產淨值為港幣12.5元，較去年年底下跌5%，主要是受人民幣匯率波動影響；資產負債率為59%，較去年年底上升1個百分點，負債比率（按借貸淨額與總權益比率計算）為89%，較去年年底上升6個百分點。該增加主要是由於本期間投資活動增加而產生額外借款所致。

現金流及財務比率

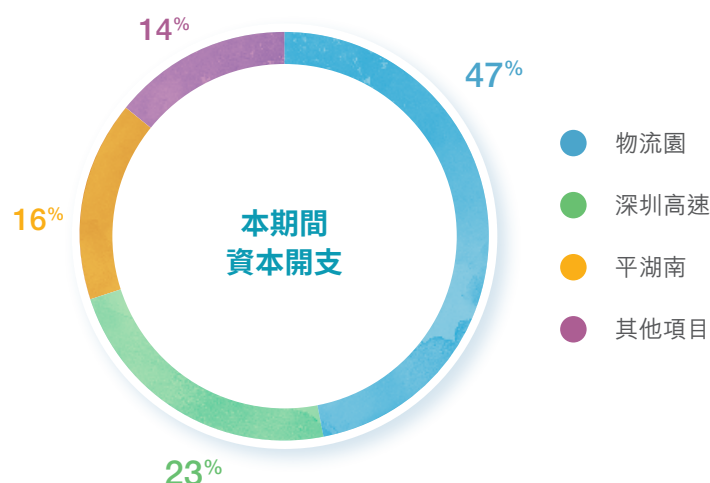
本期間，從營運活動產生的淨現金流入約為港幣10.83億元，投資活動產生的淨現金流出約為港幣4.43億元，而融資活動產生的淨現金流出約為港幣8,770萬元。本集團的核心業務持續帶來穩定的現金流入。本集團一直關注借貸總額的變化，致力維持集團的財務比率在一個穩健水平。

現金結餘

於2024年6月30日，本集團持有現金約港幣95.38億元（2023年12月31日：港幣98.05億元），較去年年底下跌3%。本集團持有的現金大部份以人民幣為貨幣單位，可配合本集團在中國的營運及發展。本集團奉行集中管理資金作統一調度以減少資金閒置，提高現金組合的收益，務求有效地支配現有的現金，為拓展業務提供強大的支援。

資本開支

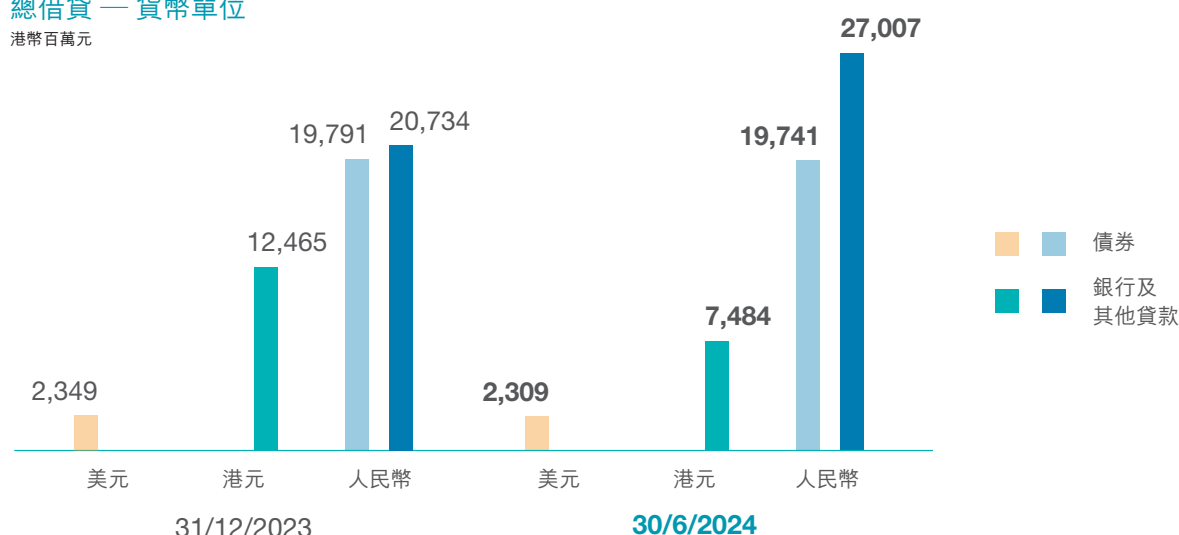
本期間本集團的資本開支約為人民幣39億元（相當於港幣42億元），主要包括投資於物流園項目約人民幣18億元；深圳高速項目約人民幣9億元；平湖南項目約人民幣6億元。本集團預計2024年下半年的資本開支約為人民幣65億元（相當於港幣70億元），當中包括物流園項目約人民幣21億元，深圳高速項目約人民幣26億元，平湖南項目約人民幣9億元。



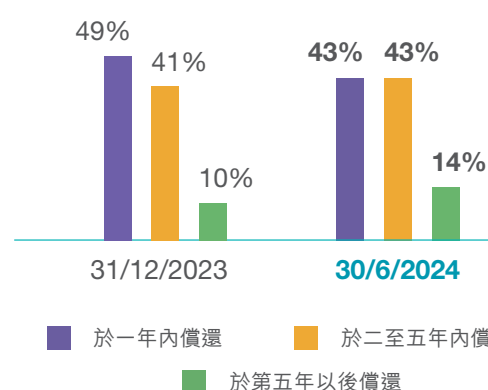
借貸

總借貸 — 貨幣單位

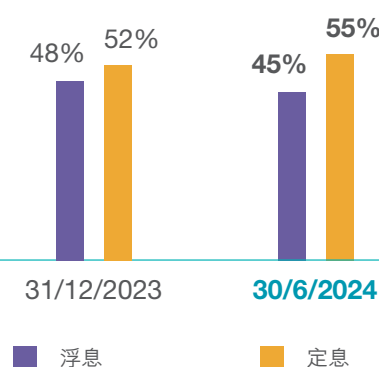
港幣百萬元



總借貸 — 還款年期



總借貸 — 浮息/ 定息利率分析



管理層討論及分析

財務狀況

於2024年6月30日，本集團借貸總額約為港幣565.41億元，較去年年底上升2%。本集團之借貸總額其中分別有43%、43%及14%於1年內、第2至第5年以及第5年或以後到期償還。

本集團繼續與香港及中國的金融機構保持密切的業務關係，善用香港及中國兩個市場，把握有利機遇以成本差距完成融資活動，進一步優化其債務組合，平衡利率及外匯風險，本集團密切注視整體貸款架構，有效地維持具成本效益的資金以應對整體資金需求。

集團財務政策

除以下所載部份內容更新外，本集團財務政策與2023年年報所披露的一致，並已詳載於該等報表。

匯率波動風險

本集團旗下所經營業務的現金流、持有的現金及資產主要以人民幣為主，而貸款以人民幣、港元及美元為主。本期間，受地緣政治因素及全球經濟增長仍面臨較多不確定性，人民幣兌美元匯率有較大波幅。本集團將持續跟蹤外匯市場動態，通過調整借貸貨幣結構及適時以對沖工具管控外匯風險。截至2024年6月30日，本集團的人民幣借貸與外幣借貸的比例約為83%:17%。

流動性風險管理

於2024年6月30日，本集團持有之現金及備用銀行信貸額度約港幣947億元。本集團持有充裕的資金及信貸額度，繼續優化資本結構，以確保本集團有能力持續營運及拓展業務，以防範流動性風險。

信貸評級

本期間，三大國際性信貸評級機構穆迪、標準普爾及惠譽分別給予本公司的Baa2、BBB、及BBB投資級別信貸評級。中國境內信貸評級機構聯合資信評估股份有限公司給予本公司之信貸評級為「AAA」，反映資本市場對本集團財務穩健性和償債能力的高度認同，亦展現對本集團實現持續、高品質發展的信心。

資產抵押、擔保及或有項目

有關本集團於2024年6月30日的資產抵押、擔保及或有項目詳情，請分別參閱簡明綜合財務報表附註15及26。

人力資源

人力資源理念

本集團秉持「以奮鬥者為本」的思想，恪守「物流天下、德行天下」的企業精神，把人力資源的戰略規劃置於整體戰略架構的中心地位，致力於「為懷瑾握瑜者提供舞台，讓砥礪前行者成就夢想」。近年來，本集團踐行「奮鬥、開放、務實、協調」的核心價值觀，貫徹「坦誠包容、互助共進」的團隊理念，按照「不謀私、人品好、能幹事、想幹事、幹成事、不出事」的人才標準選拔經營管理人員，力求構建科學合理的人力資源管理平台，創造公平和諧的工作環境，確保為公司的業務發展源源不斷地輸送人才。

僱員及薪酬福利政策

截至2024年6月30日，本集團共聘用8,675名員工（2023年：8,653名員工）。於本期間，包括董事薪酬的僱員福利開支約為港幣7.89億元（2023年：約港幣7.51億元）。

經深圳市國資委推薦，本集團列入深圳建設世界一流企業名單。本集團蟬聯全國雙百標杆企業（在190家地方國企中僅有25家獲此殊榮），在全國國資國企樹立了深國際改革尖兵的良好形象。在僱員聘用和薪酬福利方面，本集團實施了一系列創新和改進措施，建立並持續優化薪酬管理制度、長效激勵約束機制和績效管理體系。

本集團制定了《經理層成員任期制和契約化管理規定》，建立了「權責明晰、獎懲分明、業績突出、流動有序」的崗位管理模式，嚴格任期管理和目標考核，進一步打造市場化、專業化、複合型的經營管理人才隊伍。

