



Shenzhen International

深國際

Stock code 股份代号: 00152.HK

深圳国际控股有限公司

Shenzhen International Holdings Limited

2024

年度业绩

ANNUAL RESULTS



- 谨此提醒本集团之准投资者及股东（“准投资者及股东”），本简报之内容包括集团截至**2024年12月31日**止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。有关本集团之经审核业绩，准投资者及股东应参阅遵照香港联合交易所有限公司上市规则刊印之**2024年**年报。

目 录

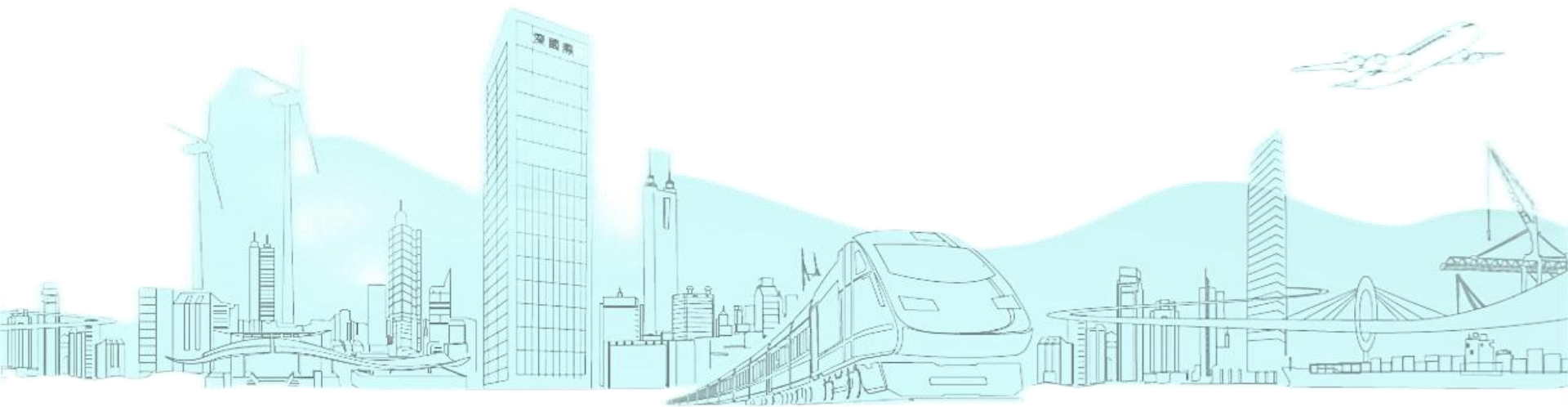
一、 业绩摘要

二、 业务回顾

三、 财务状况

四、 **ESG**主要亮点及进展

五、 展望



一、业绩摘要

财务摘要（港币百万元）

收入 ¹	经营盈利	股东应占盈利	每股基本盈利 (港元)
13,440 -29%	5,221 -19%	2,872 +51%	1.20 +50%
分部板块（股东应占盈利/亏损）			
收费公路 及大环保	物流业务 ²	港口及 相关服务	物流园 转型升级
560 -44%	516 -3%	60 -31%	2,358 +35%
资本开支	总资产	总权益	资产负债率
8,800 +4%	135,998 +4%	54,523 -1%	60% +2个百分点

¹撇除收费公路的建造服务收入

²物流业务 = 物流园 + 物流服务

业绩亮点

- 深国际华南物流园土地整备确认收益

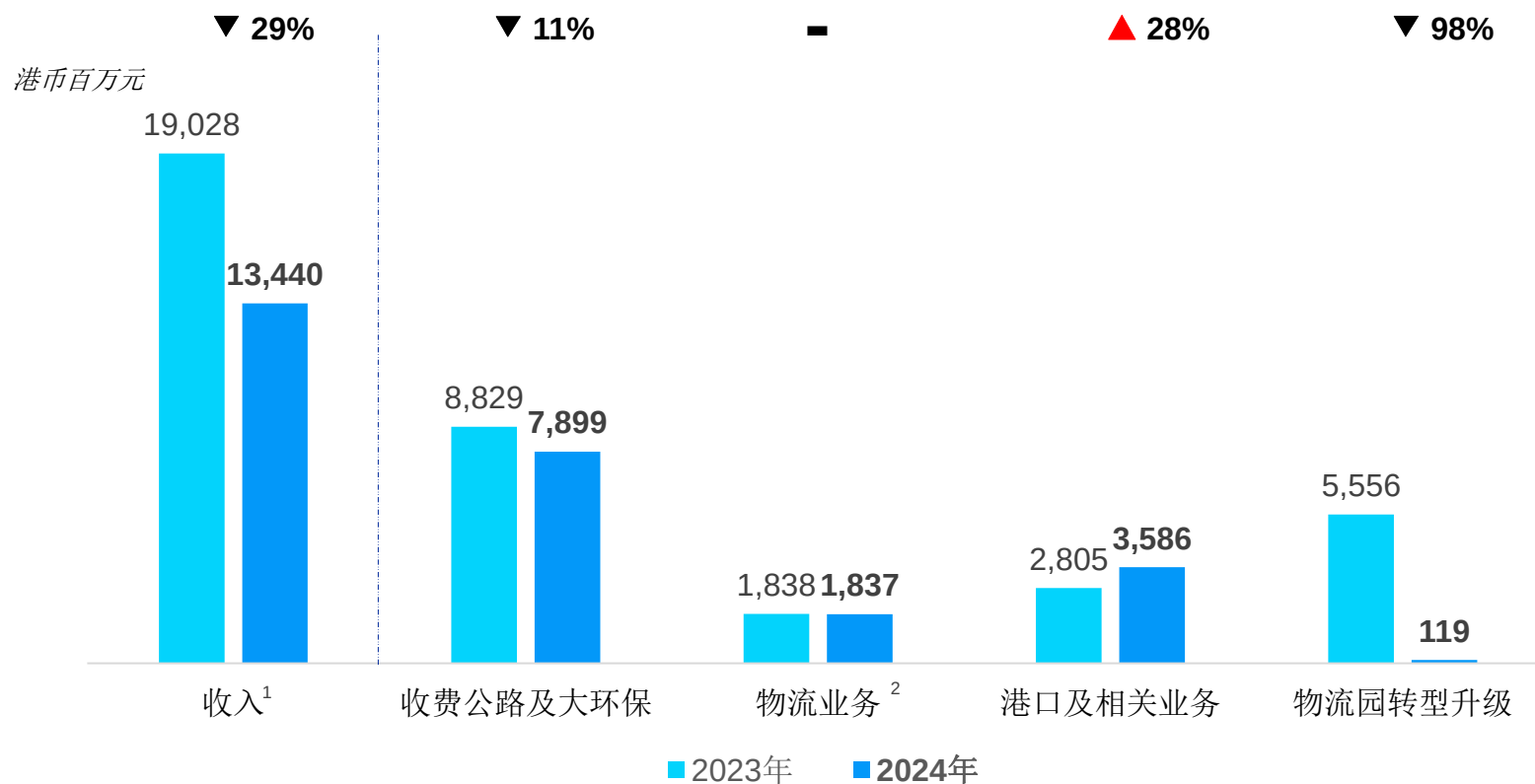
2024年取得重大突破，录得税后收益约港币23.67亿元，为后续开发建设奠定基础
- 公募REITs发行取得关键里程碑

