



Shenzhen International
深國際

股份代号: 00152.HK

2022

中期业绩 Interim Results



深國際



- 谨此提醒本集团之准投资者及股东（「准投资者及股东」），本简报之内容包括集团截至**2022年6月30日**止半年度之运营数据与财务数据摘要。所载数据仅供本简报之用，若干数据未经独立核证。准投资者及股东不应依赖本简报所呈现或载有之内容或意见之公正、准确性、完整性或正确性，本公司亦不会就此作出任何明确或隐含之声明或保证。有关本集团之未经审核业绩，准投资者及股东应参阅遵照香港联合交易所有限公司上市规则刊印之**2022年中期报告**。

目录

1

业绩摘要

2

业务回顾

3

财务状况

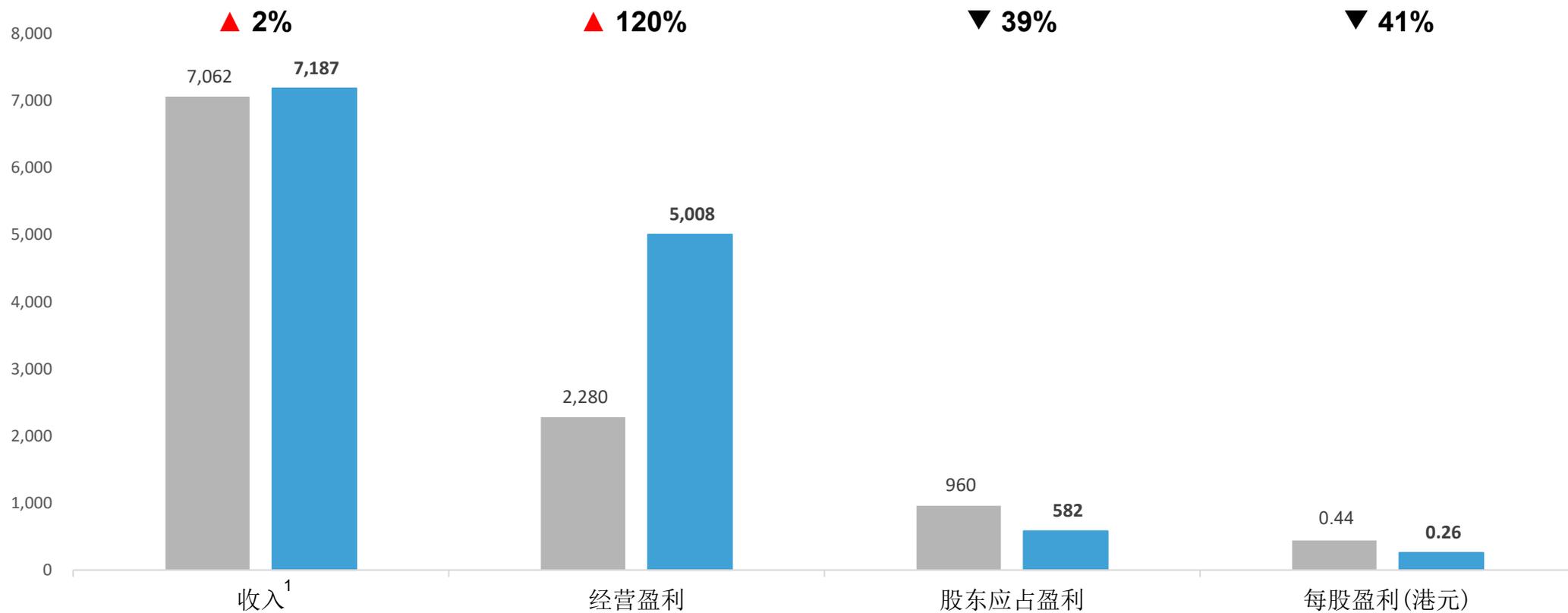
4

展望



一、业绩摘要

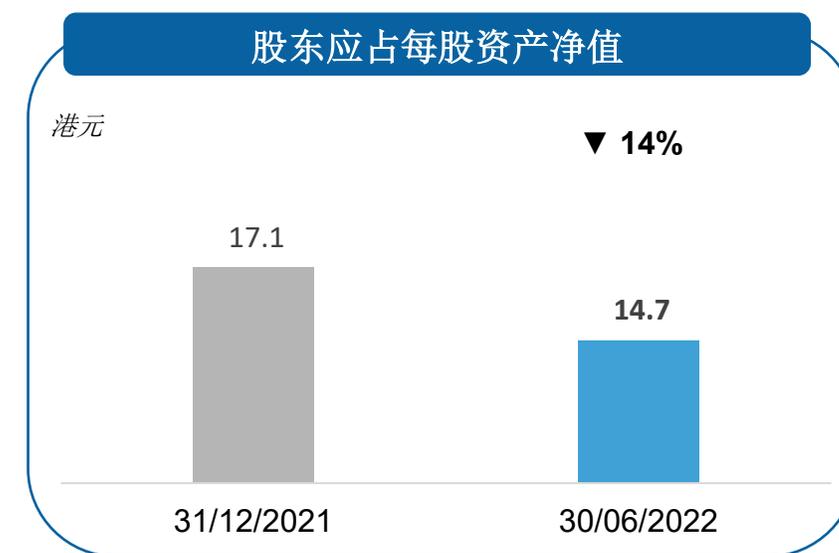
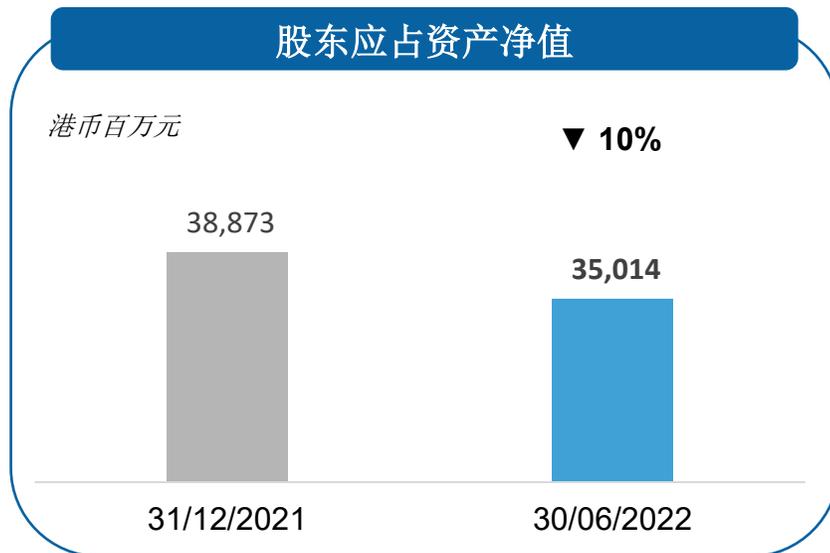
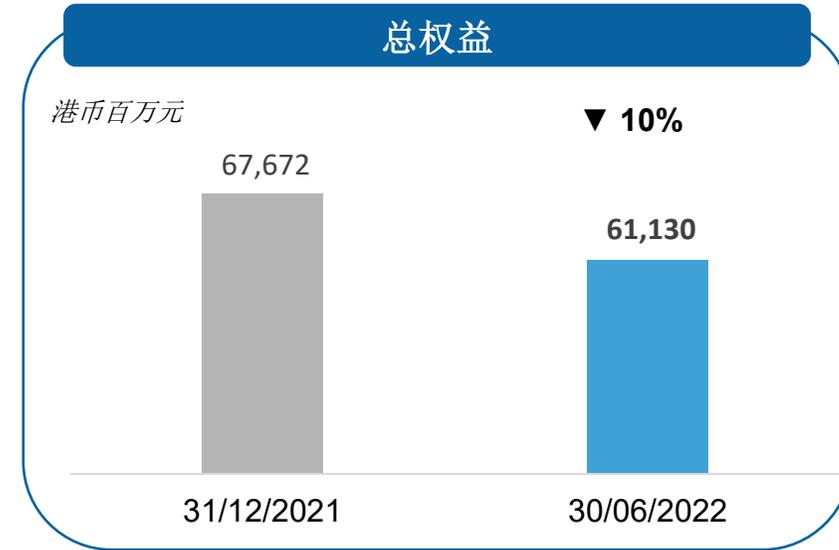
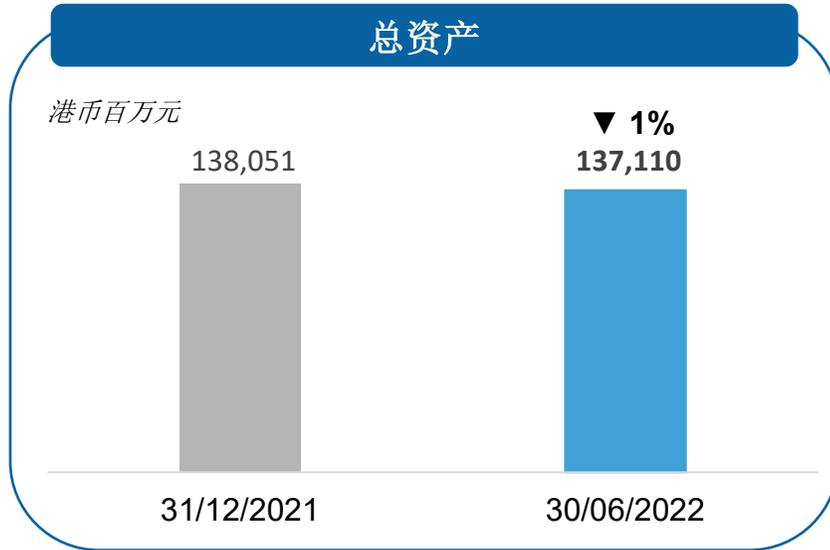
港币百万元