本集團於本期間修訂完善了《總部薪酬管理辦法》，進一步優化了薪酬結構，提升總部員工的責任與勤勉意識、建立與市場競爭力相適應的薪酬分配機制，確保總部薪酬分配的內部公平性和外部競爭力。

通過深化企業內部分配制度改革，本集團建立了以業績貢獻為基礎的薪酬分配機制，實行全員績效考核，定期對員工的工作表現給予考核評價，並將考核結果與薪酬調整、職位晉升等緊密掛鉤，推行末位調整強制排名，以激發員工的積極性和活力。

同時，本集團為員工提供了全面及具競爭力的福利體系，包括員工體檢、強積金、醫療保險、教育津貼等福利項目，以吸納和留住人才。

僱員發展及培訓計劃

本集團深知人才是企業發展的核心資產，高度注重吸納和培養人才，不斷完善本集團的人才選拔及引進機制，拓寬人才引進途徑和渠道。本期間，本集團通過市場化招聘和校園招聘，持續引進優秀管理專才和物流、港口、冷鏈、環保等相關專業人才，補充優秀年輕後備力量。為吸引高層次的專業人才，本集團積極參與各類博士、博士後招聘活動，通過2024年國家專項人才引進（海外博士）申報海外博士人才。在管理型人才選拔和培養方面，本集團進一步完善了相關機制，對各層級管理人員開展公開競聘，實行「考試成績與平時成績」相結合、「相馬與賽馬」相結合的選拔方式，使一大批年輕的優秀人才脫穎而出。

本集團為員工提供全面培訓及內部晉升機會。本集團制定「幹部人才梯度培養『菁英計劃』」，按照投資運營、開發建設、科技創新、現代管理4個領域分類，從選、育、用、管4個環節入手，持續開展集團後備人才梯隊建設工作，形成青藍相繼、人才涌現的生動局面。通過不斷優化人才結構，確保人力資源與本集團的發展戰略和業務需求相匹配。在內部人才的培養和儲備方面，每年分類分層制定中高層管理人員、基層員工的年度培訓計劃，通過持續開展全集團範圍內的多向掛職交流、實踐鍛煉、集團內訓、中高端人才培訓、外部專業技能培訓等舉措，全方面提升員工的綜合素質，進一步激發了隊伍幹事創業活力，為公司的持續發展注入新動力。

安全與健康

本集團堅信，優質的工作場所不僅能保障員工的健康與安全，還能提升工作效率和團隊士氣。本集團始終致力為員工提供安全、高效及舒適的工作環境。近年來，本集團積極開展各類員工興趣小組活動，旨在豐富員工的業餘生活；組織員工年度健康體檢，開設醫務室，保障落實員工醫療福利，確保員工的健康狀況得到及時的監測和關注；建立新員工座談會機制，旨在幫助新加入的員工更快地融入企業文化；建立員工生日座談會制度，集團領導進行座談會慰問，以增強員工的歸屬感和認同感。

本期間，本集團持續組織開展多項安全生產教育培訓及工作指引，並開展消防安全演練，不斷提升員工應對緊急情況的能力及對安全風險辨析與防範能力。同時，本集團還積極為員工提供各種職業健康體檢及教育信息，確保員工擁有健康和良好的工作環境。



致深圳國際控股有限公司董事會
(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第52至83頁的簡明綜合財務報表，當中包括深圳國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司於2024年6月30日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及簡明綜合財務報表附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務報告編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外我們的報告書不可作其他用途。我們不會就本報告書的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務報告的審閱」進行審閱。審閱簡明綜合財務報表包括主要向負責財務會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能被發現的所有重大事項。因此我們不會發表審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於簡明綜合財務報表在所有重大方面未有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
2024年8月29日

簡明綜合資產負債表

於2024年6月30日

(僅供參考) 於2024年 6月30日 人民幣千元		附註	於2024年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 港幣千元 (經審計)
	資產			
	非流動資產			
14,635,985	投資物業	6	15,724,092	15,080,718
17,883,354	物業、廠房及設備	6	19,212,886	19,780,766
3,714,255	土地使用權	6	3,990,390	4,231,866
2,986,753	在建工程	6	3,208,802	3,104,279
23,928,420	無形資產	6	25,707,370	29,280,325
493,837	商譽		530,551	543,515
17,321,407	於聯營公司之權益	7	18,609,161	17,493,560
9,912,352	於合營公司之權益	8	10,649,282	10,870,097
1,000,554	其他財務資產	9	1,074,940	1,155,711
655,103	遞延稅項資產		703,806	638,506
7,313,383	其他非流動資產	10	7,857,094	7,871,665
99,845,403			107,268,374	110,051,008
	流動資產			
4,435,958	存貨及其他合同成本	11	4,765,748	4,815,542
279,926	合同資產		300,737	434,637
727,360	其他財務資產	9	781,435	1,065,663
4,517,643	業務及其他應收款	12	4,853,506	4,159,636
148,420	衍生財務工具		159,454	163,350
713,334	受限制銀行存款		766,367	1,088,617
738,930	原到期日超過三個月的銀行定期存款		793,865	1,118,292
7,425,630	現金及現金等價物		7,977,686	7,597,796
18,987,201			20,398,798	20,443,533
118,832,604	總資產		127,667,172	130,494,541

簡明綜合資產負債表

於2024年6月30日

(僅供參考) 於2024年 6月30日 人民幣千元		附註	於2024年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 港幣千元 (經審計)
	權益及負債			
	本公司普通股權持有人應佔權益			
12,452,648	股本及股本溢價	13	13,378,436	13,257,983
15,574,965	其他儲備及保留盈餘	14	16,732,880	18,324,223
28,027,613	本公司普通股權持有人應佔權益		30,111,316	31,582,206
21,209,723	非控制性權益		22,786,552	23,393,455
49,237,336	總權益		52,897,868	54,975,661
	負債			
	非流動負債			
30,125,567	貸款	15	32,365,242	28,360,733
855,306	租賃負債		918,893	947,532
2,150,179	遞延稅項負債		2,310,033	2,647,398
1,327,757	其他非流動負債	16	1,426,469	1,554,144
34,458,809			37,020,637	33,509,807
	流動負債			
11,132,798	業務及其他應付款	17	11,960,462	12,722,051
223,860	合同負債	18	240,503	165,640
1,212,150	應付所得稅		1,302,267	2,078,714
22,502,674	貸款	15	24,175,627	26,977,953
64,977	租賃負債		69,808	64,715
35,136,459			37,748,667	42,009,073
69,595,268	總負債		74,769,304	75,518,880
118,832,604	總權益及負債		127,667,172	130,494,541

簡明綜合損益表

截至2024年6月30日止六個月

(僅供參考) 截至2024年 6月30日止六個月 人民幣千元		截至6月30日止六個月		
		附註	2024年 港幣千元 (未經審計)	2023年 港幣千元 (未經審計)
6,110,452 (4,457,746)	收入 銷售成本	5, 19	6,610,182 (4,822,313)	6,918,479 (4,639,827)
1,652,706	毛利		1,787,869	2,278,652
530,204	其他收益－淨額	20	573,566	199,962
60,014	其他收入	21	64,922	117,255
(47,267)	分銷成本		(51,133)	(68,239)
(503,517)	管理費用		(544,696)	(378,042)
(133,851)	業務應收款及合同資產的減值損失		(144,798)	(34,688)
1,558,289	經營盈利		1,685,730	2,114,900
203,827	應佔合營公司盈利	8	220,496	95,930
310,220	應佔聯營公司盈利	7	335,591	354,974
2,072,336	除稅及財務成本前盈利		2,241,817	2,565,804
84,420	財務收益	22	91,325	110,430
(877,900)	財務成本	22	(949,697)	(1,556,714)
(793,480)	財務成本－淨額	22	(858,372)	(1,446,284)
1,278,856	除稅前盈利		1,383,445	1,119,520
(200,920)	所得稅	23	(217,352)	(493,189)
1,077,936	期內純利		1,166,093	626,331
603,351	應佔期內純利：			
474,585	本公司普通股權持有人		652,695	92,045
	非控制性權益		513,398	534,286
1,077,936			1,166,093	626,331
本公司普通股權持有人應佔每股盈利				
(以每股港幣元計)				
基本		24	0.27	0.04
攤薄		24	0.27	不適用

簡明綜合全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審計)	2023年 港幣千元 (未經審計)
期內純利	1,166,093	626,331
其他全面(費用)/收益：		
可能重新分類至損益的項目：		
應佔聯營公司和合營公司其他全面(費用)/收益	(759)	1,707
境外經營換算差額	(174,881)	(383,986)
小計	(175,640)	(382,279)
不會重分類至損益的項目：		
從功能貨幣到列報貨幣的貨幣換算差異	(1,411,115)	(2,156,159)
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益證券的 公允價值損失(稅後)	(76)	(279)
小計	(1,411,191)	(2,156,438)
期內其他全面費用	(1,586,831)	(2,538,717)
期內全面費用總額	(420,738)	(1,912,386)
應佔全面費用總額：		
本公司普通股權持有人	(633,815)	(1,348,162)
非控制性權益	213,077	(564,224)
	(420,738)	(1,912,386)