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

密切关注汇率变动趋势，持续优化债务期限及币种结构，净汇兑亏损较去年同期大幅减少约港币5.28亿元

一、业绩摘要 - 收入结构

2024年收入¹约港币134.4亿元，较去年同期下降29%



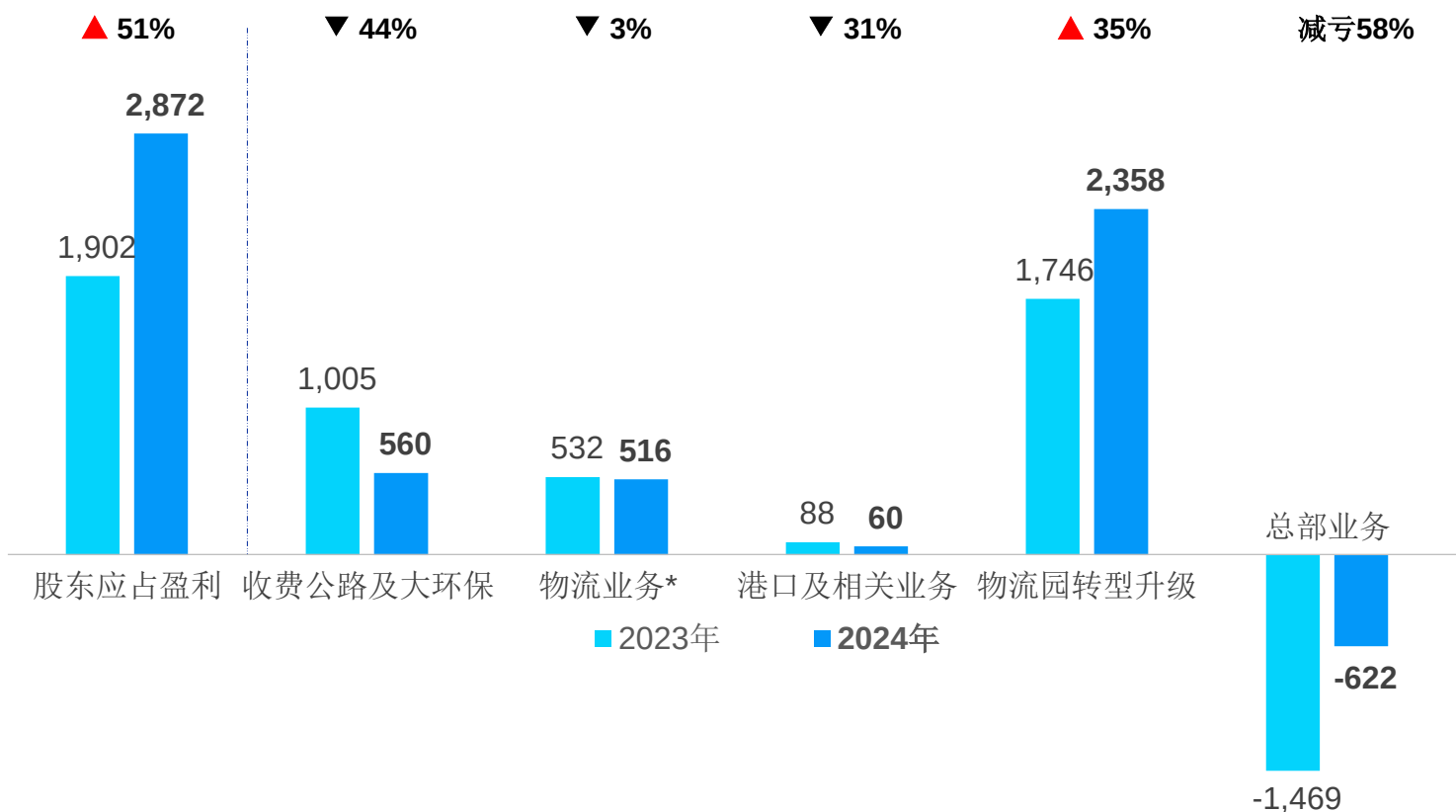
¹扣除收费公路业务的建造服务收入

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

股东应占盈利较去年同期上升**51%**至约港币**28.72**亿元，主要受惠于深国际华南物流园土地整备确认税后收益约港币**23.67**亿元，及成功把两个物流港项目置入“华夏深国际REIT”，录得税后收益约港币**5.87**亿元

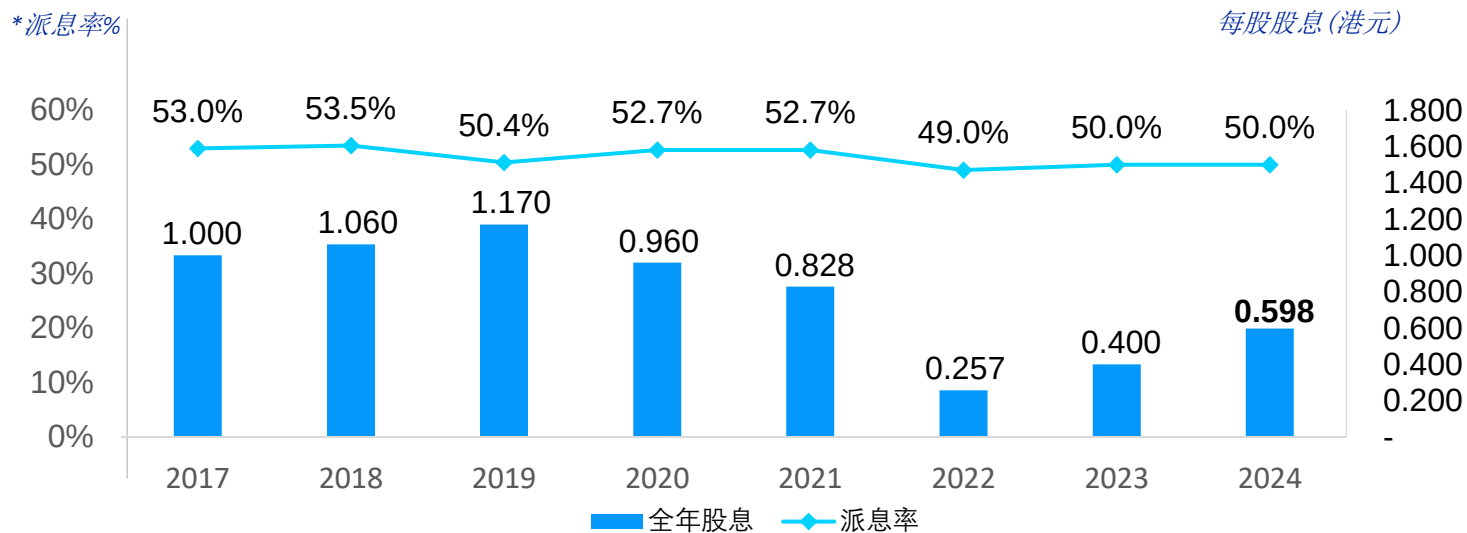
港币百万元



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

一、业绩摘要 - 股息

2024年末期股息为每股**0.598**港元 / 派息率**50%**



- 2024年每股基本盈利港币1.20元
- 集团致力维持稳定的分红政策，为股东带来持续稳定的回报。经考虑集团的利润构成及现金流后，本年度末期股息为每股港币0.598元，较去年上升50%（2023年：末期股息港币0.40元），派息率50%