¹扣除收费公路业务的建造服务收入

■ 2021年上半年 ■ 2022年上半年

一、业绩摘要



一、业绩摘要 - 收入结构

总收入港币71.87亿元

港币百万元

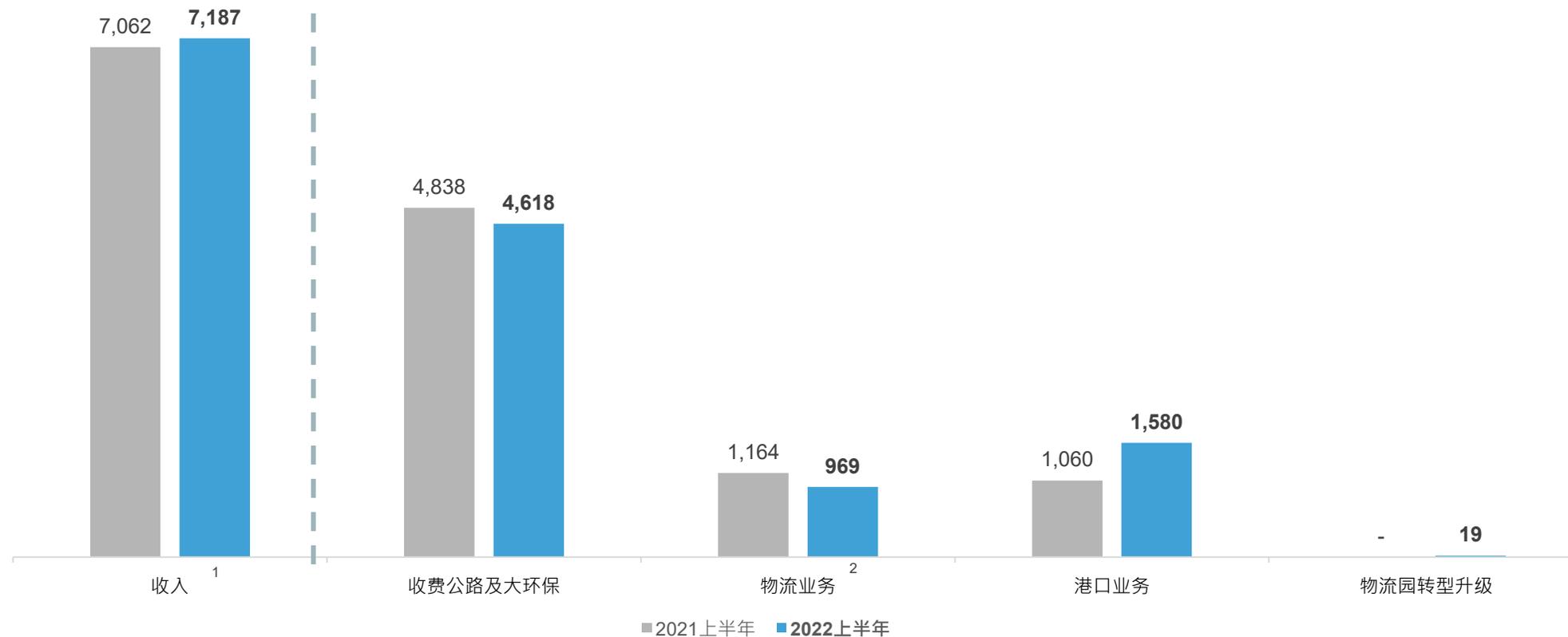
▲ 2%

▼ 5%

▼ 17%

▲ 49%

不适用



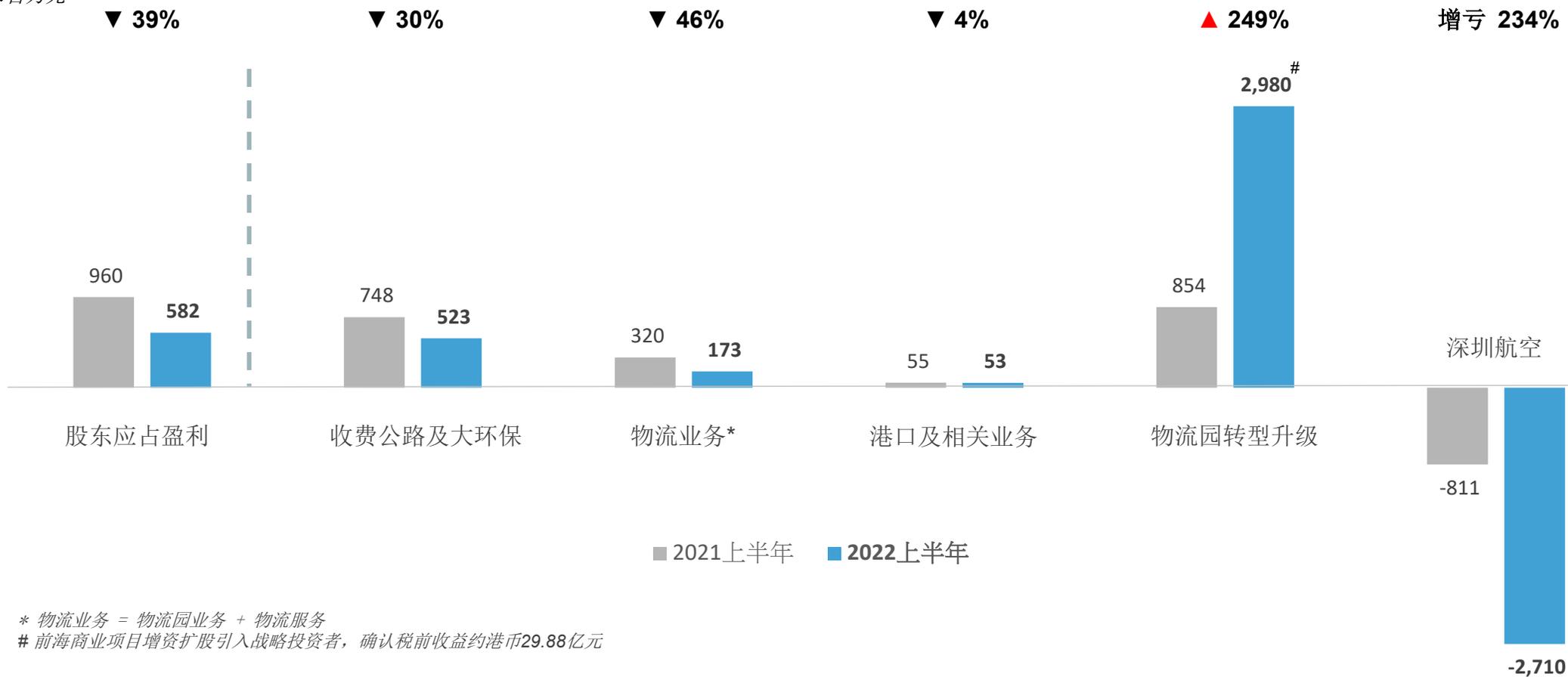
¹ 扣除收费公路业务的建造服务收入

² 物流业务 = 物流园 + 物流服务

一、业绩摘要 - 股东应占盈利结构

股东应占盈利港币5.82亿元

港币百万元



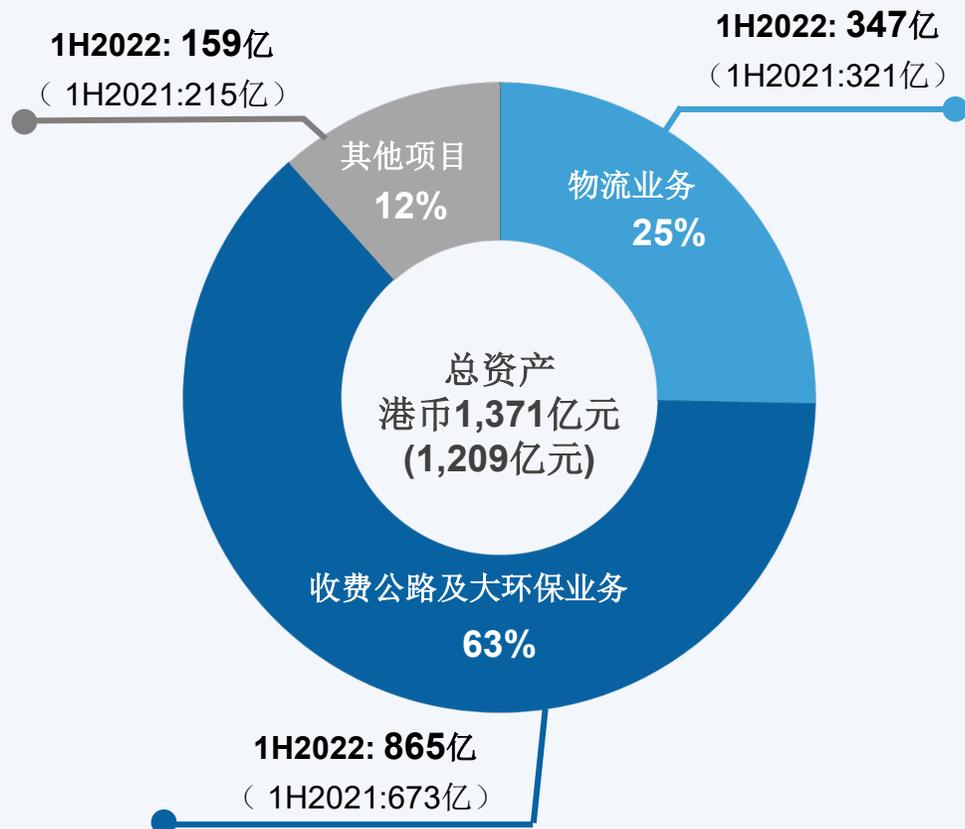
* 物流业务 = 物流园业务 + 物流服务

[#] 前海商业项目增资扩股引入战略投资者，确认税前收益约港币29.88亿元

一、业绩摘要 - 资产结构 (总资产)

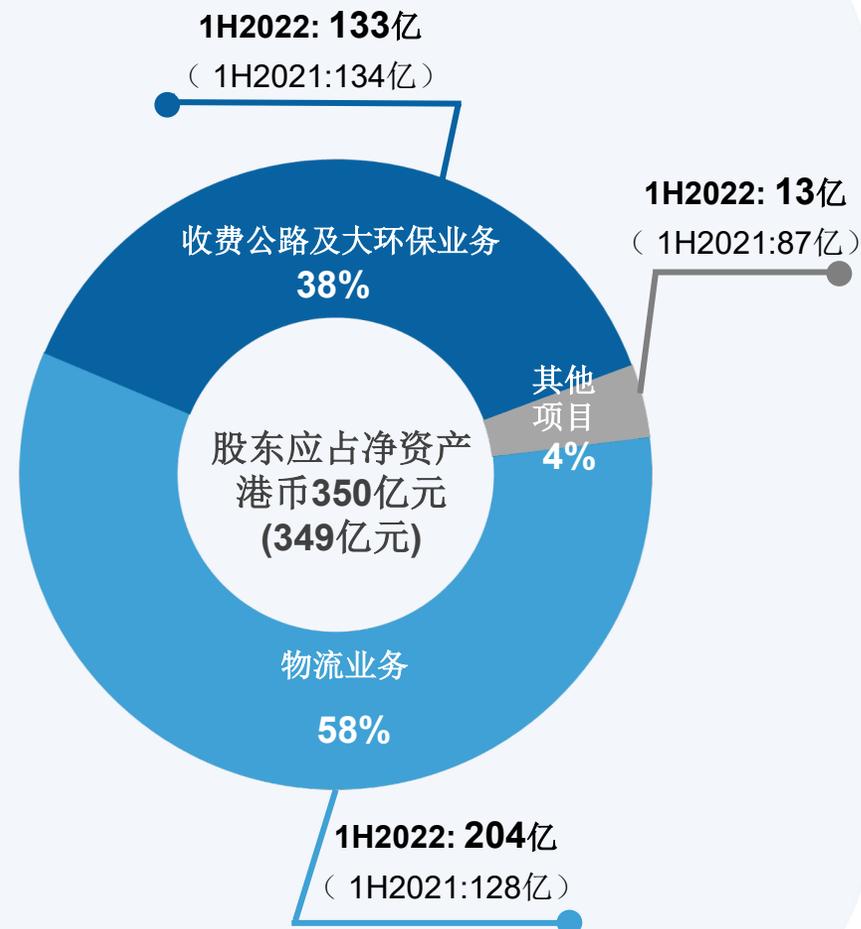
2022 (2021) 上半年总资产占比

港币亿元



2022 (2021) 上半年股东应占净资产占比

港币亿元



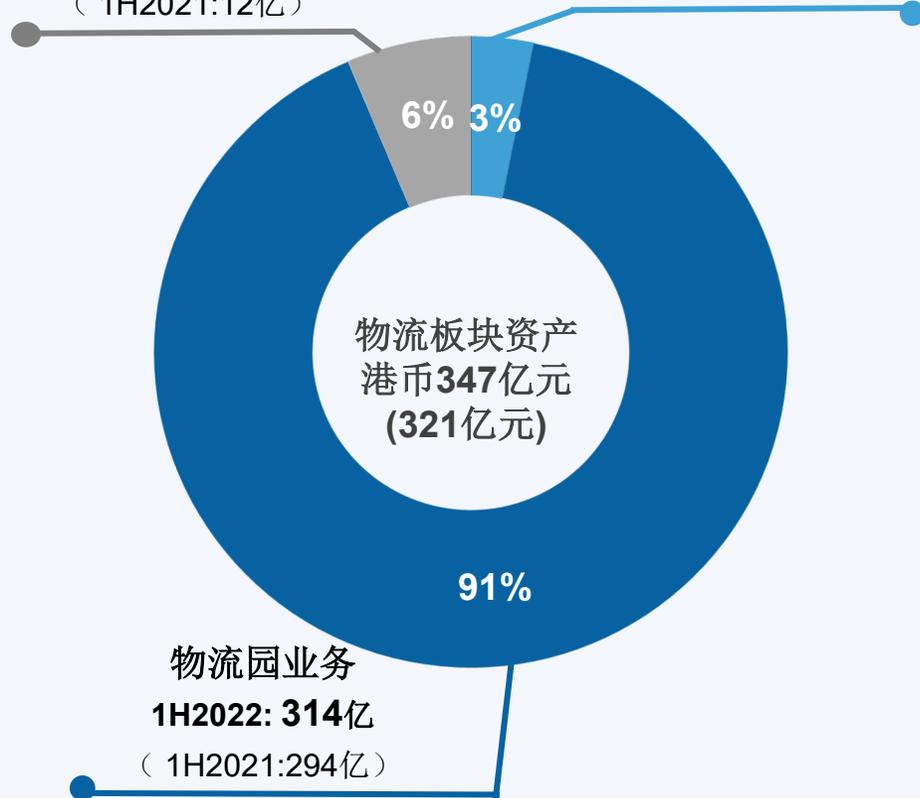
一、业绩摘要 - 资产结构（物流板块）

2022（2021）上半年物流板块资产占比

港币亿元

港口及相关服务业务
1H2022: 22亿
(1H2021:12亿)