簡明綜合權益變動表

截至2024年6月30日止六個月

	本公司普通股權持有人應佔				非控制性 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	股本及 股本溢價 港幣千元	其他儲備 港幣千元 (附註14)	保留盈餘 港幣千元 (附註14)	合計 港幣千元		
於2023年1月1日（經審計）	13,218,304	1,694,949	16,334,611	31,247,864	23,951,310	55,199,174
期內純利	-	-	92,045	92,045	534,286	626,331
其他全面費用	-	(1,440,207)	-	(1,440,207)	(1,098,510)	(2,538,717)
截至2023年6月30日止六個月的 全面費用總額	-	(1,440,207)	92,045	(1,348,162)	(564,224)	(1,912,386)
與擁有人以其擁有人身份的交易						
轉入儲備	-	66,342	(66,342)	-	-	-
2022年股息（附註25）	-	-	(613,667)	(613,667)	-	(613,667)
發行代息股份（附註25）	35,851	-	-	35,851	-	35,851
附屬公司派發予／應付其 非控制性權益的股息	-	-	-	-	(653,624)	(653,624)
應佔聯營公司儲備變動	-	(8,497)	-	(8,497)	-	(8,497)
非控制性權益股東減資	-	-	-	-	(36,605)	(36,605)
與擁有人交易總額	35,851	57,845	(680,009)	(586,313)	(690,229)	(1,276,542)
於2023年6月30日結餘（未經審計）	13,254,155	312,587	15,746,647	29,313,389	22,696,857	52,010,246

簡明綜合權益變動表

截至2024年6月30日止六個月

	本公司普通股權持有人應佔				非控制性 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	股本及 股本溢價 港幣千元	其他儲備 港幣千元 (附註14)	保留盈餘 港幣千元 (附註14)	合計 港幣千元		
於2024年1月1日結餘 (經審計)	13,257,983	767,241	17,556,982	31,582,206	23,393,455	54,975,661
期內純利	-	-	652,695	652,695	513,398	1,166,093
其他全面費用	-	(1,286,510)	-	(1,286,510)	(300,321)	(1,586,831)
截至2024年6月30日止六個月的 全面費用總額	-	(1,286,510)	652,695	(633,815)	213,077	(420,738)
與擁有人以其擁有人身份的交易						
轉入儲備	-	161,050	(161,050)	-	-	-
2023年股息 (附註25)	-	-	(957,260)	(957,260)	-	(957,260)
發行代息股份 (附註25)	109,033	-	-	109,033	-	109,033
僱員購股權－確認股份支付	11,420	-	-	11,420	-	11,420
附屬公司派發予／應付其 非控制性權益的股息	-	-	-	-	(787,084)	(787,084)
應佔聯營公司儲備變動	-	(268)	-	(268)	-	(268)
非控制性權益股東減資	-	-	-	-	(32,896)	(32,896)
與擁有人交易總額	120,453	160,782	(1,118,310)	(837,075)	(819,980)	(1,657,055)
於2024年6月30日結餘 (未經審計)	13,378,436	(358,487)	17,091,367	30,111,316	22,786,552	52,897,868

簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審計)	2023年 港幣千元 (未經審計)
營運活動的現金流量		
營運產生的現金	2,042,925	2,253,128
已付所得稅	(960,417)	(625,345)
營運活動產生的淨現金	1,082,508	1,627,783
投資活動的現金流量		
購置物業、廠房及設備、土地使用權、 在建工程、無形資產及其他非流動資產	(3,536,315)	(3,740,364)
出售物業、廠房及設備及土地使用權所得款項	77,897	228,430
購買結構性存款	(1,352,228)	(561,672)
贖回結構性存款	1,644,998	2,654,637
購買其他財務資產	(50,144)	(15,327)
已處置附屬公司償還墊款	401,118	—
處置附屬公司及應收債項	3,230,410	—
提取受限制銀行存款及原到期日超過三個月的 銀行定期存款	652,040	406,819
存入受限制銀行存款及原到期日超過三個月的 銀行定期存款	(324,535)	(1,283,624)
已收利息	100,296	109,629
已收股息	85,341	331,597
於聯營公司之權益之增加	(1,371,592)	—
其他投資性現金流	96	—
投資活動所用的淨現金	(442,618)	(1,869,875)
融資活動的現金流量		
已付利息	(810,222)	(874,371)
借貸所得款項	17,046,596	13,206,547
償還貸款及租賃負債	(15,368,242)	(15,502,283)
償還聯營公司	(29,051)	—
預收一間聯營公司款項	—	1,543,908
向本公司及附屬公司之股東派發股息	(893,887)	(822,721)
非控制性權益股東減資	(32,896)	(36,605)
融資活動所用的淨現金	(87,702)	(2,485,525)
現金及現金等價物之淨增加／（減少）	552,188	(2,727,617)
期初之現金及現金等價物	7,597,796	10,829,873
匯率變動的影響	(172,298)	(402,599)
期末之現金及現金等價物	7,977,686	7,699,657

1. 一般資料

深圳國際控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）主要經營之業務如下：

- 收費公路及大環保業務；及
- 物流業務。

本集團主要在中華人民共和國（「中國」）進行經營活動。

本公司為一間於百慕大註冊成立之有限公司，並為投資控股公司。本公司之註冊地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的主要附屬公司之一深圳高速公路集團股份有限公司（「深圳高速」）於聯交所及上海證券交易所上市。

於2024年6月30日，Ultrarich International Limited（「Ultrarich」）直接持有共1,058,717,983股本公司的普通股，佔本公司發行股份約43.94%。由於深圳市投資控股有限公司（「深圳投資控股」）持有Ultrarich100%權益，因此其間接擁有Ultrarich所持有的本公司43.94%的權益，加上深圳投資控股直接持有共364,500股本公司的普通股，佔本公司發行股份約0.01%，深圳投資控股實際持有本公司發行股份約43.95%，並且為本公司的第一大股東。深圳投資控股受深圳市人民政府國有資產監督管理委員會（「深圳市國資委」）監督管理。本公司董事認為，深圳市國資委藉所持有的表決權有實際能力主導本公司相關活動，乃本公司的實際控制方。

除另有註明外，本簡明綜合財務報表以港幣（「港幣」）列報。

鑑於本集團於2024年6月30日的流動負債超過其流動資產港幣17,349,869,000元及資本承擔（如附註27披露），故在編製簡明綜合財務報表時，本公司董事已仔細考慮本集團的未來流動資金。

本集團已實施多項措施，以改善本集團的財務狀況、提供流動資金及現金流及維持本集團的持續經營，這些措施包括但不限於考慮使用現有銀行融資。其中於2024年6月30日，未用銀行融資額度為港幣85,112,127,000元（2023年12月31日：港幣91,707,277,000元）。

於批准簡明綜合財務報表時，本公司董事合理預期本集團有足夠資源於可見未來繼續營運。因此，他們在編製簡明綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基礎。

2. 編製基準

本簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）以及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄D2的適用披露規定編製。

簡明綜合財務報表應與根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製的截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

3. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干物業及財務工具按公允價值（如適用）計量。

截至2024年6月30日止六個月的本簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方法與本集團截至2023年12月31日止年度的年度財務報表所呈列者相同。

香港財務報告準則修訂本的應用

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂。就編製本集團簡明綜合財務報表而言，該等準則之修訂會於2024年1月1日或之後開始之年度期間強制生效。

香港財務報告準則第16號修訂	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號修訂	流動或非流動負債分類及香港詮釋第5號(2020)的相關修訂
香港會計準則第1號修訂	附帶契約的非流動負債
香港會計準則第7號修訂及	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號修訂	

於本中期期間應用香港財務報告準則之修訂本對本集團本期及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

4. 關鍵會計估計

在編製本簡明綜合財務報表時，管理層須作判斷、估計及假設，從而影響會計政策的應用及資產和負債、收入與支出的呈報金額。實際結果可能與此等估計不盡相同。

於編製本簡明綜合財務報表時，管理層就應用本集團之會計政策而作出之重大判斷以及估計不明朗因素的主要來源，與本集團截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表內所採用的一致。

特許經營無形資產攤銷

本集團應用香港（國際財務報告詮釋委員會）—解釋12「服務特許權協議」及根據服務特許權協議確認特許經營無形資產，並就此作出攤銷。

特許經營無形資產的攤銷乃根據特定期間的實際交通量佔本集團獲授該等道路經營權期間的總預計交通量的比例計提。如果預計總交通量與實際結果之間存在重大差異，則可能需要對特許經營無形資產的賬面金額進行調整。

本集團定期評估預計總交通量。本集團委任獨立專業交通顧問進行獨立專業交通研究，並在預計交通量與實際交通量之間存在重大差異時作出適當調整。

特許經營無形資產減值

在考慮特許經營無形資產減值時考慮估計可收回金額。在對特許經營無形資產進行減值測試時，管理層預測未來現金流量以確定可收回金額。使用的主要假設包括交通流量的增長率、通行費率、運營期、維護成本和要求的回報率。鑒於這些假設，如果本集團管理層經過徹底審查後認為可收回金額將超過賬面價值，則本期間特許經營無形資產不計提減值準備。本集團將繼續密切覆核特許經營無形資產的減值情況，並在有跡象表明相關會計估計需要調整的期間進行調整。

4. 關鍵會計估計 (續)

聯營公司權益減值測試

本集團於各報告日期確定是否有任何客觀證據表明聯營公司的權益發生減值。在對聯營公司權益進行減值測試時，本集團採用使用價值計算方法，以聯營公司經營活動產生的預期現金流量現值為基礎，綜合考慮收入增長率、毛利率和長期增長率及參考可比公司的合適折現率，以評估可收回金額。使用的主要假設包括倍數及因缺乏適銷性而導致的折扣。