* 派息率指利润分配比率

中国其他地区物流港

全国（不含大湾区）布局**38**个城市

获地面积约 **609** 万平方米

投营面积约 **461** 万平方米



大湾区布局 **14** 项目

获地约 **227** 万平方米

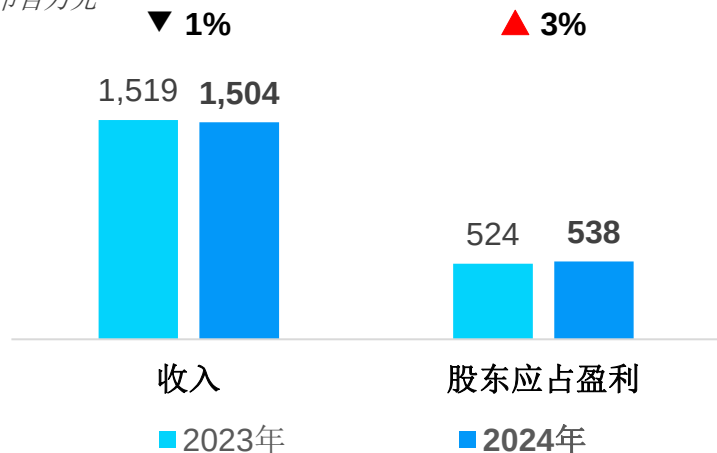
投营面积约 **118** 万平方米

-
- 大湾区物流港
- 大湾区布局 **14** 项目
- 获地约 **227** 万平方米
- 投营面积约 **118** 万平方米

二、业务回顾 - 物流业务（续）

物流园业务

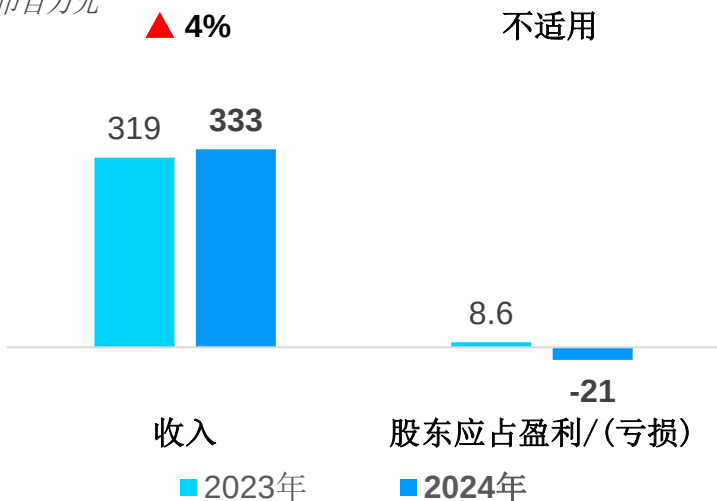
港币百万元



- 物流园业务方面，大湾区新投营项目折旧摊销费用上升，加上若干项目公允价值变动损失及资产减值损失增加，对物流园业务利润增长带来一定影响。然而，受惠于完成两个物流港项目置入华夏深国际REIT，录得税后收益约港币5.87亿元，股东应占盈利较去年同期▲3%至约港币5.38亿元。

物流服务业务

港币百万元



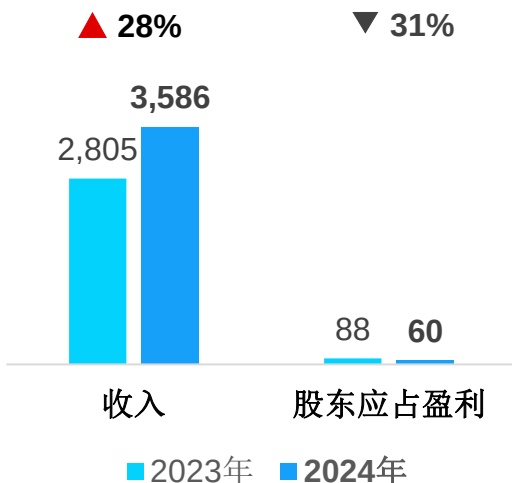
- 物流服务业务方面，由于业务架构持续调整，股东应占亏损约港币2,143万元

二、业务回顾 - 港口及相关服务业务

港口业务重点进展

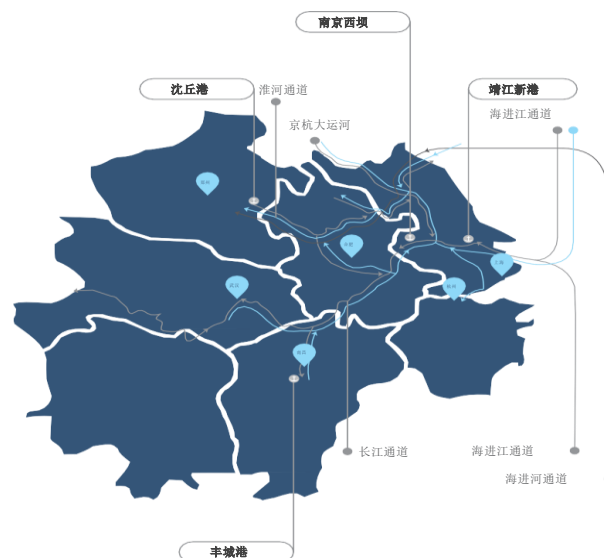
项目	持有权益	项目进展	项目概况
南京西坝港	70%	已投营	2024年，南京西坝港共415艘海轮停泊，完成约3,156万吨吞吐量（其中火车发运量约477万吨），业务量持续位居沿江11个同类码头首位
江苏靖江港	70%	已投营	2024年共有182艘海轮停泊，完成约1,592万吨吞吐量，投营首年业务量超同类码头
河南沈丘港	52%	一期4个通用泊位已投营	项目整体规划建设26个1,000吨级泊位，设计年吞吐量约3,000万吨。2024年完成约166万吨吞吐量
江西丰城港	20%	一期6个泊位已投营	规划建设10个1,000吨级的散货泊位，其中项目一期6个泊位的设计年吞吐量为600万吨，已于2023年7月正式投产运营
佛山富湾港	97.1%	待建	正全力推进报批报建工作，力争于2027年投营