物流服务业务
1H2022: 11亿
(1H2021:15亿)

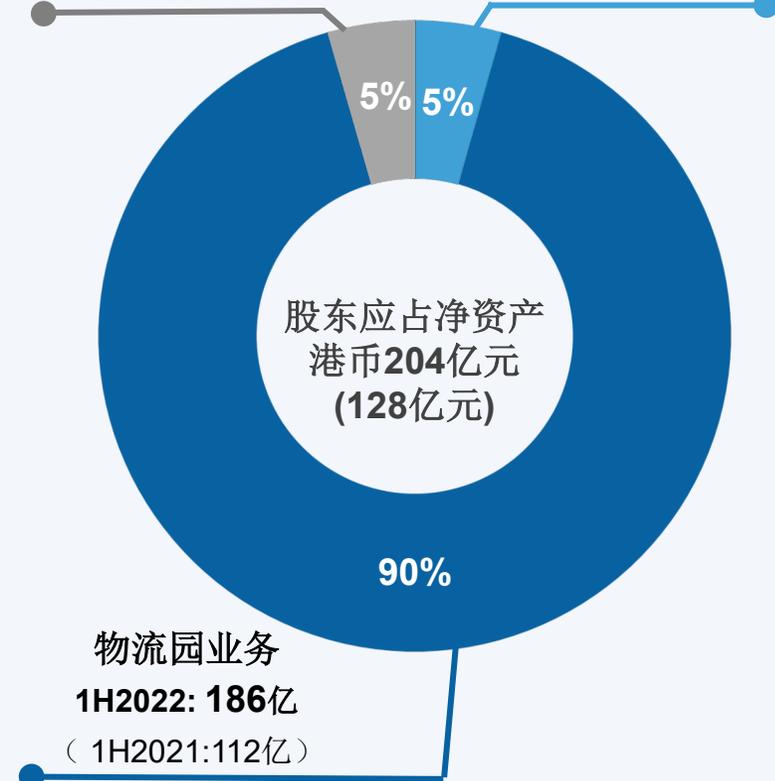


2022（2021）上半年股东应占净资产占比

港币亿元

港口及相关服务业务
1H2022: 9亿
(1H2021:6亿)

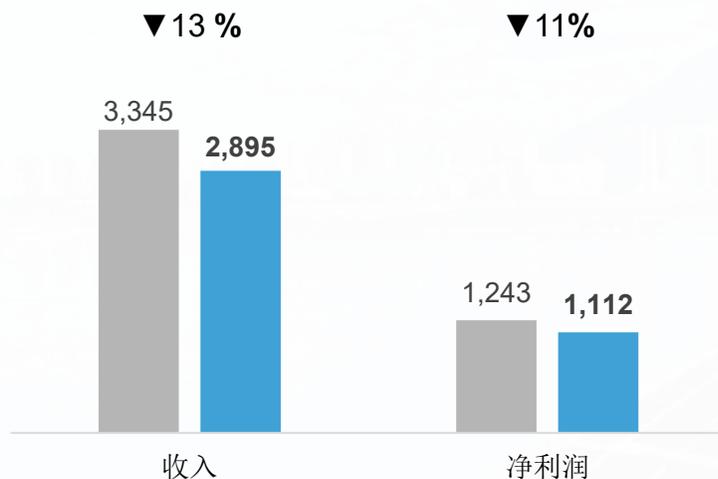
物流服务业务
1H2022: 9亿
(1H2021:10亿)



二、业务回顾 - 收费公路业务（深圳高速）

收费公路业务

港币百万元



业绩表现

- 于本期间，受珠三角（尤其深圳）地区疫情以及广连高速通车分流影响，路费收入及净利润分别较去年同期▼13%及▼11%

17个
投资、经营
高速公路项目

700+
公里
权益里程

收费公路重点建设项目

- 积极推进深圳外环项目三期各工段的各专项报审等前期工作
- 截止2022年8月26日，深圳沿江项目二期累计完工进度约74%
- 就机荷高速改扩建项目合作模式的商务条款与相关政府部门积极磋商

主要收费公路业务

广东省 - 深圳地区		广东省 - 其他地区	
梅观高速	100%	清连高速	76.37%
机荷东段	100%	广深高速 ⁽⁴⁾	45%
机荷西段	100%	西线高速 ⁽⁴⁾	50%
深圳沿江项目 ⁽¹⁾⁽²⁾	100%	阳茂高速	25%
深圳外环项目 ⁽³⁾	100%	广州西二环	25%
龙大高速	89.93%	其他省份	
水官高速	50%	武黄高速	100%
水官延长段	40%	益常项目	100%
		长沙环路	51%
		南京三桥	25%

附注:

- 深圳沿江项目是指广深沿江高速公路（广州至深圳）于深圳市的路段，分为一期和二期。深圳沿江项目一期为深圳沿江项目主线及相关设施工程，已于2013年年底建成通车。深圳沿江项目二期包括国际会展中心互通立交和深中通道深圳侧接线两部分工程，已于2015年12月开工建设，其中国际会展中心互通立交已于2019年完工通车。
- 根据深圳市交通运输局与深圳高速、广深沿江高速公路（广州至深圳段）项目公司（“沿江公司”）签订了货运补偿协议，自2021年1月1日至2024年12月31日期间，通行于沿江项目的货车按收费标准的五折收取通行费，沿江公司因此免收的通行费由政府于次年3月一次性支付。
- 深圳外环项目一期及二期收费里程约60公里，一期及二期已分别于2020年12月29日及2022年1月1日通车运营。
- 于2022年1月11日，深圳高速完成收购深投控基建100%股权的交割，从而间接持有湾区发展约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。

二、业务回顾 - 大环保业务（深圳高速）

大环保业务

港币百万元



业绩表现

- 于本期间，大环保业务收入较去年同期▲28%，其中：
 - 清洁能源及固废资源化业务收入分别▲10%及▲46%，主要由于深圳深汕特别合作区乾泰技术有限公司（“乾泰公司”）业务增长所致

大环保重点业务进展

- 清洁能源：
 - 通过完成收购南京安维士传动技术股份有限公司51%股权，拓展清洁能源后运维服务市场
- 固废资源化管理：
 - 完成增持附属公司乾泰公司股权至63.33%
 - 于2022年4月，完成收购利赛环保科技有限公司70%的股权，将获得深圳龙华区餐厨垃圾特许经营权
 - 深圳高速同意以不超过人民币15.5亿元认购蓝德环保公司增发的约2.7亿股股权，相关增资已于2022年8月完成，股权权益上升至85.17%

	项目	持有权益
清洁能源	木垒风力发电项目 ¹	100%
	包头市南风风电科技有限公司	100%
	永城助能项目 ²	100%
	中卫甘塘项目 ³	100%
	南京风电科技有限公司	51%
固废资源化管理	淮安中恒新能源有限公司	20%
	光明环境园项目 ⁴	100%
	深圳市利赛环保科技有限公司	70%
	深高蓝德环保科技集团股份有限公司	85.17%
水环境治理及其他	深圳深汕特别合作区乾泰技术有限公司	63.33%
	重庆德润环境有限公司	20%
	深圳市水务规划设计院股份有限公司	11.25%

附注：

1. 木垒县干智能源开发有限公司、木垒县干慧能源开发有限公司和木垒县干新能源开发有限公司持有。 2. 上海助能新能源科技有限公司持有。 3. 宁夏中卫新唐新能源有限公司持有。 4. 由本公司采用BOT（建设—经营—转让）模式投资建设的深圳市光明环境园PPP（有机垃圾处理项目投资运营）项目

二、业务回顾 - 物流业务



业绩表现

物流园

- 因新建物流园区先后投入营运及新收购的物流园项目带来新的收入贡献，本期间物流园业务收入较去年同期▲21%
- 股东应占盈利较去年同期▼47%，主要由于去年同期因南昌综合物流港项目置入基金录得收益港币1.75亿元，本期间并无该等收益（若撇除该收益影响，则较去年同期▲19%）

物流服务

- 本期间股东应占盈利较去年同期上升▲10%，主要是由于积极调整优化业务结构，退出毛利率较低及/或风险较高的业务，物流服务收入较去年同期▼59%。

二、业务回顾 - 物流业务

物流重点业务进展

于2022年6月30日，本集团在全国近**40**个物流节点城市实现布局，投入管理及运营的项目增加至**33**个，已获取经营权的土地面积约**795**万平方米，运营面积约**400**万平方米。



深圳地区

■深圳市政府早前出台了《深圳市现代物流场站布局规划（2021-2035）》，提出构建“7+30+N”三级物流场站布局。集团作为规划主要参与方，将承担大部分项目开发，未来并将紧抓深圳三级物流场站规划的机遇，目标打造高品质、高效率、强联动的绿色智慧物流枢纽标杆项目

■深圳（盐田）综保区数字物流港（规划建筑面积约12.7万m²），该项目已于**2022年6月26日**开工建设

■深圳平湖南项目为全国首批国家综合物流枢纽项目，将打造为全国乃至亚洲标杆性的多式联运枢纽，平湖南项目的一期货场已于**2022年初**完成交接并已开始运营



大湾区地区

■**11**个项目，已投入运营/管理**4**个，计划及建设中项目共**7**个

■成功投得位于佛山南海区及顺德区的两块仓储建设用地，新增大湾区土地资源储备约**28**万平方米

■积极布局大湾区，继深圳后，集团先后在中山、肇庆、佛山等城市布局，形成聚焦大湾区的发展战略

中国其他地区

■超过**30**个物流节点城市，已投入运营**28**个项目

■以约人民币**17.1**亿元获得**郑州新郑综合物流港**及**合肥肥西综合物流港**（运营面积约**40.6**万m²）

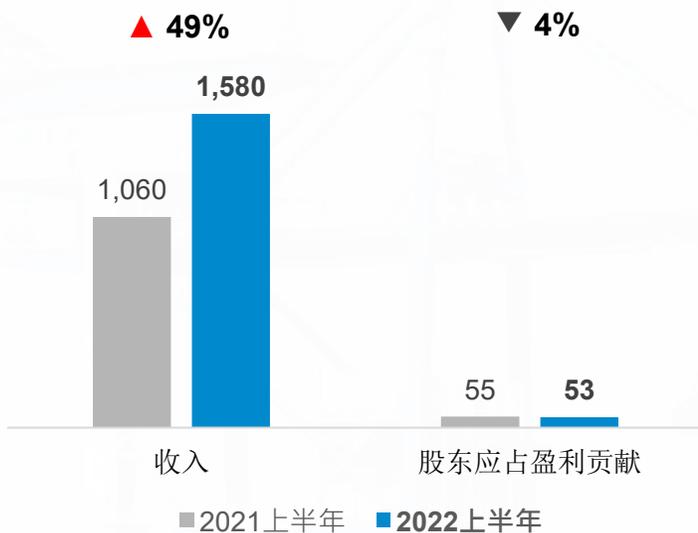
■完成**武汉黄陂综合物流港**、**温州龙港综合物流港**等多个综合物流港项目的投资计划，新增规划土地面积超**20**万m²