5. 分部資料

本集團的經營分為兩項主要業務分部：

- 收費公路及大環保業務；及
- 物流業務。

集團總部業務包括企業管理的職能，以及本集團的投資與融資活動。它還包括本集團的一次性和非經常性活動。

主要經營決策者明確為董事會，董事會檢討本集團的內部報告以評估表現及分配資源。管理層按照此報告以決定營運分部。

收費公路及大環保業務包括：(i)開發、營運及管理收費公路；及(ii)風力發電機設備的銷售，廚餘處理項目的建設、運營和設備的銷售以及風力發電站的運營。

物流業務包括：(i)物流園，主要為物流中心及綜合物流港的建設、營運及管理；(ii)物流服務，包括為客戶提供第三方物流服務、物流信息服務及金融服務；(iii)港口及相關服務（包括材料銷售）；及(iv)物流園轉型升級（包括物業銷售）。

董事會以期內純利計算評估營運分部的表現。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

5. 分部資料 (續)

截至2023年及2024年6月30日止期間，來自客戶合約之收入按收入確認時間分類，以及就資源分配及分部表現評估向董事會（主要經營決策者）提供的有關本集團可呈報分部的資料載列如下：

截至2024年6月30日止六個月（未經審計）

	收費公路及 大環保業務 港幣千元	物流業務				小計 港幣千元	集團總部 港幣千元	合計 港幣千元
		物流園 港幣千元	物流服務 港幣千元	港口及 相關服務 港幣千元	物流園 轉型升級 港幣千元			
《香港財務報告準則》第15號的 來自客戶合約之收入								
— 時間點	3,554,303	271,190	137,467	1,601,736	40,812	2,051,205	-	5,605,508
— 一段時間	509,011	-	-	-	-	-	-	509,011
小計	4,063,314	271,190	137,467	1,601,736	40,812	2,051,205	-	6,114,519
來自其他收入								
— 物流園租賃	-	473,358	-	-	22,305	495,663	-	495,663
收入	4,063,314	744,548	137,467	1,601,736	63,117	2,546,868	-	6,610,182
經營盈利／（虧損）	1,339,331	601,883	(32,411)	87,541	(198,919)	458,094	(111,695)	1,685,730
應佔合營公司盈利／（虧損）	207,202	12,215	-	(1,518)	-	10,697	2,597	220,496
應佔聯營公司盈利	247,306	72	262	-	-	334	87,951	335,591
財務收益	46,619	6,619	460	3,004	5,973	16,056	28,650	91,325
財務成本	(651,388)	(48,682)	(1,471)	(6,334)	(41,695)	(98,182)	(200,127)	(949,697)
除稅前盈利／（虧損）	1,189,070	572,107	(33,160)	82,693	(234,641)	386,999	(192,624)	1,383,445
所得稅	(268,752)	(4,651)	(2,069)	(20,906)	95,233	67,607	(16,207)	(217,352)
期內純利／（虧損）	920,318	567,456	(35,229)	61,787	(139,408)	454,606	(208,831)	1,166,093
非控制性權益	(489,321)	(4,760)	(44)	(18,118)	606	(22,316)	(1,761)	(513,398)
本公司普通股權持有人應佔盈利／（虧損）	430,997	562,696	(35,273)	43,669	(138,802)	432,290	(210,592)	652,695
折舊與攤銷	1,211,450	221,705	12,348	26,116	16,793	276,962	71,521	1,559,933
資本開支								
— 投資物業、物業、廠房及設備、在建工程、 土地的使用權及無形資產之增加	368,832	1,601,872	70,522	147,744	133,944	1,954,082	907,217	3,230,131
— 於聯營公司之權益之增加	885,980	-	757	-	-	757	497,360	1,384,097

5. 分部資料 (續)

截至2023年6月30日止六個月 (未經審計)

	收費公路及 大環保業務 港幣千元	物流業務				小計 港幣千元	集團總部 港幣千元	合計 港幣千元
		物流園 港幣千元	物流服務 港幣千元	港口及 相關服務 港幣千元	物流園 轉型升級 港幣千元			
《香港財務報告準則》第15號的 來自客戶合約之收入								
— 時間點	3,895,917	270,751	169,613	1,325,926	33,519	1,799,809	-	5,695,726
— 一段時間	737,738	-	-	-	-	-	-	737,738
小計	4,633,655	270,751	169,613	1,325,926	33,519	1,799,809	-	6,433,464
來自其他收入								
— 物流園租賃	-	485,015	-	-	-	485,015	-	485,015
收入	4,633,655	755,766	169,613	1,325,926	33,519	2,284,824	-	6,918,479
經營盈利/(虧損)	1,699,705	492,635	10,626	94,099	(25,615)	571,745	(156,550)	2,114,900
應佔合營公司盈利/(虧損)	84,012	13,265	-	-	-	13,265	(1,347)	95,930
應佔聯營公司盈利/(虧損)	299,461	(13)	1,123	-	-	1,110	54,403	354,974
財務收益	38,294	6,248	659	652	37	7,596	64,540	110,430
財務成本	(775,847)	(27,393)	(406)	(3,988)	(6,716)	(38,503)	(742,364)	(1,556,714)
除稅前盈利/(虧損)	1,345,625	484,742	12,002	90,763	(32,294)	555,213	(781,318)	1,119,520
所得稅	(302,483)	(93,723)	(2,423)	(21,760)	817	(117,089)	(73,617)	(493,189)
期內純利/(虧損)	1,043,142	391,019	9,579	69,003	(31,477)	438,124	(854,935)	626,331
非控制性權益	(506,185)	(1,202)	(6,938)	(18,555)	271	(26,424)	(1,677)	(534,286)
本公司普通股權持有人應佔盈利/(虧損)	536,957	389,817	2,641	50,448	(31,206)	411,700	(856,612)	92,045
折舊與攤銷	1,261,339	134,717	6,378	18,674	195	159,964	28,124	1,449,427
資本開支								
— 投資物業、物業、廠房及設備、在建工程、 土地使用權及無形資產之增加	497,150	1,942,693	249,099	6,160	147	2,198,099	1,213,944	3,909,193

所有收入產生自位於中國的外部客戶。除財務工具及遞延稅項資產外，本集團非流動資產主要位於中國，位於其他國家及地區的非流動資產產生之收入並不重大。

由於並無定期提供予主要營運決策者審閱，故並無披露按可報告分部及經營分部對本集團資產及負債進行的分析。

6. 無形資產及其他固定資產

無形資產

港幣千元

截至2024年6月30日止六個月（未經審計）	
於2024年1月1日賬面淨值	29,280,325
增加	325,213
處置	(25,790)
處置附屬公司	(2,263,403)
折舊／攤銷	(924,401)
減值	(6,127)
匯兌差額	(678,447)
於2024年6月30日賬面淨值	25,707,370
截至2023年6月30日止六個月（未經審計）	
於2023年1月1日賬面淨值	29,941,138
增加	388,566
處置	(28,330)
折舊／攤銷	(970,047)
匯兌差額	(1,133,756)
於2023年6月30日賬面淨值	28,197,571

(i) 收費公路

特許經營無形資產為本集團獲中國當地有關政府部門授予對各收費公路之收費經營權。各收費公路之收費經營權的剩餘期限為1至25年。根據有關政府批准文檔及有關法規，本集團負責對有關收費公路的建設及有關設備設施的採購，並在經營期內負責對公路的經營及管理、維護及大修保養。於經營期限內所取得及應收的路費收入歸屬本集團。於該等公路之收費經營權期滿後，有關公路資產需無償歸還當地政府。根據有關法規，有關收費經營權期限一般不能延期，且本集團不存在終止選擇權。特許經營無形資產的攤銷全數計入簡明綜合損益表中的「銷售成本」，如附註15所披露，若干收費經營權已作為借款抵押。

(ii) 廚餘處理項目

廚餘處理項目相關的特許經營無形資產允許集團在特許經營期內按協議價格收取政府部門的廚餘處理費，利用沼氣發電以及出售從廚餘中提取的油脂。

其他固定資產

截至2024年6月30日止六個月期間，新增物業、廠房及設備的金額為港幣166,934,000元，轉入物業、廠房及設備的在建工程金額為港幣1,225,723,000元。

截至2024年6月30日止六個月期間，新增投資物業的金額為港幣1,219,561,000元，新增在建工程的金額為港幣1,405,520,000元，新增土地使用權的金額為港幣112,903,000元。

截至2024年6月30日止六個月

7. 於聯營公司之權益

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審計)	2023年 港幣千元 (未經審計)
期初	17,493,560	17,542,041
增加(附註(b))	1,384,097	—
註銷	(240)	—
應佔聯營公司盈利	335,591	354,974
應佔聯營公司其他全面收益	925	—
股息	(176,663)	(148,656)
應佔聯營公司儲備變動	(268)	(8,497)
匯兌差額	(427,841)	(684,787)
期末	18,609,161	17,055,075
	於2024年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 港幣千元 (經審計)
期末餘額包括以下：		
除商譽外，應佔資產淨值	16,987,504	15,832,281
收購產生的商譽	1,621,657	1,661,279
	18,609,161	17,493,560

附註：

- (a) 經本公司董事的評估，於2024年6月30日無需確認任何於聯營公司之權益減值虧損(2023年12月31日：無)。
- (b) 本集團分別以約人民幣4.48億元(相當於港幣4.84億元)及約人民幣8.19億元(相當於港幣8.91億元)認購30%華夏深國際倉儲物流封閉式基礎設施證券投資基金(「華夏深國際REIT」)權益及40%深圳高速與易方達深高速高速公路封閉式基礎設施證券投資基金(「易方達深高速REIT」)權益。本公司董事評估本集團通過參與該等基金之營運及於其之權益對該等基金具有重大影響力，因此作為本集團之聯營公司入賬。