港币百万元



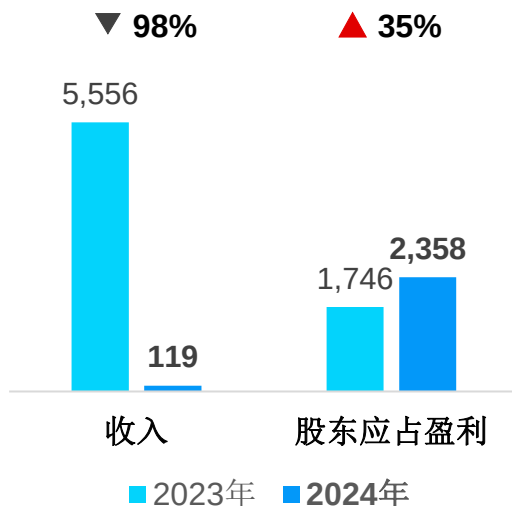
- 收入较去年同期▲28%至约港币35.86亿元，主要受惠于港口供应链业务增长及江苏靖江港投营带来新的收入贡献
- 股东应占盈利较去年同期▼31%至约港币6,040万元，主要是受国内市场竞争激烈、港口业务毛利率下降及新投营的港口项目仍处于培育期等因素

港口联网分布图 (已投营)



二、业务回顾 - 物流园转型升级业务

港币百万元



- 收入较去年同期▼98%，主要由于去年同期颐城栖湾里交付并确认收入约港币55亿元，而本年度并无该项收入
- 股东应占盈利较去年同期▲35%至约港币23.58亿元，主要受惠于深国际华南物流园土地整备确认税后收益约港币23.67亿元

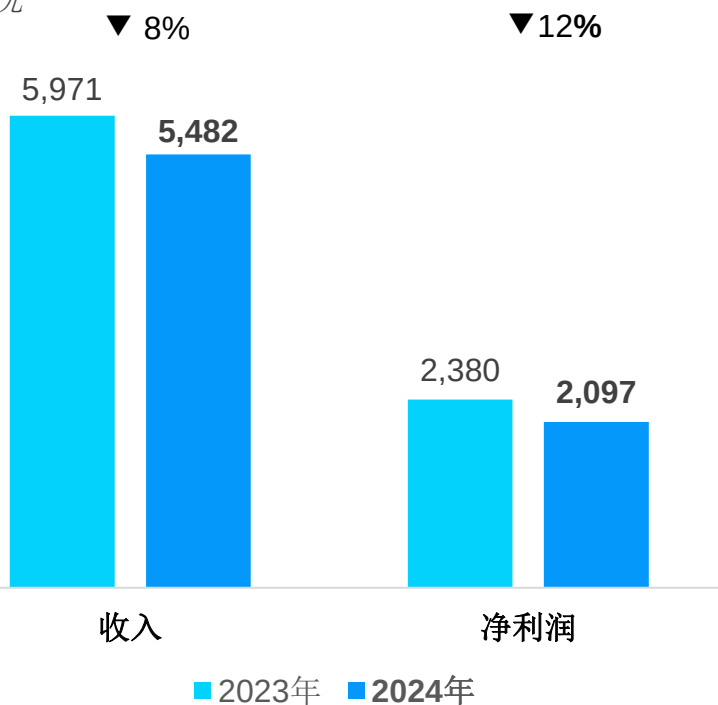
物流园转型升级重点业务进展

收益类别	期间	事项	建筑面积 (万m²)	税前收益额 (人民币亿元)
前海项目：土地面积约12万m²，总建筑面积约39万m²				
土地增值	2017年 - 2020年	土地整备	置换土地面积 12.02万m²	83.73
开发收益	2021年	首期住宅项目 — 颐湾府	5.1	7.24
	2022年	项目公司增资扩股	-	24.87
	2023年	二期住宅项目 — 颐城栖湾里	5.1	26.35
	2024年	项目开发收益 - 颐城臻湾悦	-	2.29
				60.75
运营收益	自2021年下半年	首期办公项目 — 颐都大厦	3.5	租金收入
三期项目 (办公及商业)	正与政府部门协商置换及开发事宜		9.2	
华南物流园一期转型升级项目：占地面积约53万m²				
期间	事项			
2024年10月	■ 龙华区整备局公布了土地整备单元规划，其内容列示了留用土地及其规划			
2024年12月	集团已确认土地整备税后收益约港币23.67亿元，涉及的留用土地为02-20-04地块，用地面积21,968m²			
	■ 后续将加快物流建筑拆迁清理等工作，及早进入开发建设阶段，实现销售回款与现金流回笼。 ■ 未来数年内，将按新规划功能，推进留用土地的获取及开发建设，逐步实现土地增值收益和开发收益			

二、业务回顾 - 收费公路业务（深圳高速）

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

港币百万元



- 路费收入及净利润分别较去年同期▼8%及▼12%至约港币54.82亿元及港币20.97亿元
- 主要由于年内经营公路项目所在地区不利天气、法定节假日高速公路小客车免费期增加，以及益常高速项目公司于2024年3月21日起不再纳入合并范围等因素影响

二、业务回顾 - 大环保业务（深圳高速）

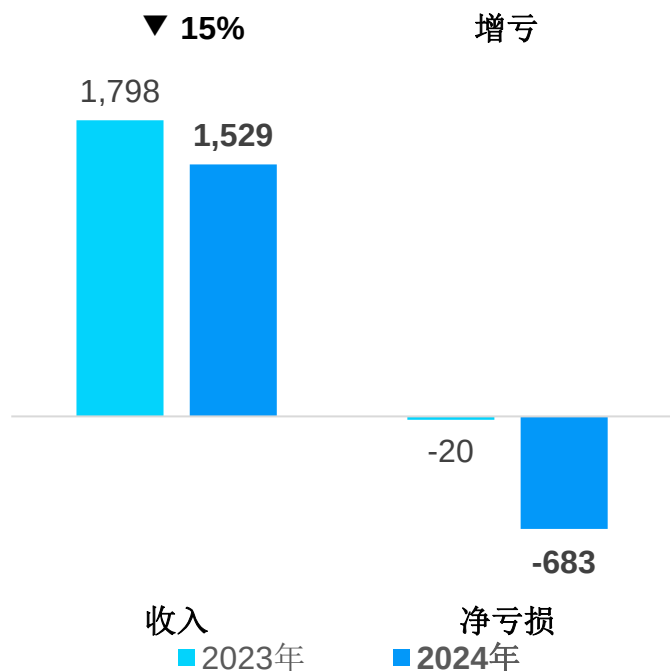
清洁能源：

- 集团投资和经营的已并网风力发电项目累计装机容量约668兆瓦
- 受风力资源下降及弃风率上升等因素影响，包头南风项目上网电量及风力发电收入同比有所下降；新疆木垒项目的总体风资源较去年同期好，但弃风率有所上升，因此上网电量及风力发电收入与去年同期基本持平

固废资源化处理：

- 截止2024年年底，有机垃圾设计处理规模约6,700吨/日，其中已进入商业运营的有机垃圾处理项目为17个，试运营项目5个

港币百万元



- 大环保业务的收入较去年同期▼15%至约港币15.29亿元，主要由于风力发电及餐厨垃圾处理收入减少
- 由于部分环保项目的资产减值准备及应收账款信用减值准备较去年有所增加，使大环保业务录得净亏损约港币6.83亿元（2023年：净亏损约港币0.20亿元）