■成功获取**湘潭岳塘综合物流港****10**万m²土地使用权

二、业务回顾 - 港口及相关服务业务

港口及相关服务业务

港币百万元



业绩表现

- 于本期间，受惠于积极拓展新业务，港口及相关服务业务的收入较去年同期▲49%
- 因运输成本与租赁成本增加等因素的影响，股东应占盈利较去年同期▼4%

港口重点业务进展

- 本集团持有70%权益的南京西坝码头是目前南京港唯一位于长江以北的万吨级以上公用散货码头
 - 做稳“铁水联运”业务，“集改散”业务不断发展。2022年上半年，共242艘海轮停泊南京西坝码头，完成吞吐量1,930万吨，火车发运236万吨，业务量继续位居沿江11个同类码头首位
- 持续加大优质港口项目的拓展工作，加快靖江港项目、沈丘港、丰城港项目等工程进度，形成“1+3+N”多点布局的港口网络体系

港口联网分布图



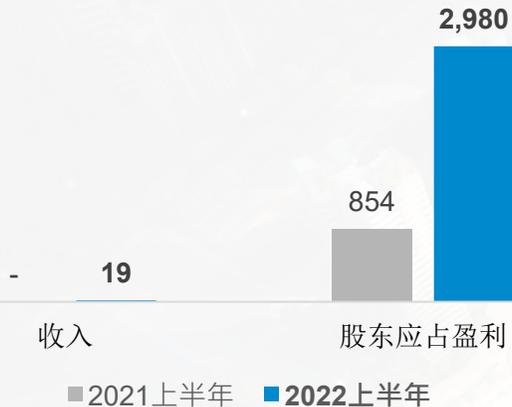
二、业务回顾 - 物流园转型升级业务

物流园转型升级业务

港币百万元

不适用

▲ 249%



业绩表现

- 于本期间，物流园转型升级业务收入为港币1,945万元，主要为前海首期办公项目深国际前海颐都大厦投入使用并带来新的租金收入。
- 股东应占盈利上升至港币29.80亿元，主要是由于前海商业公司于本期间通过两次增资扩股引入战略投资者，提前释放价值。

物流园转型升级重点业务进展



深国际·前海项目

一期（总建筑面积约11万m²）

- 住宅项目（约5.1万m²）已完成交付；办公项目（约3.5万m²）已投入运营；商业项目（约2.5万m²）：与印力集团打造的前海妈湾片区精品项目，计划于2022年9月正式开业

二期（计容建筑面积约11万m²；住宅面积约9.1万m²）

- 独立开发运营“颐城栖湾里”项目计容建筑面积约6.49万m²，计划于2022年9月预售；与深圳万科合作开发的住宅项目，住宅建筑面积约4.0万m²，已于2022年2月正式开工，计划将于年内预售

三期（计容建筑面积约17.2万m²）

- 独立开发运营：计容面积约9.25万m²，其中办公建筑面积约7.95万m²、商业建筑面积约1.2万m²、社康服务中心建筑面积0.1万m²
- 与深圳万科合作开发：住宅项目计容建筑面积约8万m²，已于2022年2月正式开工，争取2022年年内预售



深国际·华南物流园项目

物流园转型获得多项政策支持（占地面积约58万m²）

- 深圳市政府印发《深圳市国土空间规划保护与发展“十四五”规划》，华南物流园“非物流”主导功能定位更加明确
- 深圳市政府发布《深圳市土地整备利益统筹办法（征求意见稿）》，华南物流园首次被纳入土地整备利益统筹新政策适用范围
- “推进华南物流园空间和产业规划落地”已经列入《龙华区2022年政府工作报告》

二、业务回顾 - 其它投资

深圳航空

2022年上半年，受深圳及多地疫情的严重影响，地区旅游限制及检疫措施加强，航空市场需求疲弱



运输旅客654万人次，旅客运输量为99.24亿客公里，分别较去年同期下降50%及49%。



于2022年6月30日，机队规模为227架（2021年同期：226架）。目前，深圳航空经营国内外航线311条，当中国内航线307条及国际航线4条。



- 上半年，国际航油大幅攀升及汇率波动等因素，给深圳航空的经营带来较大冲击
- 本期间深航录得净亏损人民币45.94亿元（2021年同期：净亏损人民币13.66亿元）
- 本集团应占亏损约港币27.10亿元（2021年同期：亏损港币8.11亿元）

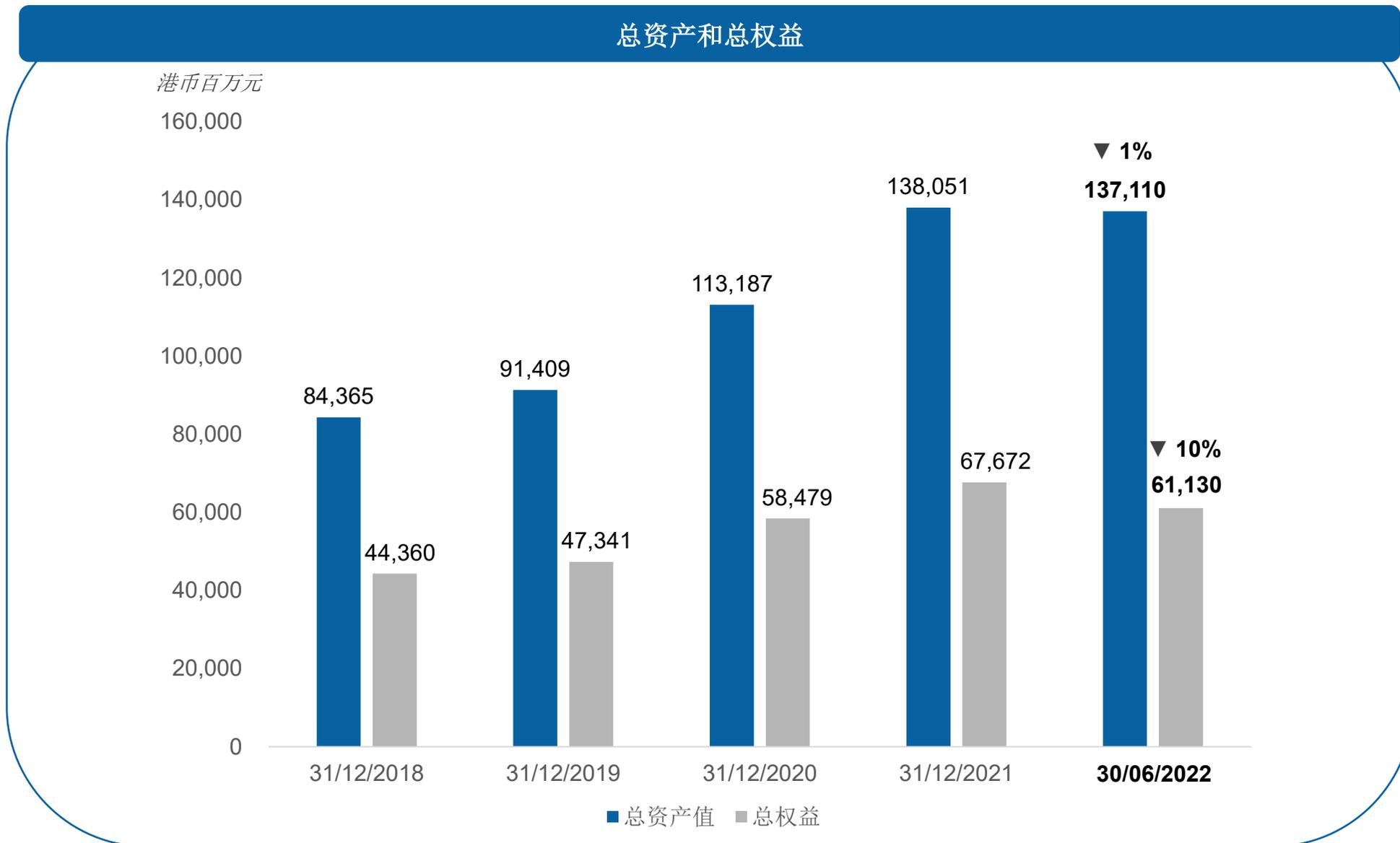
三、财务状况 - 总览

(港币百万元)	30/06/2022	31/12/2021 [^] (经重列)	上升/(下跌)
总资产	137,110	138,051	(1%)
总权益	61,130	67,672	(10%)
股东应占资产净值	35,014	38,873	(10%)
股东应占每股资产净值 (港币元)	14.7	17.1	(14%)
现金	11,943	11,985	-
银行贷款	33,427	25,569	31%
其他贷款	476	575	(17%)
票据及债券	20,202	18,015	12%
借贷总额	54,105	44,159	23%
借贷净额	42,162	32,174	31%
资产负债率 (总负债 / 总资产)	55%	51%	4 [#]
借贷总额占总资产比率	39%	32%	7 [#]
借贷净额与总权益比率	69%	48%	21 [#]
借贷总额与总权益比率	89%	65%	24 [#]

百分点之转变

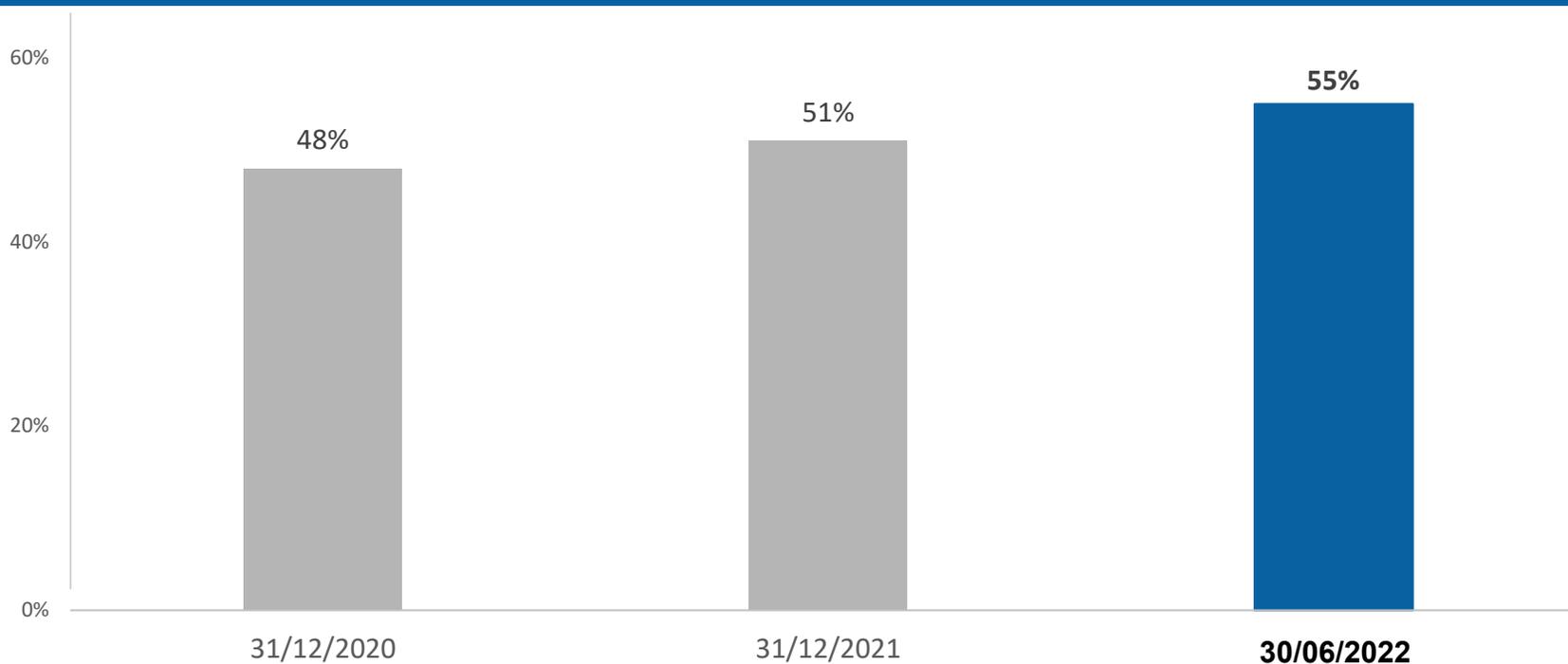
[^] 2022年1月11日，深圳高速已完成收购湾区发展（0737.HK）71.83%的股份。因湾区发展同属深投控同一控制下企业，根据企业会计准则的相关要求，本公司对以前的年度合并财务报表数据进行了追溯调整。