8. 於合營公司之權益

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審計)	2023年 港幣千元 (未經審計)
期初	10,870,097	10,947,559
應佔合營公司盈利	220,496	95,930
應佔合營公司其他全面(費用)/收益	(1,684)	1,707
股息	(180,105)	(12,918)
匯兌差額	(259,522)	(426,383)
期末	10,649,282	10,605,895

經本公司董事的評估，於2024年6月30日無需確認任何於合營公司之權益減值虧損(2023年12月31日：無)。

9. 其他財務資產

	於2024年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 港幣千元 (經審計)
指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益證券		
– 非上市權益證券	47,647	48,915
以公允價值計量且其變動計入損益的財務資產		
– 於中國上市之證券(附註(a))	287,764	302,367
– 於香港上市之證券(附註(b))	54,659	10,219
– 非上市權益證券(附註(c))	535,461	623,319
– 非上市基金投資(附註(d))	822,926	828,924
– 結構性存款	107,918	407,630
	1,856,375	2,221,374
減：非流動部分	(1,074,940)	(1,155,711)
流動部分	781,435	1,065,663

附註：

- 於2024年6月30日，按市價列賬的上市證券投資為116,609,000股(2023年12月31日：116,609,000股)上市房地產投資信託(「REITs」)，金額為港幣287,764,000元(2023年12月31日：港幣302,367,000元)。
- 於2024年6月30日，按市價列賬的上市股權投資為58,200,000股(2023年12月31日：9,000,000股)上市銀行服務投資，金額為港幣54,659,000元(2023年12月31日：港幣10,219,000元)。
- 於2024年6月30日及2023年12月31日，非上市股權投資主要為本集團持有廣東聯合電子服務股份有限公司及深圳市水務規劃設計院股份有限公司的權益。
- 於2024年6月30日及2023年12月31日，該金額為對遠致瑞信智慧空港物流產業私募股權基金的投資及本集團持有的深創投領秀物流設施一期私募投資基金的份額。

10. 其他非流動資產

	於2024年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 港幣千元 (經審計)
預期於超過一年後收回的合同資產	1,845,294	2,929,775
應收電力補貼	1,427,894	1,373,462
非流動資產預付款	612,501	493,852
應收融資租賃款項	1,227,476	1,076,883
拆遷補償	1,179,415	1,208,232
應收建設項目款項	728,174	—
其他	836,340	789,461
	7,857,094	7,871,665

11. 存貨及其他合同成本

	於2024年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 港幣千元 (經審計)
待開發的土地	375,624	385,890
待售的發展中土地及物業	2,796,701	2,583,156
待售的已完工物業	772,924	1,055,653
其他	1,106,957	1,056,958
減值	(286,458)	(266,115)
	4,765,748	4,815,542

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

12. 業務及其他應收款

	於2024年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 港幣千元 (經審計)
業務應收款及應收票據(附註(a))	2,204,766	2,012,311
減：虧損撥備	(394,168)	(304,106)
業務應收款淨額(扣除虧損撥備)	1,810,598	1,708,205
應收聯營及合營公司股利	500,975	219,018
應收押金和保證金	205,790	272,878
應收租賃款	147,577	281,050
應收聯營公司款項	147,534	150,800
應收合營公司款項	1,361	1,831
其他債務人	647,169	577,404
保證金及預付款	3,461,004 1,392,502	3,211,186 948,450
	4,853,506	4,159,636

附註：

- (a) 本集團於中國的高速公路已實施聯網統一路費收取政策，收費公路的路費收入結算期通常為一個月以內。除路費收入外，業務應收款之信貸期通常在120日內。本集團根據收入確認日期的業務應收款的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 港幣千元 (經審計)
0-90日	934,794	763,381
91-180日	161,789	154,753
181-365日	167,865	213,531
365日以上	940,318	880,646
	2,204,766	2,012,311

13. 股本及股本溢價

	已發行股數	普通股股本 港幣千元	股本溢價 港幣千元	合計 港幣千元
於2023年1月1日(經審計)	2,387,809,199	2,387,810	10,830,494	13,218,304
發行代息股份	5,339,689	5,340	30,511	35,851
於2023年6月30日(未經審計)	2,393,148,888	2,393,150	10,861,005	13,254,155
於2024年1月1日(經審計)	2,393,148,888	2,393,150	10,864,833	13,257,983
發行代息股份(附註25)	16,490,162	16,490	92,543	109,033
員工購股權－確認的股份支付	—	—	11,420	11,420
於2024年6月30日(未經審計)	2,409,639,050	2,409,640	10,968,796	13,378,436

14. 其他儲備及保留盈餘

	公允價值										合計
	儲備	儲備基金	資本儲備	商譽儲備	合併儲備	重估盈餘	其他儲備	匯兌儲備	繳入盈餘	其他儲備	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2023年1月1日 (經審計)	5,529	5,081,994	59,723	(159,583)	(734,447)	542,488	2,256,421	(5,370,161)	13,005	1,694,949	18,029,560
本公司普通股權持有人應佔盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92,045
以公允價值計量且其變動計入其他全面											
收益的權益證券的公允價值變動	(279)	-	-	-	-	-	-	-	-	(279)	(279)
應佔合營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	-	1,707	-	-	1,707	1,707
境外經營換算差額	-	-	-	-	-	-	-	(197,987)	-	(197,987)	(197,987)
從功能貨幣到列報貨幣的貨幣換算差異	(315)	-	-	-	-	-	-	(1,243,333)	-	(1,243,333)	(1,243,648)
全面收益總額	(594)	-	-	-	-	-	1,707	(1,441,320)	-	(1,440,207)	(1,348,162)
轉入儲備	-	66,342	-	-	-	-	-	-	-	66,342	-
應佔聯營公司儲備變動	-	-	-	-	-	-	(8,497)	-	-	(8,497)	(8,497)
2022年股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(613,667)
於2023年6月30日 (未經審計)	4,935	5,148,336	59,723	(159,583)	(734,447)	542,488	2,249,631	(6,811,481)	13,005	312,587	16,059,234
於2024年1月1日 (經審計)	4,973	5,147,599	59,723	(159,583)	(734,447)	542,488	2,293,978	(6,400,475)	13,005	767,241	18,324,223
本公司普通股權持有人應佔盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	652,695
以公允價值計量且其變動計入其他全面											
收益的權益證券的公允價值變動	(102)	-	-	-	-	-	-	-	-	(102)	(102)
與其他財務資產重估有關的遞延稅項	26	-	-	-	-	-	-	-	-	26	26
應佔聯營公司和合營公司其他全面費用	-	-	-	-	-	-	(759)	-	-	(759)	(759)
境外經營換算差額	-	-	-	-	-	-	-	(90,170)	-	(90,170)	(90,170)
從功能貨幣到列報貨幣的貨幣換算差異	(344)	-	-	-	-	-	-	(1,195,161)	-	(1,195,505)	(1,195,505)
全面收益總額	(420)	-	-	-	-	-	(759)	(1,285,331)	-	(1,286,510)	(633,815)
轉入儲備	-	161,050	-	-	-	-	-	-	-	161,050	-
應佔聯營公司儲備變動	-	-	-	-	-	-	(268)	-	-	(268)	(268)
2023年股息 (附註25)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(957,260)
於2024年6月30日 (未經審計)	4,553	5,308,649	59,723	(159,583)	(734,447)	542,488	2,292,951	(7,885,806)	13,005	(358,487)	16,732,880

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

15. 貸款

		於2024年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 港幣千元 (經審計)
有抵押銀行貸款	(a)	18,891,589	16,551,325
無抵押銀行貸款及其他借款		15,498,251	16,530,131
中期票據	(b)	2,177,397	2,229,409
企業債券	(c)	7,263,116	7,120,242
熊貓債券	(d)	10,992,957	11,125,346
融資租賃公司借款		101,228	117,480
超短期融資債券	(e)	1,616,331	1,664,753
減：一年內到期的金額		56,540,869 (24,175,627)	55,338,686 (26,977,953)
列示於非流動負債的金額		32,365,242	28,360,733
一年內到期借款分析：			
有抵押銀行貸款		7,712,789	10,312,970
無抵押銀行貸款及其他借款		9,217,120	9,075,663
中期票據		30,130	29,985
企業債券		91,746	1,440,396
熊貓債券		5,481,732	4,427,704
融資租賃公司借款		25,779	26,482
超短期融資債券		1,616,331	1,664,753
		24,175,627	26,977,953

附註：

(a) 本集團借款以本集團的資產作為抵押，各資產的帳面價值如下：

	於2024年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 港幣千元 (經審計)
其他非流動資產	674,726	910,674
無形資產	15,474,187	16,271,226
於附屬公司股東權益	5,913,586	4,784,088
	22,062,499	21,965,988

15. 貸款 (續)

附註：(續)

(b) 本集團中期票據詳情如下：

	於2024年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 港幣千元 (經審計)
— 人民幣10億元 (利率為2.89%、2026年到期)	1,076,932	1,118,975
— 人民幣10億元 (利率為3.05%、2028年到期)	1,100,465	1,110,434
	2,177,397	2,229,409

(c) 本集團公司債詳情如下：

	於2024年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 港幣千元 (經審計)
— 人民幣12億元 (利率為3.49%、2024年到期)	61	1,351,538
— 美元3億元 (利率為1.75%、2026年到期)	2,309,091	2,348,816
— 人民幣10億元 (利率為3.35%、2026年到期)	1,106,547	1,114,844
— 人民幣5.5億元 (利率為2.88%、2026年到期)	601,898	607,669
— 人民幣15億元 (利率為3.18%、2027年到期)	1,631,568	1,697,375
— 人民幣5.5億元 (利率為2.25%、2027年到期)	591,637	—
— 人民幣9.5億元 (利率為2.70%、2034年到期)	1,022,314	—
	7,263,116	7,120,242