二、业务回顾 - 其它投资（深圳航空）



运输旅客3,999万人次，旅客运输量为638.46亿客公里，分别较去年同期上升20%及23%



截止2024年12月31日，机队规模为235架。深圳航空经营国内外航线325条，当中国内航线291条、国际与地区航线34条



在经营势复杂多变的情况下，受国内民航市场竞争加剧、航油价格高位波动、运营成本增加以及汇兑损失等因素的影响，深圳航空仍处于经营亏损

- 于本年度，深圳航空录得净亏损人民币28.13亿元（港币30.52亿元）（2023年：净亏损人民币17.35 亿元（港币 19.28 亿元））
- 根据权益法，因集团应占联营公司深圳航空之累积亏损份额已超过集团在该联营公司之权益，集团期内将不再确认与深圳航空相关的进一步亏损（2023年：无确认亏损）

三、财务状况 - 总览

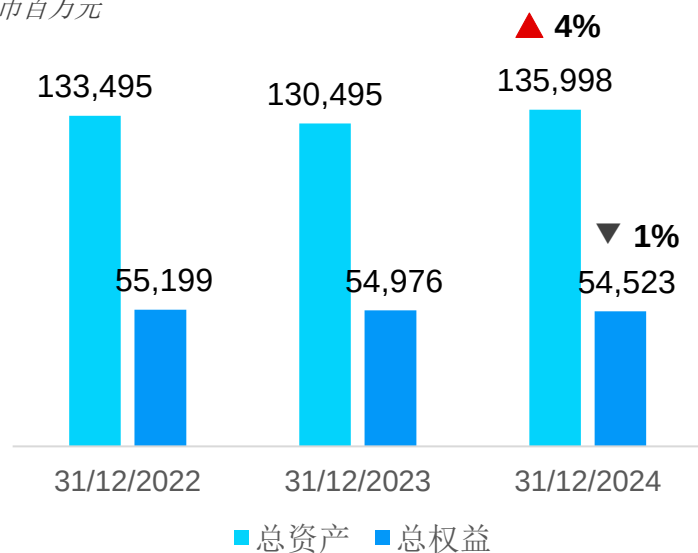
港币百万元	31/12/2024	31/12/2023	增加/(减少)
总资产	135,998	130,495	4%
总负债	81,475	75,519	8%
总权益	54,523	54,976	(1%)
股东应占资产净值	32,500	31,582	3%
股东应占每股资产净值 (港币元)	13.5	13.2	2%
现金	9,670	9,805	(1%)
银行贷款	35,505	33,082	7%
其他贷款	-	117	(100%)
票据及债券	24,944	22,140	13%
借贷总额	60,449	55,339	9%
借贷净额	50,779	45,534	12%
资产负债率 (总负债 / 总资产)	60%	58%	2 [#]
借贷总额占总资产比率	44%	42%	2 [#]
借贷净额与总权益比率	93%	83%	10 [#]
借贷总额与总权益比率	111%	101%	10 [#]

百分点之转变

三、财务状况 - 总资产及资产负债率

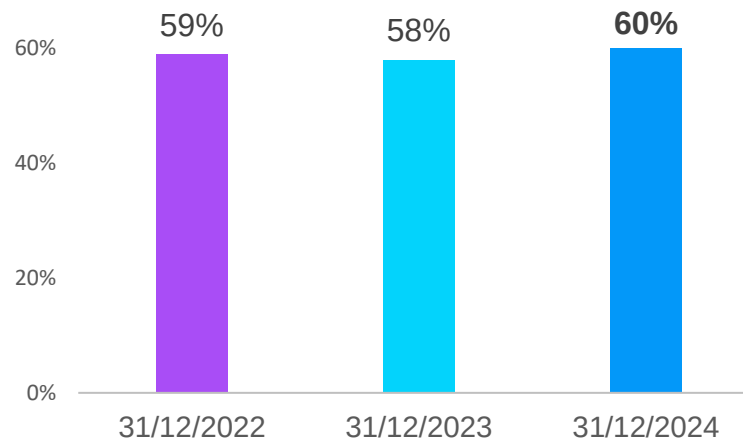
总资产和总权益

港币百万元



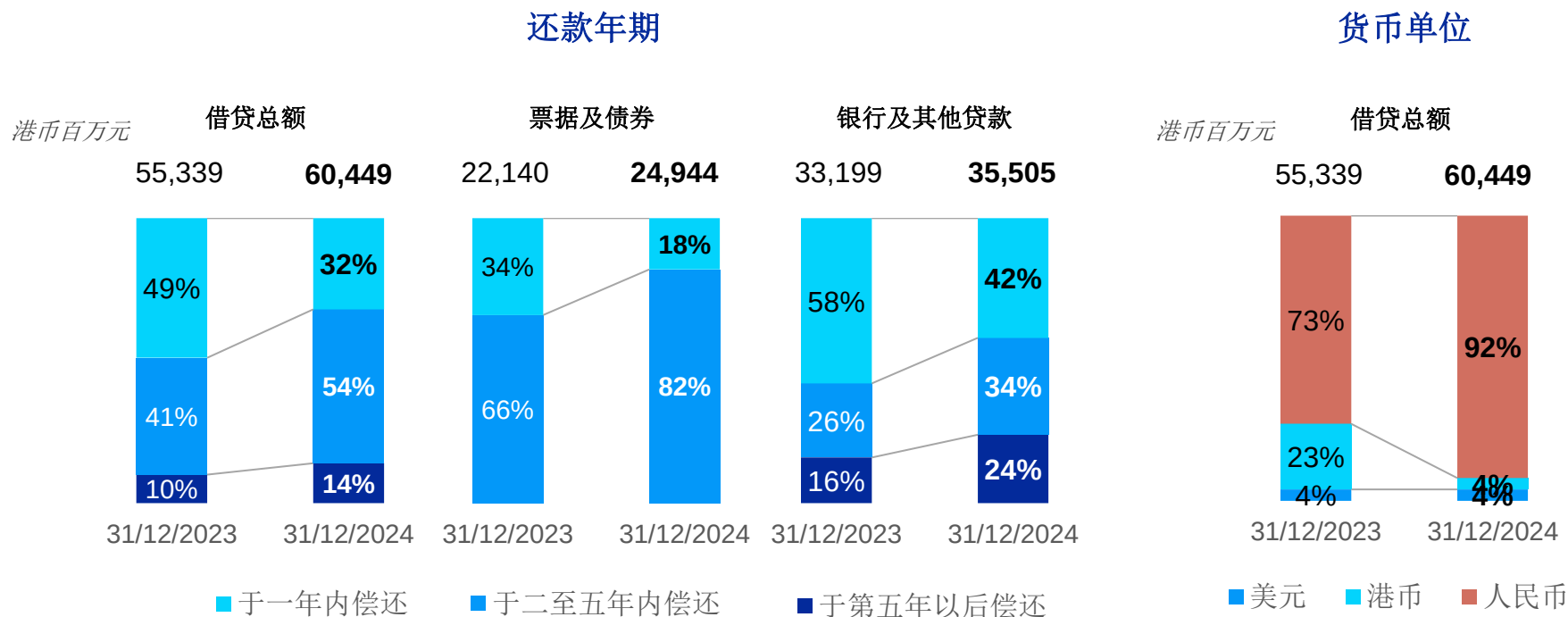
- 总资产及总权益分别约为港币1,360亿元及港币545亿元
- 股东应占资产净值约为港币325亿元，每股资产净值为港币13.5元