三、财务状况 - 总资产和总权益



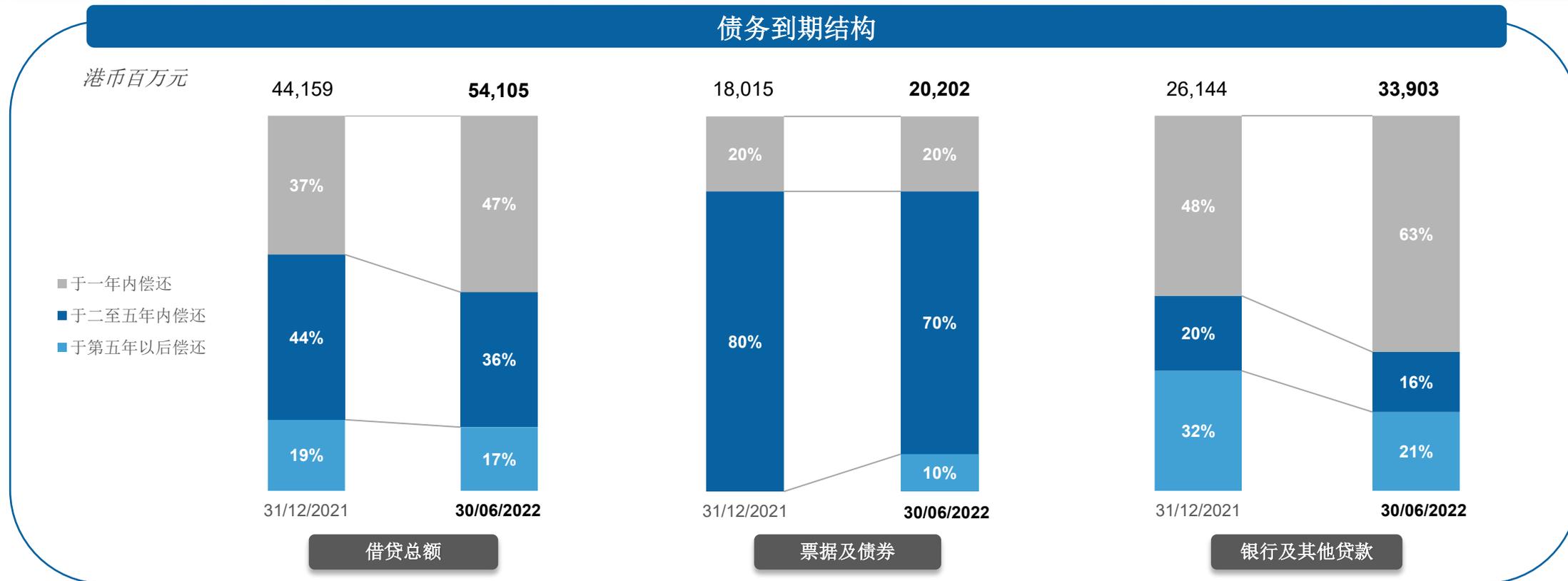
三、财务状况 - 资产负债率

资产负债率 55%



- 财务结构仍然稳健，本期间投资活动增加，产生额外借款，资产负债率▲4个百分点
- 三大国际信贷评级机构继续维持投资级别信贷评级
- 国内信贷评级机构继续给予“AAA”信贷评级

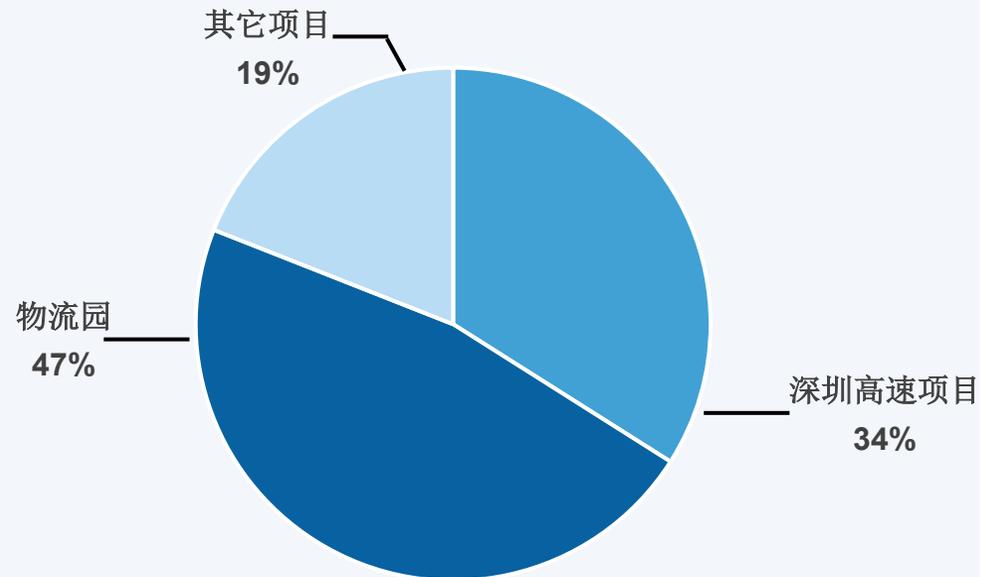
三、财务状况 - 债务到期结构



- 人民币兑美元汇率在第二季度有较大波幅，本期间录得汇兑亏损港币7.5亿元（2021同期：汇兑收益港币1,110万元）
 - 本集团继续研究汇率波动
 - 将继续调整借贷货币结构，减少人民币汇率波动所带来的影响
 - 截止2022年6月30日，本集团人民币借贷与外币借贷比例为76% : 24% (借贷余额: 人民币349亿元、港币86亿元、美元5.9亿元)
 - 本集团借贷总额中长期与短期债务比例为53% : 47%

三、财务状况 - 资本开支

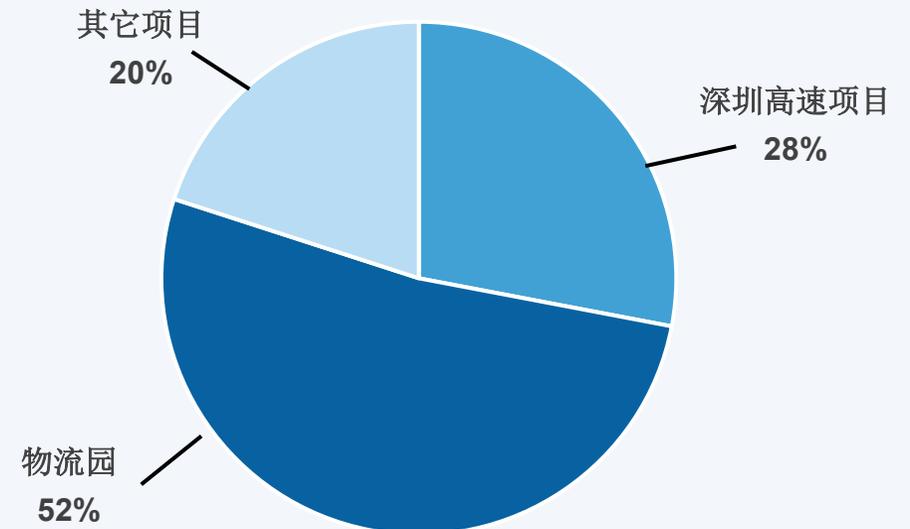
上半年实际
港币37亿元 (人民币31亿元)



2022年上半年主要资本开支项目:

- 物流园项目人民币约14.9亿元
- 港口项目人民币约3.3亿元
- 前海项目人民币约2.7亿元
- 深圳高速项目人民币约10.6亿元

下半年预算
港币56亿元 (人民币48亿元)



2022年下半年预计主要资本开支项目:

- 物流园项目人民币约25亿元
- 港口项目人民币约6.5亿元
- 前海项目人民币约2.9亿元
- 深圳高速项目人民币约13.6亿元



加速并购整合发展，丰富“水陆空铁+智冷”全景物流生态

- 继续以**新建和并购**“双管齐下”的方式延伸全景物流布局；启动物流产业链投资基金相关工作
- **物流园区**方面，**聚焦大湾区**快速形成业务规模，重点形成以**深圳和佛山**两个城市为核心支撑点的湾区产业网络，积极寻求“**北部都会区**”项目布局机会。巩固深圳地区领先优势，《深圳市现代物流场站布局规划（2021-2035）》中提出构建“7+30+N”物流场站布局，集团作为规划主要参与方，将承担大部分项目开发，并与宝安区政府围绕**西部公路物流枢纽**等重点项目探讨合作等
- 全国范围内，在经济发达地区和关键节点城市积极推进“**一城多园**”战略实施，支撑行业地位提升，现阶段已实现在上海、武汉、重庆、无锡、苏州、郑州、合肥、天津、石家庄、金华等重点城市布局两个以上园区

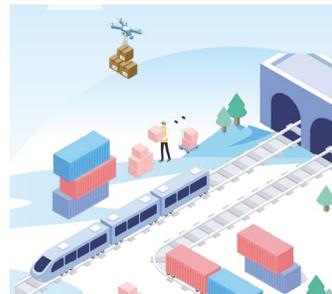
港口

- 进一步**加快联网步伐**，加大在珠江沿岸的选址布局
- 围绕集团发展**多式联运**的远景战略规划，加强与物流主业的规划布局协同联动，继续抓好靖江港、沈丘港、丰城港存量项目建设，积极布局“1+3+N”多点港口网络体系



航空物流和铁路物流

- 积极推动与**中国国际货运航空有限公司**在深圳航空货站、首都机场货站等项目进一步合作
- 继续深化与**中国铁路广州局集团有限公司**之间战略合作，与其合作开发的平湖南综合物流枢纽项目预计**2025年**之前全面建成，佛山、长沙等铁路货站项目有序推进



智慧物流+冷链物流

- 加速打造“**智冷**”新引擎，加快构建底盘资产，积极推进**龙华黎光**项目、**成都青白江**、**上海闵行**、**天津西青**、**石家庄A8**、**西部物流龙卓**、**华南物流博丰**等智慧仓和冷链项目
- 截至**2022年6月**，集团已建、在建和待建的智慧物流和冷链物流项目**总面积达37万平方米**；未来将扩大寻找**优质的投资并购机会**



分布式光伏

- 利用**物流园区屋顶面积**规模优势，探索研究**分布式光伏应用**，结合光伏、储能、充电和电池检测等功能，助力未来打造全新的“**光储充检**”一体化解决方案，最终实现“**零碳园区**”



四、展望（续）



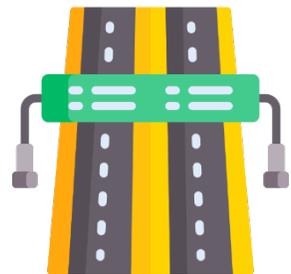
“投建管转”大闭环

- **深挖存量：**按照节点计划启动前海二期住宅项目预售，继续做好前海首期项目、华南物流园二期一组团招商工作以及前海二期项目、石家庄商业项目建设工作
- **开拓增量：**进一步推动华南物流园转型升级，在“华南物流园融入龙华南片区”统筹规划获得龙华区认可基础上，紧盯法定图则规划



“投建融管”小闭环

- 加快资产证券化进程，以公募REITs为主、私募基金为辅、灵活配置类REITs基金的方式，拓展融资渠道，提高资本利用效率
- 将加快推进合肥及杭州二期等综合物流港项目置入基金工作



整固发展收费公路核心业务

- 持续提升收费公路精细化运营水平
- 加强新开通的深圳外环项目二期的营运整合
- 推进深圳外环项目三期和深圳沿江项目二期的施工建设
- 全面开展湾区发展的后续工作



投资完善大环保业务

- 加大对固废资源化管理和清洁能源等细分领域的布局，加快落实储备项目的落地与签约
- 继续通过投资和新建“双管齐下”的方式，积极拓展有机垃圾处理、餐厨废弃物综合利用、风电、光伏等项目



Shenzhen International
深國際

股份代号: 00152.HK

谢谢!