(d) 本集團熊貓債詳情如下：

	於2024年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 港幣千元 (經審計)
— 人民幣40億元 (於2021年發行、6年期、利率為3.29%)	4,392,407	4,427,704
— 人民幣10億元 (於2022年發行、6年期、利率為2.95%)	1,089,325	1,132,261
— 人民幣15億元 (於2023年發行、6年期、利率為2.88%)	1,656,407	1,673,235
— 人民幣16億元 (於2023年發行、5年期、利率為2.99%)	1,766,837	1,783,825
— 人民幣19億元 (於2023年發行、6年期、利率為2.95%)	2,087,981	2,108,321
	10,992,957	11,125,346

於這些熊貓債存續期第三年末，本公司有權調整熊貓債票面利率，投資人有權將債券回售給本公司。

(e) 於2024年6月30日，有一張由深圳高速發行的人民幣15億元 (相當於港幣16.16億元) 超短期融資債券，期限為180天，年利率為1.79%。

於2023年12月31日，有一張由深圳高速發行的人民幣15億元 (相當於港幣16.65億元) 超短期融資債券，期限為270天，年利率為2.25%。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

16. 其他非流動負債

	於2024年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 港幣千元 (經審計)
遞延收入：		
－收費站運營相關的政府補償（附註(a)）	322,038	374,053
－其他遞延收入（附註(b)）	602,721	655,239
長期職工獎金	124,248	127,284
收費公路補償延長期內的經營成本	152,304	166,853
其他	225,158	230,715
	1,426,469	1,554,144

附註：

- (a) 該金額主要為收費站運營補貼相關的政府補償款港幣322,038,000元（2023年12月31日：港幣374,053,000元）。
- (b) 其他遞延收入主要包括從政府獲得，用於資助本集團發展、經營及建設若干綜合物流樞紐的政府補助港幣560,199,000元（2023年12月31日：港幣601,519,000元）。

17. 業務及其他應付款

	於2024年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 港幣千元 (經審計)
業務應付款（附註(a)）	3,652,463	4,337,936
工程應付款	1,969,246	2,194,845
應付股利	747,626	6,202
其他應付款及預提費用	2,030,298	2,507,807
應付聯營公司款項（附註(b)）	3,555,497	3,670,941
	11,955,130	12,717,731
遞延收入	5,332	4,320
	11,960,462	12,722,051

17. 業務及其他應付款(續)

(a) 根據發票日期的業務應付款賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 港幣千元 (經審計)
0-90日	710,426	1,945,144
91-180日	402,198	237,290
181-365日	860,914	499,354
365日以上	1,678,925	1,656,148
	3,652,463	4,337,936

(b) 該款項主要為本集團之聯營公司深國際前海置業(深圳)有限公司(「前海置業」)、深國際前海商業發展(深圳)有限公司(「前海商業」)及深圳市深國際聯合置地有限公司(「聯合置地公司」)的貸款墊款。

	於2024年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 港幣千元 (經審計)
前海置業(附註(i))	451,103	456,108
前海商業(附註(ii))	2,270,083	2,182,961
聯合置地公司(附註(iii))	748,052	907,546
	3,469,238	3,546,615

附註：

- (i) 款項為無抵押、年利率為3.5%及於一年內償還。
- (ii) 款項為無抵押、年利率為2.9%並須按要求償還。
- (iii) 款項為無抵押、免息及預期於一年內償還。

18. 合同負債

合同負債中包含與本集團預售物業有關的向客戶收取的銷售款項。根據市場條件，當物業還在建造時(而非交付物業給客戶時)，本集團需要客戶在約定時間內支付全部對價。該等預付款項計劃導致合同負債於整個剩餘物業建設期間就合約價款全額予以確認。此外，本集團應計利息費用金額將增加合同負債，以反映在支付日期及交付完成日期之間從客戶獲得的任何重大融資利益的影響。該預提費用將增加建造期間內的合同負債金額，並於已竣工物業的控制權轉移至客戶時相應增加銷售收入的確認。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

19. 收入

	截至6月30日止六個月	
	2024 港幣千元 (未經審計)	2023 港幣千元 (未經審計)
《香港財務報告準則》第15號準則下的來自與客戶合約之收入		
收費公路及大環保業務		
－路費收入	2,632,943	2,919,511
－委託建設管理服務及工程諮詢服務收入	126,262	207,600
－特許經營安排之建造服務收入	311,003	453,566
－大環保服務	794,784	845,211
－其他	198,322	207,767
	4,063,314	4,633,655
物流業務		
－物流園	271,190	270,751
－物流服務	137,467	169,613
－港口及相關服務	1,601,736	1,325,926
－物流園轉型升級	40,812	33,519
	2,051,205	1,799,809
	6,114,519	6,433,464
其他來源之收入		
物流業務		
－物流園租賃	495,663	485,015
	6,610,182	6,918,479

截至2024年6月30日止六個月

20. 其他收益—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024 港幣千元 (未經審計)	2023 港幣千元 (未經審計)
處置附屬公司之收益	783,349	—
投資物業公允價值變動	(209,423)	82,605
其他財務資產公允價值變動	(71,536)	55,428
衍生財務工具公允價值變動	25,949	53,700
其他	45,227	8,229
	573,566	199,962

21. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2024 港幣千元 (未經審計)	2023 港幣千元 (未經審計)
股息收入	17,742	38,967
租金收入	809	1,652
政府補貼	46,371	76,636
	64,922	117,255

22. 財務收益與成本

	截至6月30日止六個月	
	2024 港幣千元 (未經審計)	2023 港幣千元 (未經審計)
財務收益		
銀行存款利息收入	(63,039)	(97,883)
其他利息收入	(28,286)	(12,547)
財務收益總額	(91,325)	(110,430)

簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

22. 財務收益與成本 (續)

	截至6月30日止六個月	
	2024 港幣千元 (未經審計)	2023 港幣千元 (未經審計)
財務成本		
— 銀行貸款及其他借款	623,741	707,024
— 中期票據	32,383	163
— 優先票據	—	7,086
— 企業債券	113,004	173,620
— 熊貓債券	165,789	89,742
— 租賃負債利息	20,817	22,758
— 融資租賃公司借款	3,694	49,204
— 其他利息成本	66,565	32,266
匯兌淨虧損	26,198	610,302
減：合資格資產資本化財務成本	(102,494)	(135,451)
財務成本總額	949,697	1,556,714
財務成本淨額	858,372	1,446,284

23. 所得稅

本集團於本期間內於香港並無產生任何應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出準備。

計入簡明綜合損益表的中國企業所得稅乃按本集團於中國境內的附屬公司的應課稅盈利及各自適用之稅率25%（截至2023年6月30日止六個月：25%）計算。

中華人民共和國土地增值稅（「土地增值稅」）就土地增值，即出售物業所得款項扣除可扣減項目（包括土地使用權之攤銷、借款成本及所有物業開發支出），按累進稅率30%至60%徵收。

	截至6月30日止六個月	
	2024 港幣千元 (未經審計)	2023 港幣千元 (未經審計)
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	305,444	392,230
— 以前年度多計提之土地增值稅	(61,706)	—
遞延稅項	(26,386)	100,959
	217,352	493,189

24. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利根據本公司普通股權持有人應佔盈利，除以期內已發行普通股的加權平均數目計算。

	截至6月30日止六個月	
	2024 港幣千元 (未經審計)	2023 港幣千元 (未經審計)
盈利		
本公司普通股權持有人應佔盈利	652,695	92,045
	千位 (未經審計)	千位 (未經審計)
股數		
已發行普通股的加權平均數	2,394,146	2,388,104
每股基本盈利（每股港幣元）	0.27	0.04

(b) 攤薄

每股攤薄盈利是假設所有稀釋性潛在普通股都已轉換而調整已發行普通股的加權平均數來計算。本公司擁有一類稀釋性潛在普通股：購股權。根據未行使購股權附帶的認購權的貨幣價值，進行計算以確定本可以按公允價值（按本公司股份的年平均市場股價確定）收購的股份數量。上述計算的股數與假設行使購股權本應發行的股數相比較。

	截至6月30日止六個月	
	2024 港幣千元 (未經審計)	2023 港幣千元 (未經審計)
盈利		
本公司普通股權持有人應佔盈利	652,695	92,045
	千位 (未經審計)	千位 (未經審計)
股數		
已發行普通股的加權平均數	2,394,146	2,388,104
調整－購股權	9,405	—
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	2,403,551	2,388,104
每股基本盈利（每股港幣元）	0.27	不適用

25. 股息

董事會決議不派發本期間之中期股息（截至2023年6月30日止六個月：無）。2023年度的末期股息共計港幣957,260,000元（末期股息每股普通股港幣0.40元）已於2024年6月份支付。

按已於2024年5月14日舉行的股東周年大會上批准的代息股份計劃，16,490,162股新股以每股港幣6.612元的價格發行，共計港幣109,033,000元，而其餘股息共計港幣848,227,000元已於2024年6月份以現金支付。