资产负债率



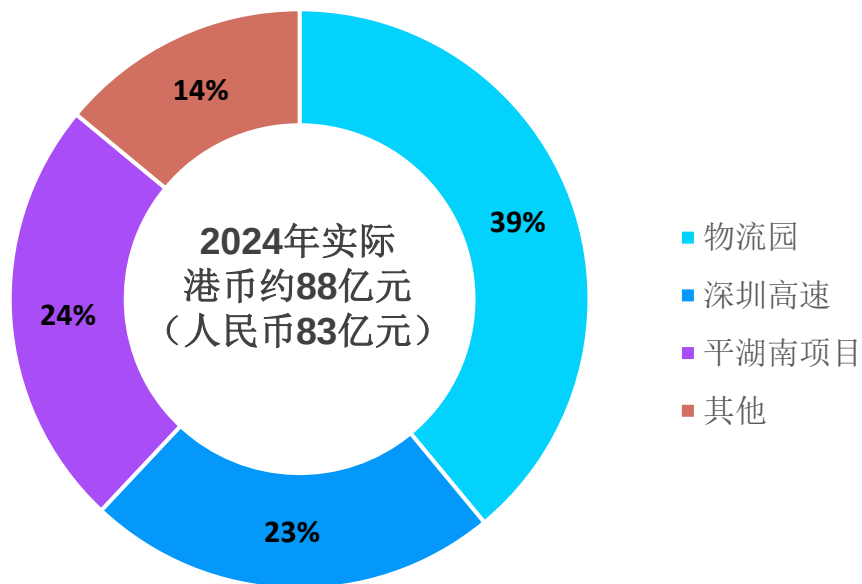
- 投资活动增加，产生额外借款，资产负债率较去年年底上升2个百分点
- 三大国际性信贷评级机构穆迪、标准普尔及惠誉分别维持公司Baa2、BBB及BBB投资级别信贷评级

三、财务状况 - 债务结构



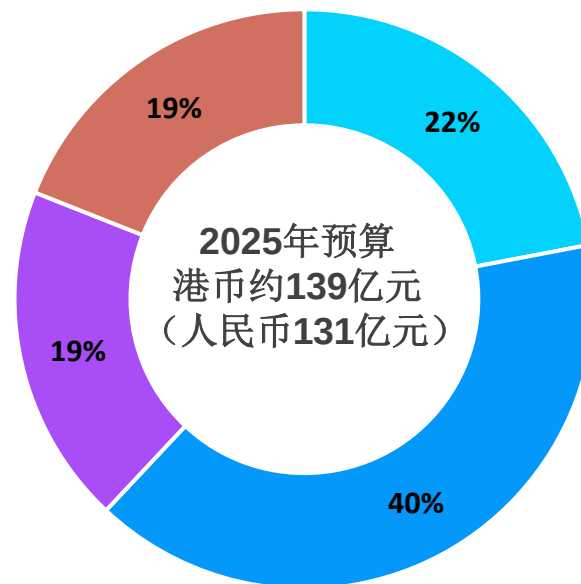
- 集团持续优化债务期限及币种结构，持续压缩外币贷款规模，锁定优惠贷款利率，进一步降低财务成本
 - 截止2024年12月31日，本集团人民币借贷与外币借贷比例为92%：8%（借贷总额：人民币526亿元、港币22亿元、美元3亿元）
 - 本集团借贷总额中长期与短期债务比例为68%：32%

三、财务状况 - 资本开支



2024年主要资本开支项目

- 物流园项目人民币约32亿元
- 深高速项目约人民币19亿元
- 平湖南项目约人民币19.6亿元



2025年预计主要资本开支项目

- 物流园项目人民币约30亿元
- 深高速项目约人民币53亿元
- 平湖南项目约人民币25亿元
- 华南物流园转型升级项目约人民币10亿元

四、ESG 2024年主要亮点

我们一致致力于构建可持续发展竞争优势，降低发展的资源环境代价，实现人类社会永续发展，做全球生态文明建设的参与者、贡献者，努力为利益相关方创造价值，与社会各界共建绿色美好生活。

环境领域：加速推进降碳、减排、扩绿

降碳：

- **打造低碳物流园区**，深圳国际正定智慧港项目全面践行绿色发展理念，打造综合能源应用代表项目
 - **绿色技术**：项目采用光伏发电、地源热泵等清洁能源，减少传统电网负载，节能效果超30%，满足80%供冷供暖需求
 - **绿色施工**：新能源车辆使用率达70%+，全面淘汰重型柴油机械，实现环保化建设
 - **智慧管理**：搭建综合能源智慧管理平台，实时可视化能源及设施运行状态，高效支撑园区运营与决策



深国际正定智慧港项目实景图

减排：

- **推进光伏建设**，深国际港口采用“自发自用、余电上网”方案，大力推进光伏建设。江苏靖江港预计年平均发电量约1,200万千瓦时，每年可节约标煤约3,800吨，减少二氧化碳排放约1.2万吨



靖江港棚厂已覆盖光伏

环境领域：加速推进降碳、减排、扩绿

扩绿：

- **虚拟电厂助力绿色建筑转型**，深国际大厦通过虚拟电厂管理，将分散空调负荷整合为可灵活调节的“虚拟机组”



实现三大优化：

- 资源利用高效化
- 降本增效，节能显著
- 运行安全提升，调频精度提高

绿色建筑认证一览表：

类别	项目名称	绿建标准
获得绿建认证	前海颐都大厦项目	LEED-CS铂金级、绿建标准二星级
	海南澄迈项目	LEED BD+C 银级
	沈阳综合物流港项目、石家庄综合物流港项目	一级绿色仓库
	华南物流中心二期项目主体工程、华南数字谷	绿建标准一星级
	颐锦广场、栖霞里、颐湾府	绿建标准二星级
	南京西坝港项目	四星級江苏绿色港口
遵循设计标准	深圳坪山项目	绿建标准一星级
	深圳盐田项目、黎光物流园项目、深圳国际综合物流枢纽中心（平湖南项目）	绿建标准二星级
	深圳国际公路枢纽物流港（宝安项目）	绿建标准三星级、LEED-CS铂金级
	佛山顺德项目	LEED BD+C金级
	佛山南海项目、湛江项目	LEED BD+C银级

物流主业巩固优化

- 坚持优中选优发展思路，合理控制新增投资节奏
- 继续紧跟光明区、罗湖区地块开发机遇，加快深圳低空战略布局；研究深化“公交+物流”、“地铁+物流”模式落地，形成可复制的利润增长模式；继续推进深圳和北京顺义的航空货站项目前期工作，推动北京顺义项目落地
- 全面实施“水陆空铁+智冷”战略，期望打造多式联运中心