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

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

电邮: ir@szihl.com

<http://www.szihl.com>



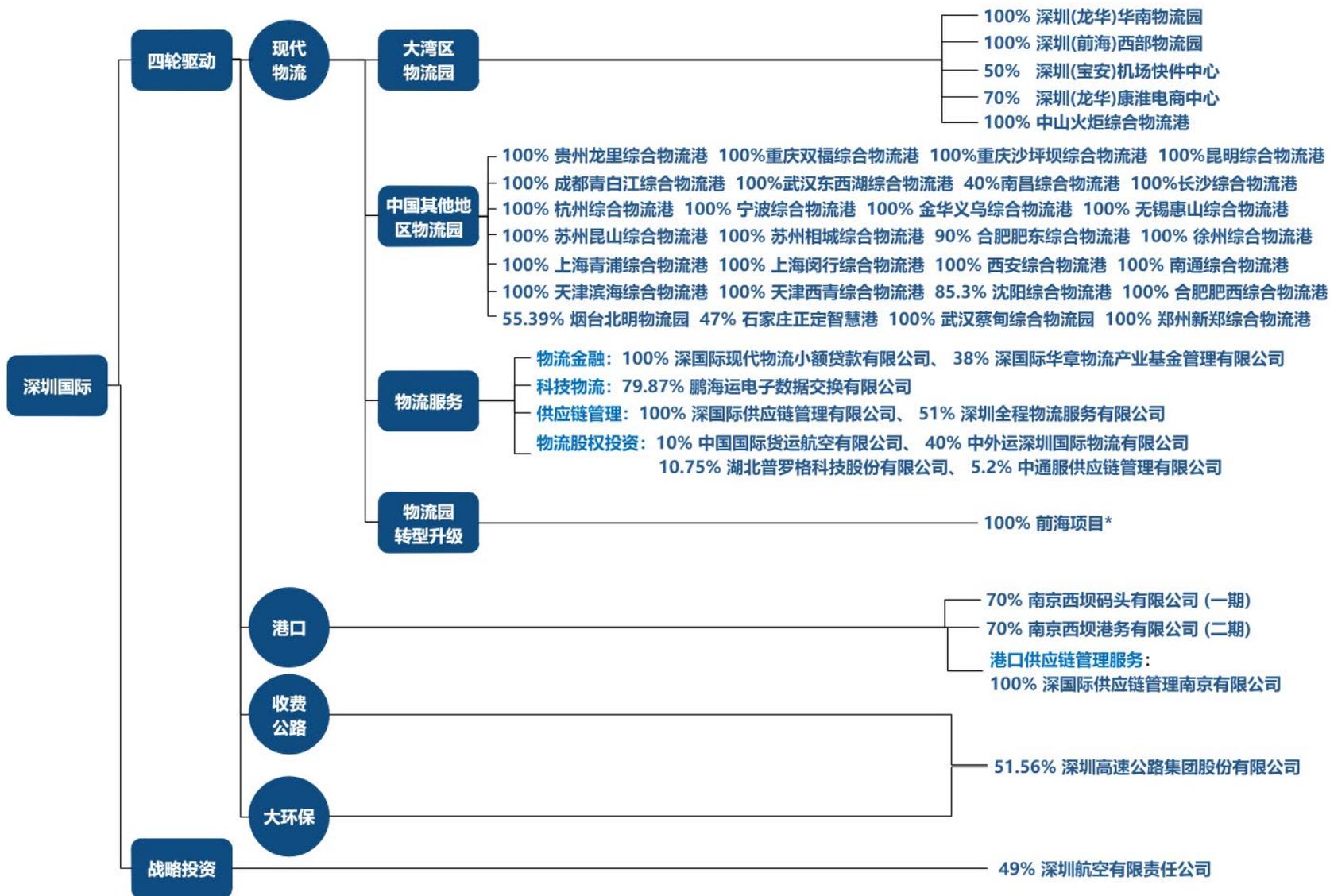
附录



共同创造
Building Value

共享价值
Sharing Future

附录1 - 企业架构图



只列出已投入运营的项目

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

附录2 - 损益表

港币百万元 截至6月30日止六个月	2022	2021 [^] (经重述)	变动
收入	7,487	7,287	3%
销售成本	(5,124)	(4,696)	9%
毛利	2,363	2,591	(9%)
其他收益 - 净额	3,130	123	2,445%
其他收入	75	119	(37%)
分销成本	(55)	(95)	(42%)
管理费用	(505)	(458)	10%
经营盈利	5,008	2,280	120%
应占合营公司盈利	91	245	(63%)
应占联营公司盈利	(2,179)	449	(585%)
除税及财务成本前盈利	2,920	2,974	(2%)
财务成本 - 净额	(1,381)	(503)	175%
除税前盈利	1,539	2,471	(38%)
所得税	(357)	(530)	(33%)
期内纯利	1,182	1,941	(39%)
非控制性权益	553	935	(41%)
永续证券	(47)	(46)	2%
股东应占盈利	582	960	(39%)
每股基本盈利 (每股港元)	0.26	0.44	(41%)

[^] 2022年1月11日，深圳高速已完成收购湾区发展（0737.HK）71.83%的股份。因湾区发展同属深投控同一控制下企业，根据企业会计准则的相关要求，本公司对以前的年度合并财务报表数据进行了追溯调整。

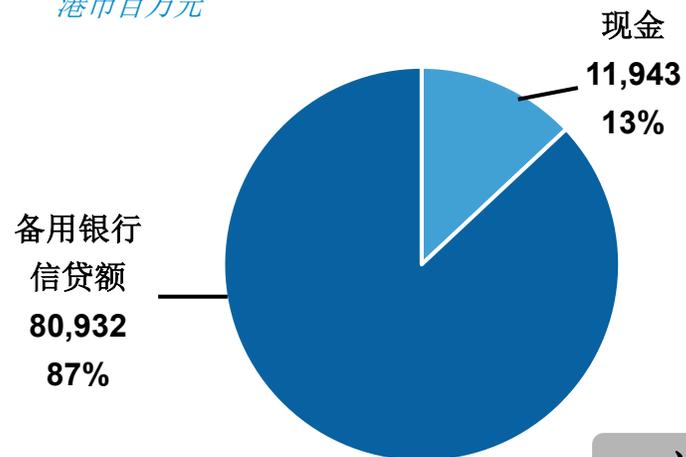
附录3 - 分部业绩

港币百万元 截至6月30日止六个月	收入		经营盈利		应占联营公司及合营公司业绩		除息税前盈利	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
收费公路								
收入	4,618	4,838	1,735	1,943	396	627	2,131	2,570
建造服务收入	300	225	-	-	-	-	-	-
收费公路小计	4,918	5,063	1,735	1,943	396	627	2,131	2,570
物流园	740	611	234	376	7	23	241	399
物流服务	230	553	19	29	5	-	24	29
港口及相关服务	1,580	1,060	103	106	-	-	103	106
物流园转型升级	19	-	2,982	(38)	-	860	2,982	822
小计	2,569	2,224	3,338	473	12	883	3,350	1,356
总部	-	-	(65)	(136)	(2,496)	(816)	(2,561)	(952)
	7,487	7,287	5,008	2,280	(2,088)	694	2,920	2,974
财务收入							175	191
财务成本							(1,556)	(694)
财务成本 - 净额							(1,381)	(503)
除税及非控制性权益前盈利							1,539	2,471