26. 擔保及或有項目

於2024年6月30日，本集團涉及與本公司之附屬公司相關的未決訴訟的索賠金額共計約人民幣1,037,930,000元，其中包括：

- (a) 貴州貴深投資發展有限公司及貴州深高速置地有限公司（本公司之附屬公司）被貴州信和力富公司起訴，要求賠償因股權轉讓協議對價減少、土地佔用及相關事件造成的損失，共計約人民幣486,046,000元；
- (b) 南京風電科技有限公司（以下簡稱「南京風電」，本公司之附屬公司）被新清環境技術（連雲港）有限公司（以下簡稱「新清環境」）起訴，因沒有及時取貨以及支付尾款導致合同違約，索賠人民幣約150,743,000元。法院於2023年作出一審判決，南京風電需賠償新清環境人民幣53,210,000元，新清環境需向南京風電退還預付款人民幣49,293,000元。兩家公司對一審判決提出上訴，於2024年6月30日，該案正在進行二審，尚未判決，訴訟結果和賠償義務（如有）無法可靠估計；
- (c) 於2023年深圳高速環境有限公司（以下簡稱「環境公司」，本公司之附屬公司）被其附屬公司深高藍德環保科技集團股份有限公司（以下簡稱「藍德環保」）的其他股東（「原股東」）提出仲裁，要求環境公司歸還以前年度根據原股東與環境公司於2020年簽訂的注資及股權轉讓協議轉讓給環境公司的藍德環保22,640,000股股份（以下簡稱「受讓股份」），或因受讓股份已轉讓或質押等原因無法退回的，賠償原股東人民幣129,727,000元；
- (d) 南京風電被中國電建集團江西省電力建設有限公司起訴，要求賠償因未按時交貨及品質問題造成損失約人民幣109,100,000元；及
- (e) 其他未決訴訟的金額共計約人民幣162,314,000元。

截至2024年6月30日，上述案件仍在審理中。經諮詢本集團外部法律顧問後，本公司董事認為無法妥為估計該等法律訴訟結果及賠償義務（如有）。

27. 承擔

除已於本中期財務報告其他部份披露之外，本集團有以下未發生入之資本性開支承擔：

	於2024年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 港幣千元 (經審計)
資本承擔－物業、廠房及設備、特許經營無形資產及地價之支出 －已簽約但未撥備	22,620,675	10,683,002

28. 財務工具之公允價值計量

下表按估值法分析以公允價值列賬的財務工具。不同級別的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場中的報價（未經調整）（第一級）。
- 除第一級所包括的報價外，可直接（即如價格）或間接（即由價格衍生）觀察的資產或負債的輸入值（第二級）。
- 資產或負債的輸入值並非依據可觀察的市場數據（即不可觀察輸入值）（第三級）。

下表呈報本集團按公允價值計量的財務資產及財務負債：

	於2024年6月30日（未經審計）			合計
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	港幣千元
資產				
指定以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益證券				
－非上市權益證券	—	—	47,647	47,647
以公允價值計量且其變動計入 損益的財務資產				
－於中國上市之證券	287,764	—	—	287,764
－於香港上市之證券	54,659	—	—	54,659
－非上市權益證券	—	—	535,461	535,461
－非上市基金投資	—	—	822,926	822,926
－結構性存款	—	—	107,918	107,918
衍生財務工具	—	—	159,454	159,454

28. 財務工具之公允價值計量 (續)

	於2023年12月31日 (經審計)			合計 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	
資產				
指定以公允價值計量且其變動計入				
其他全面收益的權益證券				
– 非上市權益證券	–	–	48,915	48,915
以公允價值計量且其變動計入				
損益的財務資產				
– 於中國上市之證券	302,367	–	–	302,367
– 於香港上市之證券	10,219	–	–	10,219
– 非上市權益證券	–	–	623,319	623,319
– 非上市基金投資	–	–	828,924	828,924
– 結構性存款	–	–	407,630	407,630
衍生財務工具	–	–	163,350	163,350

(a) 第一級財務工具

在活躍市場交易的財務工具的公允價值是根據結算日的市場報價釐定。如能隨時及定期獲得從交易所、交易員、經紀、業界團體、定價服務或監管機構的報價，並且該報價代表按公平原則實際及定期發生的市場交易，則被視為活躍市場。本集團持有的財務資產的市場報價為當時買盤價。

(b) 第二級財務工具

不在活躍市場交易的財務工具（例如場外交易的衍生工具）的公允價值是採用估值技術釐定。此等估值技術最大限度地利用可獲得的可觀察市場數據，儘量少依賴於企業專屬的估計。如公允價值工具所需的全部重大輸入值都是可觀察的，該工具則包含在第二級。

(c) 第三級財務工具

如一項或多項重大輸入值並非根據可觀察的市場數據，則該工具列入在第三級。

於2024年6月30日，本集團若干第三級非上市權益證券的公允價值採用市場法估計。本集團管理層認為，其公允價值及其基於估值技術的變動是合理的，並且是於2024年6月30日最合適的價值。此外，本集團若干第三級非上市權益證券及基金投資的公允價值採用近期交易價格並參考投資相關的淨資產公允價值估算。本集團管理層認為，其賬面值與其於2024年6月30日的公允價值並無重大差異。

28. 財務工具之公允價值計量 (續)

(c) 第三級財務工具 (續)

有關第三級之公允價值之計量

	估值技術	重要不可觀察輸入數據	範圍
以公允價值計量且其變動計入損益的財務資產			
— 非上市權益證券 (附註i)	市場可比較公司	經調整市盈率 流通性折扣	1.98 32.32%
— 非上市基金投資 (附註ii)	資產基礎法 市場法	年回報率 行業可比較回報	1.3%至4.21% 17.6%至28.09%
(i) 非上市權益工具之公允價值是採用調整流通性折扣後的可比較上市公司之市盈率或市賬率確定。該等公允價值計量與流通性折扣負相關。於2024年6月30日，在所有其他變量保持不變的情況下，流通性折扣減少／增加5%，本集團之溢利估計將增加／減少港幣15,369,000元。			
(ii) 非上市基金投資之公允價值受非上市基金持有相關物業的公允價值所影響。非上市之基金持有的竣工投資物業的公允價值一般採用收益資本法釐定。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將收入及潛在複歸收入資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。估值時所採用的市值租金乃根據該物業的近期租務情況及其他可資比較物業已觀察的估計租金增加而釐定。			
(iii) 指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益證券的公允價值是參照該等投資的資產淨值進行釐定。於2024年6月30日及2023年12月31日，其賬面金額與其公允價值差異不大。			

於期內第三級之公允價值之計量變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024 港幣千元 (未經審計)	2023 港幣千元 (未經審計)
非上市權益證券，基金投資及結構性存款：		
期初	2,072,138	3,466,256
於損益內確認的期內公允價值變動	(58,858)	130,054
於其他全面收益確認的期內未實現收益或虧損淨額	(102)	(279)
增加	1,352,228	563,020
贖回	(1,644,998)	(2,654,637)
匯兌差額	(47,002)	(61,284)
期末	1,673,406	1,443,130

29. 關聯方交易及餘額

如附註1所述，本公司的實際控制方為深圳市國資委。與聯營公司、合營公司及其他國有企業進行的交易為關聯方交易。管理層認為本集團在其日常業務中與若干國有企業之間存在重大交易。其中包括但不限於(1)因特許經營項目及在建工程與中國國有企業產生資本支出及相應的應付在建工程款及保證金；(2)商品購買，包括使用公共設施；及(3)銀行存款及貸款。這些交易按與第三方交易可比的條款或相關政府部門制定的標準進行且已反映在中期財務報表中。

管理層相信與關聯方交易相關有價值的重要信息已充分披露。

除本中期財務報告其他附註所披露的關聯方交易及餘額外，本期間與關聯方進行的重大交易如下：

- (a) 於2016年12月1日，雲基智慧工程股份有限公司（前稱深圳高速工程顧問有限公司）（「雲基智慧」）成為深圳高速的聯營公司，深圳高速與雲基智慧簽訂服務合同。根據該合同，雲基智慧為深圳高速提供工程諮詢、管理及檢測服務。於本期間，深圳高速向雲基智慧支付服務費人民幣2,375,000元（相當於港幣2,569,000元）（截至2023年6月30日止六個月：人民幣15,005,000元（相當於港幣16,856,000元））。
- (b) 於2024年6月30日，本集團之若干聯營公司提供現金墊款予本集團，詳情於附註17(b)披露。

30. 處置附屬公司

截至2024年6月30日止六個月

於2024年6月，本集團與當月成為本集團聯營公司之華夏深圳國際倉儲物流封閉式基礎設施證券投資基金（「華夏深圳國際REIT」）之兩家附屬公司簽訂轉讓協議，以總代價約人民幣1,133,787,000元（相當於港幣1,224,659,000元）出售其持有的杭州深國際綜合物流港發展有限公司（「杭州物流」）及貴州深國際綜合物流港發展有限公司（「貴州物流」）的100%股權。該處置已於2024年6月28日完成，杭州物流及貴州物流不再為本公司之附屬公司。

於2024年3月，本集團、本集團之一家附屬公司（「益常高速」）及於當月成為本集團聯營公司之易方達深高速公路封閉式基礎設施證券投資基金之一家附屬公司（「易方達附屬公司」）簽訂股權轉讓協議及債權人轉讓協議，根據協議易方達附屬公司以代價約人民幣2,045,920,000元（相當於港幣2,225,519,000元）向本集團收購益常高速100%股權及兩筆應收益常高速債務。該處置已於2024年3月21日完成，益常高速不再為本公司之附屬公司。

30. 處置附屬公司 (續)

截至2024年6月30日止六個月 (續)

下表匯總了於終止確認日的資產和負債金額：

	杭州物流 港幣千元	貴州物流 港幣千元	益常高速 港幣千元	合計 港幣千元
無形資產	—	—	2,263,403	2,263,403
物業、廠房及設備	520,358	304,628	41,968	866,954
土地使用權	115,927	69,159	—	185,086
在建工程	—	—	415	415
其他非流動資產	2,376	4,756	—	7,132
業務及其他應收款	8,161	3,375	14,039	25,575
現金及現金等價物	39,703	20,084	133,589	193,376
遞延稅項負債	—	—	(317,748)	(317,748)
業務及其他應付款	(229,292)	(241,065)	(71,785)	(542,142)
應付所得稅	(8,106)	(6,308)	(808)	(15,222)
其他非流動負債	—	—	(705,396)	(705,396)
終止確認的淨資產	449,127	154,629	1,357,677	1,961,433
終止確認的淨資產	(449,127)	(154,629)	(1,357,677)	(1,961,433)
債權轉讓	—	—	(705,396)	(705,396)
總代價	897,932	326,727	2,225,519	3,450,178
處置附屬公司之收益	448,805	172,098	162,446	783,349
已收總代價	887,073	319,297	2,217,416	3,423,786
終止確認現金及現金等價物	(39,703)	(20,084)	(133,589)	(193,376)
投資活動中因該處置的現金流入淨額	847,370	299,213	2,083,827	3,230,410

31. 報告期後事項

深圳高速機荷高速改擴建工程施工合約

於2024年7月26日，深圳高速已就瀋陽至海口國家高速公路荷坳至深圳機場段改擴建工程項目完成了與工程招標相關的既定程序，確定了該等施工合同項下各承包人和合同價並簽訂施工合同，合同總額為人民幣18,161,000,000元。當中個別合同須經本公司及深圳高速各自股東批准後生效。

其他資料

購買、贖回或出售本公司的上市證券

截至2024年6月30日止六個月（「本期間」），本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司的任何上市證券。

董事及最高行政人員於證券的權益及淡倉

於2024年6月30日，根據證券及期貨條例第XV部第352條規定本公司須備存的登記冊所記錄或依據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），本公司各董事（「董事」）及最高行政人員須知會本公司及聯交所彼等於本公司或任何本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉載列於下表及下文「購股權計劃」一節：

於本公司普通股股份的好倉

董事姓名	股份數目	身份	權益性質	約佔已發行 股份數目的 百分比 (附註1)
李海濤	44,751	實益擁有人	個人	0.001%
劉征宇 (附註2)	758,038	實益擁有人及 配偶權益	個人及配偶	0.031%

附註：

- (1) 該百分比乃按截至2024年6月30日止本公司已發行股份總數（即2,409,639,050股股份）計算。
- (2) 劉征宇先生被視為持有其配偶所持有的275,728股本公司股份的好倉。

除上文及下文「購股權計劃」一節所披露者外，於2024年6月30日，董事或本公司的最高行政人員概無其他須根據證券及期貨條例第XV部第352條規定本公司須備存的登記冊所記錄或依據標準守則彼等須知會本公司及聯交所於本公司及任何本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中的權益或淡倉。

購股權計劃

本公司已於2014年5月16日採納一項購股權計劃（「2014購股權計劃」）。該計劃的目的是嘉許、推動及鼓勵對本集團作出貢獻的合資格參與人士，該計劃的合資格參與人士包括(a)本集團的任何全職僱員；(b)本集團、本集團的聯營公司及合營公司的任何董事（包括執行、非執行或獨立非執行董事）；或(c)本公司的任何主要股東。

2014購股權計劃有效期由2014年5月16日起計10年並已於2024年5月15日屆滿，但所有根據該計劃已授出但尚未行使之購股權仍然有效及可予行使。

於2024年1月1日及2024年6月30日，根據2014購股權計劃可授予的購股權數目分別為89,168,586股及0股。由於根據2014購股權計劃已授出的購股權尚未歸屬，因此截至2024年6月30日，並無股份就該等購股權可予發行。於本期間，並無購股權根據2014購股權計劃獲授予、行使、失效或註銷。

於本期間，根據2014購股權計劃已授出、行使或註銷／失效及截至2024年6月30日仍尚未獲行使的購股權變動詳情如下：

購股權數目										本公司的 股份價格 (附註2)	
姓名	授出日期 (附註1)	行使期	行使價	於2024年 1月1日	本期間內 授出	本期間內 調整	本期間內 行使	本期間內 註銷／ 失效	於2024年 6月30日 (約佔本公司 已發行股份的 百分比)	於緊接 於授出 日期前	於緊接 於行使 日期前
董事											
李海濤先生	2023年11月1日	2025年11月1日至 2028年10月31日	5.370	1,844,000	—	—	—	—	1,844,000 (0.077%)	5.150	不適用
劉征宇先生	2023年11月1日	2025年11月1日至 2028年10月31日	5.370	1,752,000	—	—	—	—	1,752,000 (0.073%)	5.150	不適用
王沛航先生	2023年11月1日	2025年11月1日至 2028年10月31日	5.370	1,567,000	—	—	—	—	1,567,000 (0.065%)	5.150	不適用
				5,163,000	—	—	—	—	5,163,000		
其他僱員合計	2023年11月1日	2025年11月1日至 2028年10月31日	5.370	50,291,000	—	—	—	—	50,291,000	5.150	不適用
				55,454,000	—	—	—	—	55,454,000		

附註：

- (1) 此等所授出購股權的首批40%、第二批30%及其餘30%將分別於授予日期起計滿兩周年、三周年及四周年後歸屬。購股權之歸屬乃受表現目標包括達致滿意的關鍵表現指標（包括本集團的業務表現和財務表現及依據年度績效評估結果的個人表現）所規限。
- (2) 所披露的於緊接購股權授出日期前的本公司股份價格，為於緊接購股權授出日期前的交易日於聯交所所報的收市價。而所披露的於緊接購股權行使日期前的本公司股份價格，則為於緊接所披露類別的購股權獲行使當日前一日的加權平均收市價。

主要股東及其他人士於證券的權益及淡倉

於2024年6月30日，根據證券及期貨條例第XV部第336條規定本公司須備存的登記冊所記錄，本公司各主要股東及其他人士（不包括董事或本公司最高行政人員）於本公司的股份及相關股份的權益及淡倉載列如下：

於本公司普通股的好倉

股東名稱	股份數目	身份	約佔 已發行股份 數目的百分比 (附註1)
深圳市投資控股有限公司 (「深圳投資控股」)(附註2)	364,500	實益擁有人	0.01%
	1,058,717,983	受控制公司的權益	43.94%
Ultrarich International Limited (「Ultrarich」)(附註2)	1,058,717,983	實益擁有人	43.94%
UBS Group AG (附註3)	170,298,595	受控制公司的權益	7.07%

附註：

- (1) 該百分比乃按本公司於2024年6月30日的已發行股份總數（即2,409,639,050股股份）計算。
- (2) 由於Ultrarich為深圳投資控股的全資附屬公司並持有本公司1,058,717,983股股份，深圳投資控股被視作持有Ultrarich所持有本公司好倉股份。
- (3) 由於UBS Group AG全資擁有UBS Asset Management (Americas) LLC, UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd, UBS Asset Management (Singapore) Ltd, UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., UBS Fund Management (Switzerland) AG, UBS Asset Management Life Limited, UBS Financial Services Inc., UBS AG及UBS Switzerland AG，故此，UBS Group AG被視作持有該等公司合共持有的170,298,595股本公司好倉股份。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，本公司並無獲悉尚有任何本公司之其他主要股東或任何其他人士（不包括董事或本公司最高行政人員）持有本公司的股份或相關股份的權益或淡倉，而須登記於根據證券及期貨條例第XV部第336條規定本公司須備存的登記冊內。

企業管治

為符合本公司股東最佳利益，本公司董事會（「董事會」）致力實行高水平的企業管治。本公司採納的企業管治原則著重一個高效率的董事會、健全的內部監控，以及對股東的透明度和問責性。於本期間，本公司一直遵守上市規則附錄C1《企業管治守則》所載之守則條文規定。

董事會及其轄下專業委員會及其他委員會成員名單、角色和職能（於2024年8月29日）

董事會成員	審核委員會	提名委員會	薪酬與考核委員會	可持續發展委員會	執行委員會
執行董事					
李海濤（主席）					C
劉征宇				C	M
王沛航		M		M	M
戴敬明					M
非執行董事					
蔡曉平			M		M
獨立非執行董事					
潘朝金	M	C	C		
曾志	C			M	
王國文	M		M		
丁春艷		M		M	

C：委員會主席

M：委員會成員

審閱中期報告

本集團截至2024年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表已由核數師審閱。核數師之審閱報告已載於本中期報告第51頁。

本中期報告（包括未經審核簡明綜合財務報表）已由審核委員會審閱。

董事及相關僱員進行證券交易的標準守則

董事會已就董事及本集團內幕信息知情人進行本公司的證券交易採納一套行為守則（「行為守則」），該守則的條款較上市規則所載的標準守則所要求的標準嚴謹。內幕信息知情人包括本公司任何因其職務或僱員關係而可能會擁有關於本集團的未公開內幕消息的僱員，又或本公司附屬公司的此等董事或僱員。

在回應本公司的具體查詢時，所有董事均確認於本期間內均一直遵守標準守則及行為守則所規定的標準。

根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變更

- 於2024年7月26日，蔡曉平先生獲委任為非執行董事及薪酬與考核委員會成員；而李海濤先生不再任薪酬與考核委員會成員；及
- 於2024年7月26日，丁春艷教授獲委任為提名委員會成員；而曾志博士不再任提名委員會成員。



Shenzhen International
深 國 際

Shenzhen International Holdings Limited
深 圳 國 際 控 股 有 限 公 司