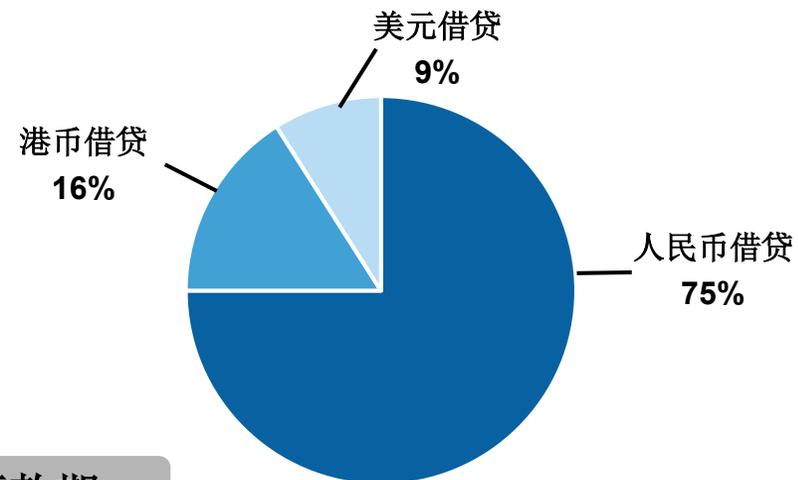
本集团借贷结构组合
于2022年6月30日

现金及备用银行信贷额度

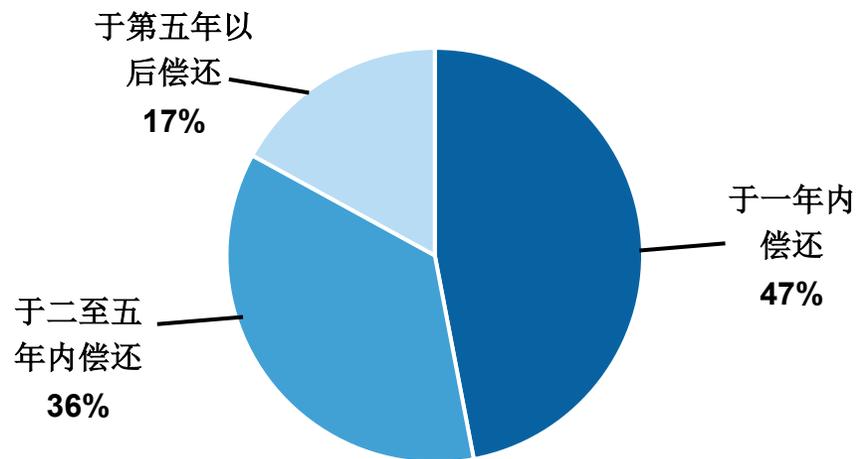
港币百万元



总借贷港币541.05亿元 - 货币单位



总借贷港币541.05亿元 - 还款期

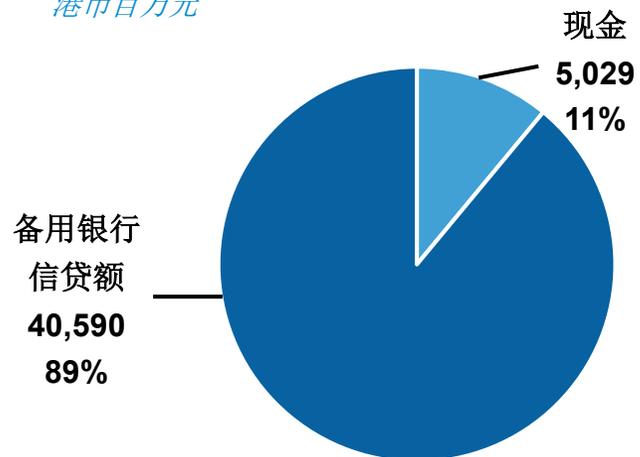


附录4 - 财务状况（二） — 撇除深圳高速

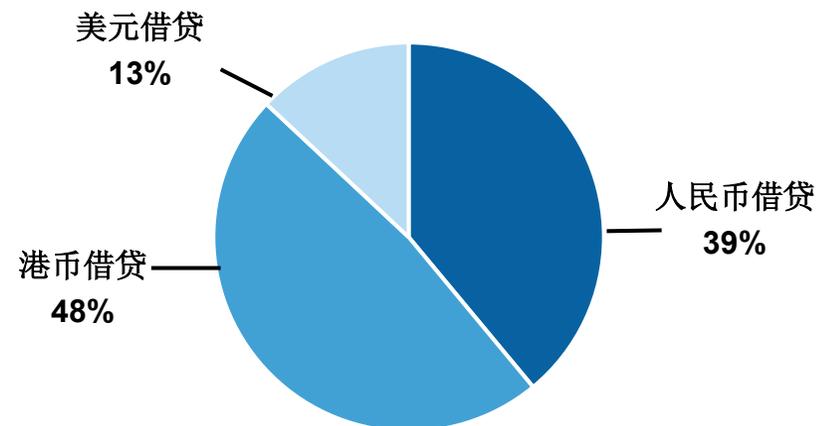
本集团借贷结构组合
于2022年6月30日

现金及备用银行信贷额度

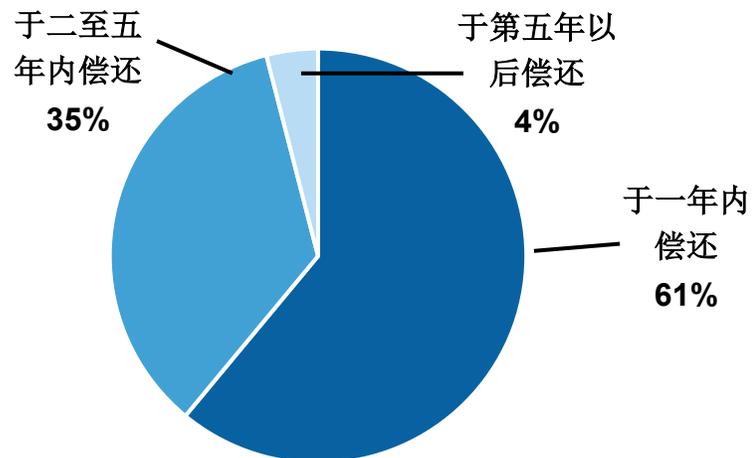
港币百万元



总借贷港币179.18亿元 — 货币单位

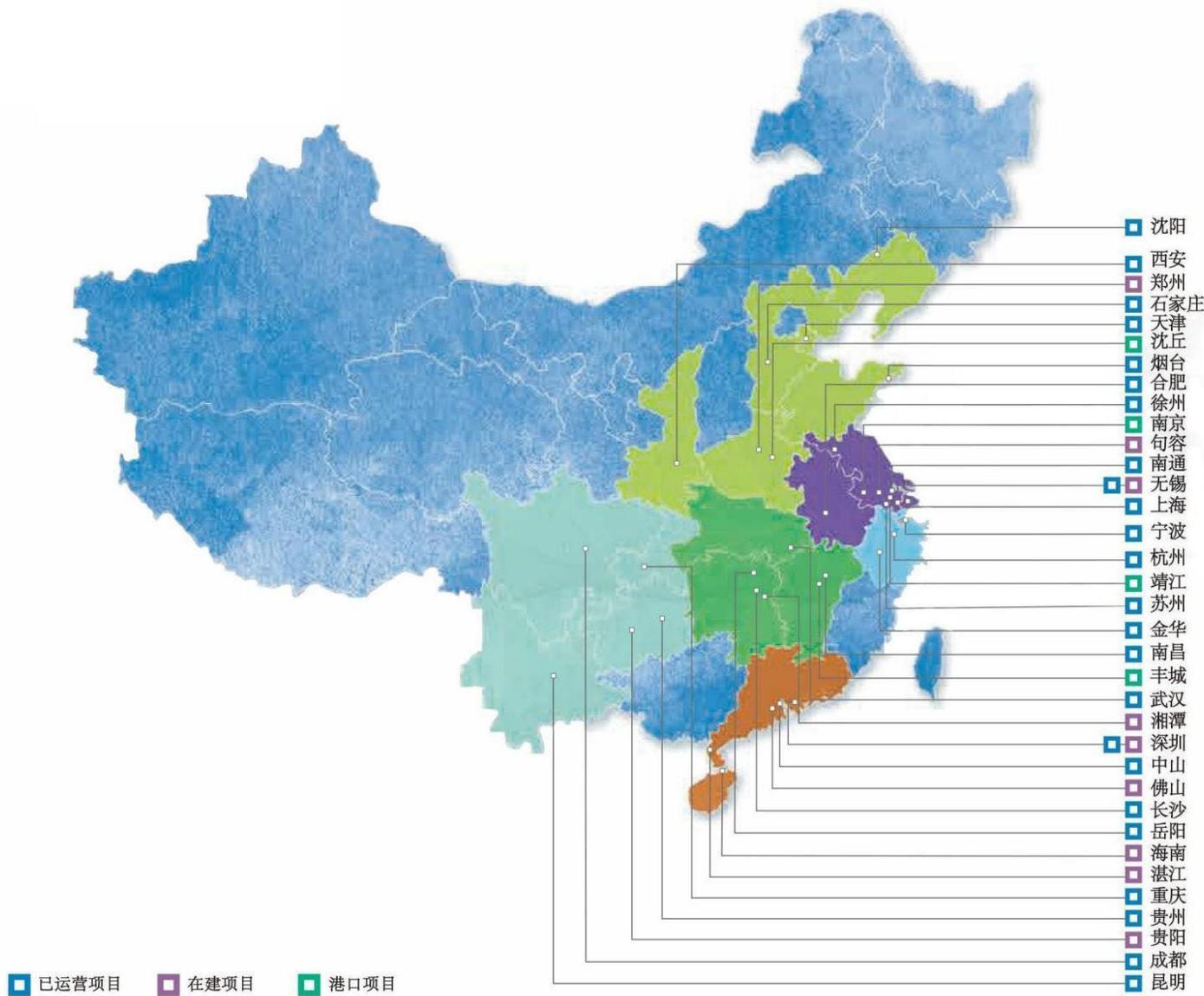


总借贷港币179.18亿元 — 还款期



附录5 - 物流园项目位置图

总体情况	
□	于全国近40个物流节点城市布局，2022上半年在运营及管理项目共33个（不含管理输出项目）
□	总规划土地面积达到约1,024万平方米，其中已获取经营权土地面积约795万平方米，总运营面积约400万平方米
□	高标仓市场占有率行业排名第九
□	综合出租率约80%



附录6 - 物流项目概况

已投入运营项目			
大湾区 物流园		深圳（龙华）华南物流园	□ 规划土地面积: 57.8万平方米; 在运营面积: 31.2万平方米
		深圳（前海）西部物流园	□ 在运营面积: 12.2万平方米
		深圳（龙华）康淮电商中心	□ 在运营面积: 14.3万平方米 (以租赁方式经营)
		深圳（龙华）黎光项目	□ 规划土地面积: 4.5万平方米
		深圳坪山项目	□ 规划土地面积: 12.0万平方米
		深圳盐田综合保税区项目	□ 规划土地面积: 3.2万平方米
		深圳（龙岗）平湖南综合物流枢纽项目	□ 规划土地面积: 90.0万平方米
		中山火炬项目	□ 规划土地面积: 5.8万平方米; 在运营面积: 6.6万平方米
		肇庆高要项目	□ 规划土地面积: 10.0万平方米
		佛山南海综合物流港	□ 规划土地面积: 7.6万平方米
		佛山顺德综合物流港	□ 规划土地面积: 20.0万平方米
中国其他地区综合物流港	南方区域	湛江项目	□ 规划土地面积: 20.0万平方米
		海南澄迈项目	□ 规划土地面积: 6.3万平方米
	西南区域	贵州龙里项目	□ 规划土地面积: 34.8万平方米; 在运营面积: 14.2万平方米
		贵阳修文项目	□ 规划土地面积: 20.0万平方米
		重庆双福项目	□ 规划土地面积: 15.7万平方米; 在运营面积: 5.8万平方米
		重庆沙坪坝项目	□ 规划土地面积: 14.6万平方米; 在运营面积: 11.6万平方米
		昆明项目	□ 规划土地面积: 17.2万平方米; 在运营面积: 11.9万平方米
		成都青白江项目	□ 规划土地面积: 12.9万平方米; 在运营面积: 13.3万平方米
	华中区域	武汉东西湖项目	□ 规划土地面积: 13.3万平方米; 在运营面积: 6.3万平方米
		武汉蔡甸项目	□ 规划土地面积: 26.7万平方米; 在运营面积: 11.7万平方米
武汉黄陂项目		□ 规划土地面积: 6.7万平方米	

附录6 - 物流项目概况 (续)

已投入运营项目			
中国其他地区综合物流港	华中区域	南昌项目 [□]	□ 在运营面积: 8.7万平方米
		长沙项目	□ 规划土地面积: 34.7万平方米; 在运营面积: 13.3万平方米
		湘潭岳塘项目	□ 规划土地面积: 10.2万平方米
		岳阳智慧商贸物流园 [^]	□ 在运营面积: 5.2万平方米
	浙江区域	杭州项目	□ 规划土地面积: 43.3万平方米; 在运营面积: 43.6万平方米
		宁波项目	□ 规划土地面积: 19.4万平方米; 在运营面积: 5.7万平方米
		金华义乌项目	□ 规划土地面积: 44.0万平方米; 在运营面积: 27.2万平方米
		金华经济开发区项目	□ 规划土地面积: 13.6万平方米
		温州龙港综合物流港	□ 规划土地面积: 13.9万平方米
	苏皖区域	无锡惠山项目	□ 规划土地面积: 34.7万平方米; 在运营面积: 12.0万平方米
		无锡江阴项目	□ 规划土地面积: 13.3万平方米
		苏州昆山项目	□ 规划土地面积: 11.7万平方米; 在运营面积: 9.6万平方米
		苏州相城项目	□ 规划土地面积: 3.3万平方米; 在运营面积: 1.9万平方米
		合肥肥东项目	□ 规划土地面积: 13.8万平方米; 在运营面积: 9.3万平方米
		合肥肥西项目	□ 规划土地面积: 49.7万平方米; 在运营面积: 19.1万平方米
		句容项目	□ 规划土地面积: 40.0万平方米
		徐州项目	□ 规划土地面积: 14.0万平方米; 在运营面积: 7.2万平方米
		南通项目	□ 规划土地面积: 15.2万平方米; 在运营面积: 12.9万平方米
		上海青浦项目	□ 规划土地面积: 2.3万平方米; 在运营面积: 3.0万平方米
		上海闵行项目	□ 规划土地面积: 3.5万平方米; 在运营面积: 5.2万平方米
北方区域	淮安项目	□ 规划土地面积: 11.1万平方米	
	西安项目	□ 规划土地面积: 12.0万平方米; 在运营面积: 9.3万平方米	

□ 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)所持有的综合物流港项目公司

[^] 管理输出项目

附录6 - 物流项目概况 (续)

已投入运营项目			
中国其他地区综合物流港	北方区域	天津滨海项目 [^]	□ 规划土地面积: 6.0万平方米;在运营面积: 3.3万平方米
		天津西青项目	□ 规划土地面积: 11.6万平方米;在运营面积: 7.8万平方米
		郑州二七项目	□ 规划土地面积: 11.0万平方米
		郑州新郑项目	□ 规划土地面积: 42.2万平方米;在运营面积: 21.5万平方米
		太原综改项目	□ 规划土地面积: 12.7万平方米
		沈阳项目	□ 规划土地面积: 70.0万平方米;在运营面积: 24.2万平方米
		石家庄正定项目	□ 规划土地面积: 46.7万平方米;在运营面积: 6.4万平方米
		石家庄元氏项目	□ 规划土地面积: 14.4万平方米
		烟台北明项目 [*]	□ 规划土地面积: 6.9万平方米; 在运营面积: 4.0万平方米

[^] 管理输出项目

^{*} 包含以租赁方式经营的面积约1万平方米

附录7 - 综合物流港（示范项目实景图）



金华义乌综合物流港
规划土地面积：约44万平方米；已投入运营面积：约27.2万平方米

附录8 - 佛山综合物流港项目（规划效果图）



佛山南海综合物流港
规划土地面积：约7.6万平方米



佛山顺德综合物流港
规划土地面积：约20万平方米

新增大湾区土地资源储备约**28**万平方米
整体规划将着重突出“集约化”及“智慧化”的特点

附录9 - 深圳（龙岗）平湖南综合物流枢纽中心（概念规划效果图）



一期已投入营运，正全力推进二期进度
力争**2025年底全部建成投营**

实现“铁路运输+现代物流”融合发展

- 项目总占地面积约**90**万平方米
- 铁路、公路物流场站营运面积约**70**万平方米
- 物流仓储建筑面积预计约**85**万平方米

*最终建筑面积以深圳市政府相关部门批覆为准



附录10 - 石家庄正定智慧港（规划效果图）



围绕数智化物流产业园，以高颜值、高质量为目标，集合冰雪产业、文旅融合、骨干冷链基地、优质农产品展示、医药健康、创新创业平台于一体，打造全国首个物流与商业融合的新型产城综合体。（规划土地面积：约46.7万平方米；预计在2025年建成投入运营）

附录11 - 深圳（盐田）综保区数字物流港（规划效果图）



规划土地面积：约3.2万平方米；规划建筑面积：约12.7万平方米
争取2023年底投入运营

附录12 - 深圳（龙华）黎光数字物流港（规划效果图）



规划土地面积：约4.5万平方米；规划建筑面积：约26.5万平方米
将打造为高标准、智慧型、生态型的现代物流标杆示范园区，争取于2023年上半年投入运营

附录13 - 深圳（坪山）数字物流港（规划效果图）



规划土地面积：约12万平方米
将打造为“高端制造业+智慧物流业”深度融合、协同发展的创新示范基地

附录14 - 深圳（龙华）康淮电商中心（实景图）



运营面积：约14.3万平方米
园区整体出租率达96%（于2022年6月30日）

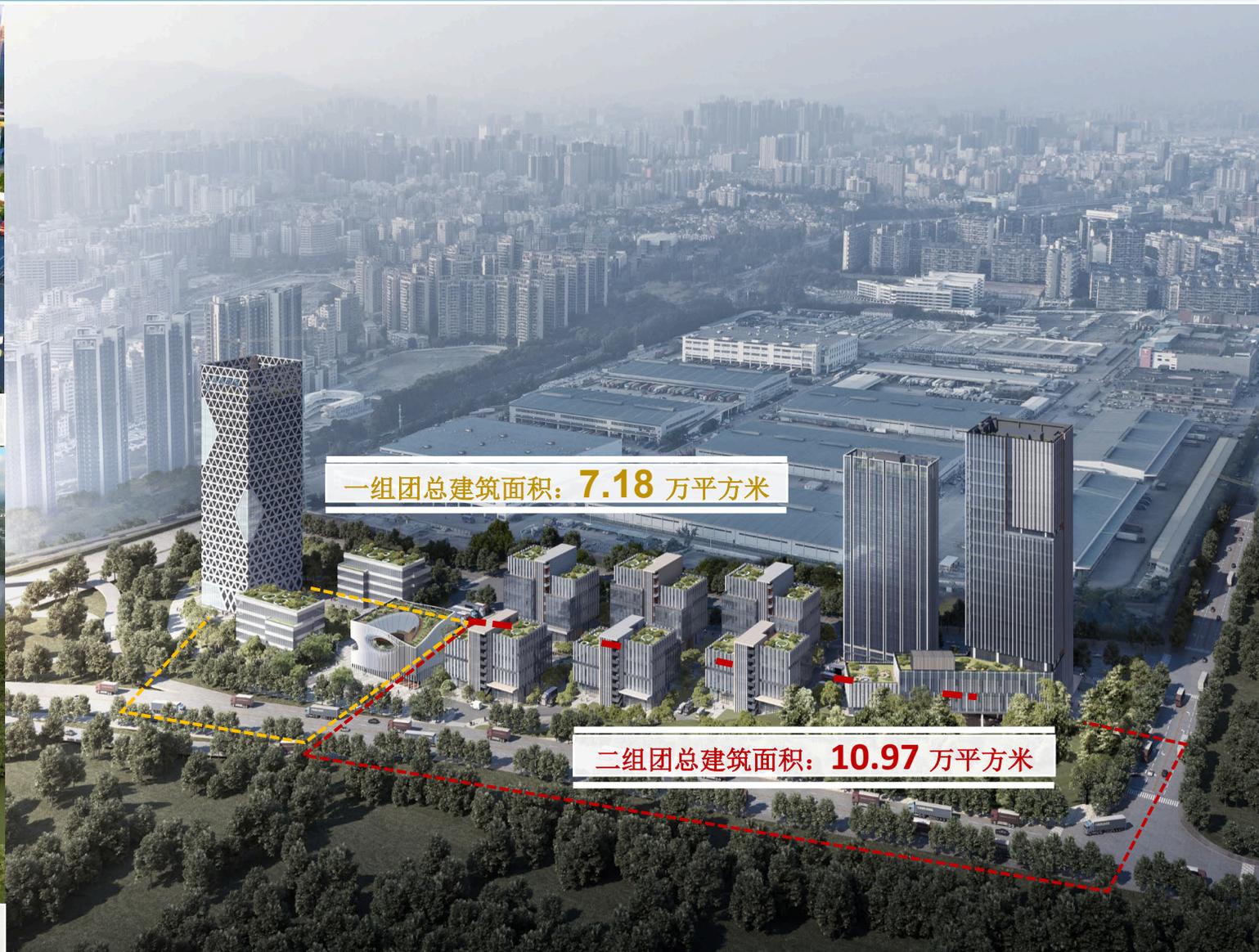
附录15 - 深圳（龙华）华南物流园



华南物流园（实景图）



华南物流园二期一组团（效果图）



附录16 - 前海项目 - 地理位置图



前海二期项目（效果图）



前海首期项目实景图



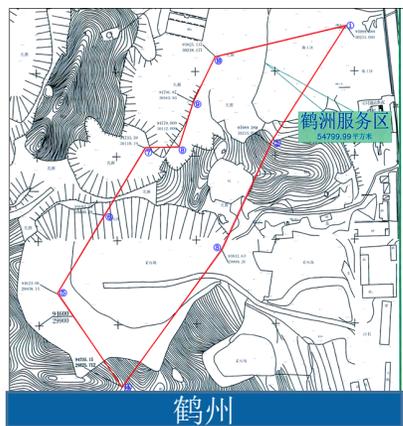
蓝色区域——前海首期总建面11万平方米土地

绿色区域——前海二期总建面11万平方米土地

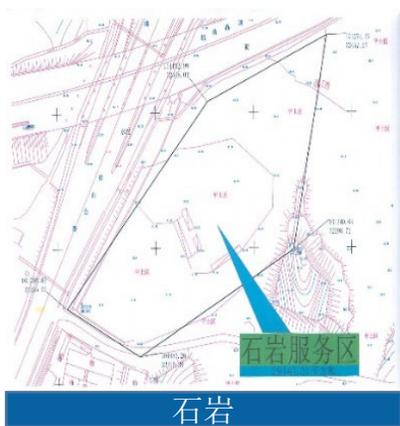
黄色区域——前海三期总建面17.2万平方米土地

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

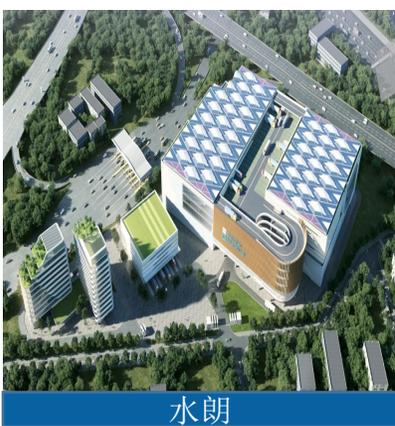
附录17 - 六块深圳历史用地项目



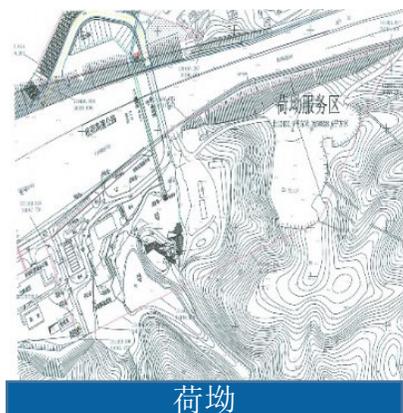
鹤州



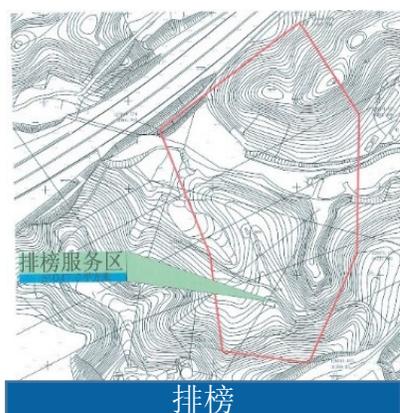
石岩



水朗



荷坳



排榜



福民

将结合深圳市现代物流场站“7+30+N”规划布局
积极推动六块历史用地的开发



● 排榜物流转运中心
位于深圳市龙岗区，
土地面积 6.11 万 m^2 。

● 应人石物流转运中心
位于深圳市宝安区，
土地面积 2.92 万 m^2 。

● 荷坳物流转运中心
位于深圳市龙岗区，
土地面积 5.96 万 m^2 。

● 水朗物流转运中心
位于深圳市宝安区，
土地面积 6.73 万 m^2 。

● 福民物流转运中心

位于深圳市龙华区，土地面积 8.77 万 m^2 。该地块聚焦民生基础设施领域，打造福民 - 智慧食品安全冷链（应急）产业园。

● 鹤洲物流转运中心

位于深圳市宝安区，土地面积 5.48 万 m^2 。该地块拟建成集国际货站、货物集散分拨仓储及代理人办公等多功能为一体的国际航空物流服务综合体。

附录18 - 深圳华南物流园转型升级（概念规划效果图）



此效果图仅为示意

推进华南物流园转型，是深国际探索“投建管转”大闭环发展模式的关键一环



南京西坝码头
2022年上半年，业务量继续位居沿江11个同类码头首位



靖江港项目（规划效果图）
预计将于2023年下半年投入运营

附录20 - 物流园区屋顶光伏项目



以实现“零碳园区”为目标



Shenzhen International
深國際

股份代号: 00152.HK

谢谢!

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

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

电邮: ir@szihl.com

<http://www.szihl.com>