港口

- 围绕分拆上市远期目标
- 重点推进佛山富湾港项目
- 力争 2025 年积极推进河南沈丘港项目二期

巩固收费公路优势

- 通过新建、扩建、并购、整合资源等多种手段，积极拓展高快速路投建管养业务，延长收费公路项目经营年限、增加公路资产规模
- 降本增效，精益管理，保持公路主业领先优势

提质优化大环保主业

- 进一步提高有机垃圾项目处理能力、危废项目处置规模
- 把握投资节奏，加强存量项目的提质增效

“投建管转”大闭环

- 加快推进首期土地的建设和销售，尽快回收现金流
- 争取 2025 年内实现第二批土地增值利润入账

“投建融管”小闭环

- 统筹华夏深国际REIT 上市后管理，并适时启动扩募筹备工作
- 积极推动新设私募基金，做好内、外部审批程序

提升招商运营

- 密切关注客户业务发展及仓储需求的动态变化，提前统筹谋划
- 进一步强化对存量客户的维护与管理，做深做实“总对总”的对接工作



Shenzhen International

深國際

Stock code 股份代号: 00152.HK

谢谢!

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

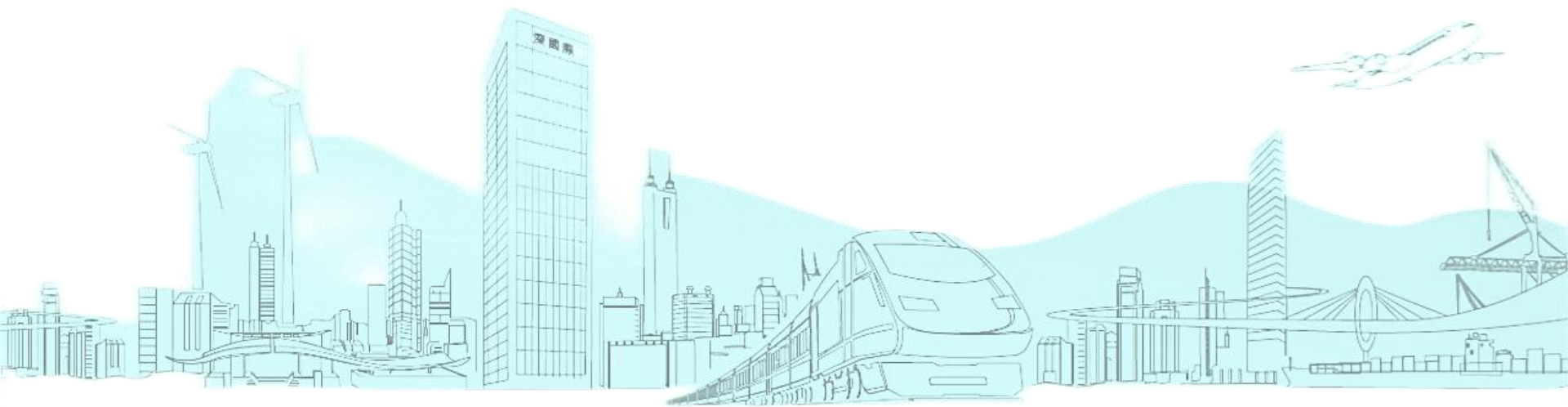
传真: (852) 2739 5123 / (86-755) 8307 9988

电邮: ir@szihl.com

<http://www.szihl.com>

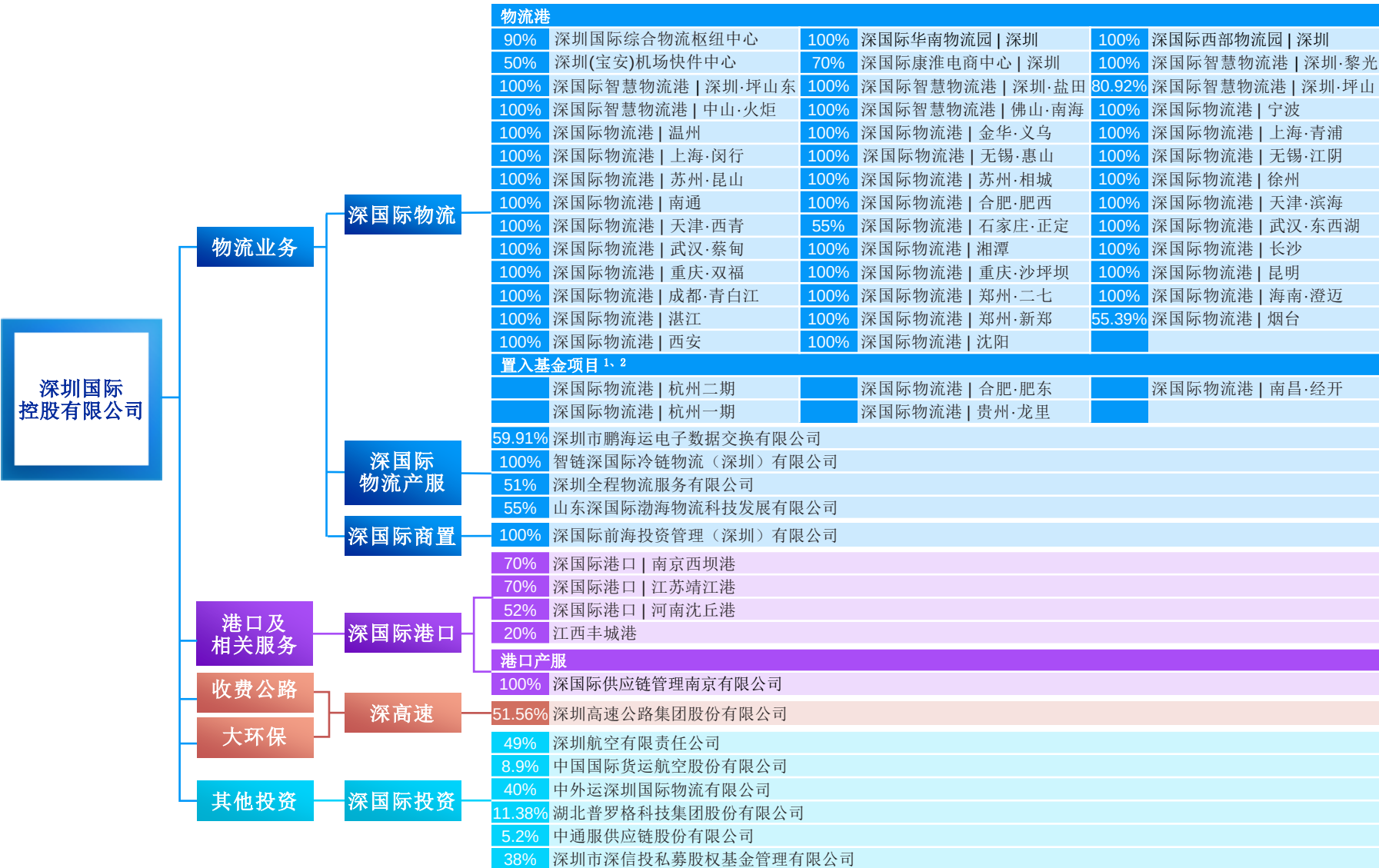


附录



共同创造 共享价值
Building Value Sharing Future

附录1 - 企业架构图



附注:

(1) 深国际物流港(杭州二期)、深国际物流港(合肥肥东)及深国际物流港(南昌经开): 由本集团占有40%权益的合营企业深石(深圳)智慧物流基础设施私募基金合伙企业(有限合伙)所持有。
(2) 深国际物流港(杭州一期)、深国际物流港(贵州龙里): 由本集团持有31.28%基金份额的华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金所持。
(3) 企业架构图只包括截至2024年12月31日正在运营的公司实体和项目。

附录2 - 分部业绩

截至12月31日止十二个月 港币百万元	收入		经营盈利/(亏损)		应占联营公司及 合营公司盈利		除税及财务成本前盈利	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
收费公路及大环保业务								
— 收入	7,899	8,829	2,070	2,932	1,009	808	3,079	3,740
— 建造服务收入	2,130	1,496	-	-	-	-	-	-
小计	10,029	10,325	2,070	2,932	1,009	808	3,079	3,740
物流业务								
— 物流园	1,504	1,519	609	629	27	25	636	654
— 物流服务	333	319	(20)	23	2	8	(18)	31
— 港口及相关服务	3,586	2,805	142	167	(2)	-	140	167
— 物流园转型升级	119	5,556	2,865	3,277	243	61	3,108	3,338
小计	5,542	10,199	3,596	4,096	270	94	3,866	4,190
集团总部	-	-	(445)	(554)	205	195	(240)	(359)
总计	15,571	20,524	5,221	6,474	1,484	1,097	6,705	7,571
财务收益							173	241
财务成本							(1,763)	(2,618)
财务成本 - 净额							(1,590)	(2,377)
除税前盈利							5,115	5,194

附录3 - 损益表

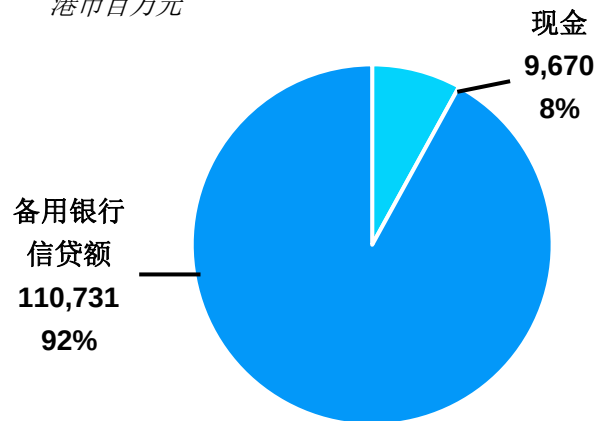
截至12月31日止十二个月 港币百万元	2024	2023	增加/(减少)
收入	15,571	20,524	(24%)
销售成本	(12,013)	(12,979)	(7%)
毛利	3,558	7,545	(53%)
其他收益 - 净额	2,963	166	1,685%
其他收入	171	188	(9%)
分销成本	(121)	(155)	(22%)
管理费用	(1,350)	(1,270)	6%
经营盈利	5,221	6,474	(19%)
应占合营公司盈利	360	419	(14%)
应占联营公司盈利	1,124	678	66%
除税及财务成本前盈利	6,705	7,571	(11%)
财务成本 - 净额	(1,590)	(2,377)	(33%)
除税前盈利	5,115	5,194	(2%)
所得税	(1,428)	(2,289)	(38%)
年度纯利	3,687	2,905	27%
非控制性权益	815	1,003	(19%)
股东应占盈利	2,872	1,902	51%
每股基本盈利 (每股港元)	1.20	0.80	50%

附录4 - 财务状况（一）

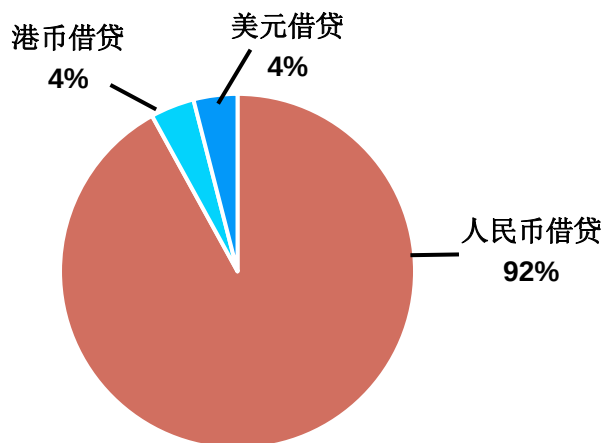
本集团借贷结构组合于2024年12月31日

现金及备用银行信贷额度

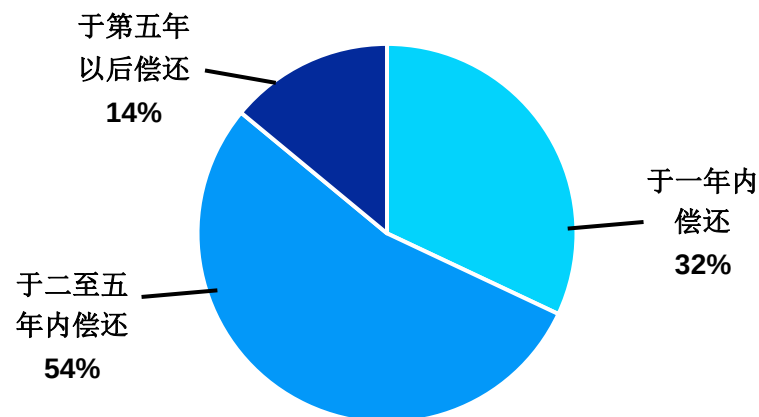
港币百万元



总借贷港币604.49亿元 - 货币单位

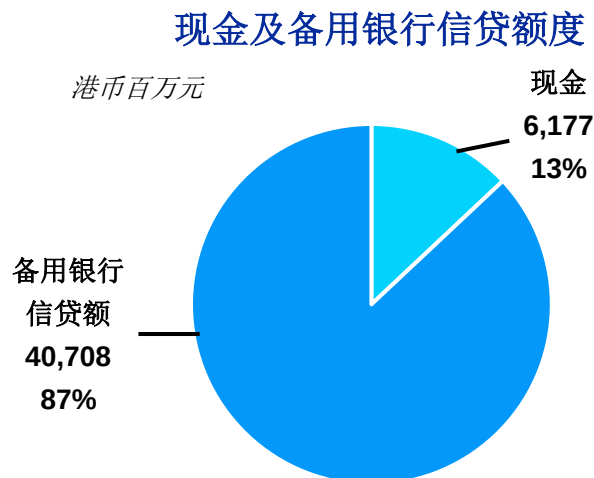


总借贷港币604.49亿元 - 还款期

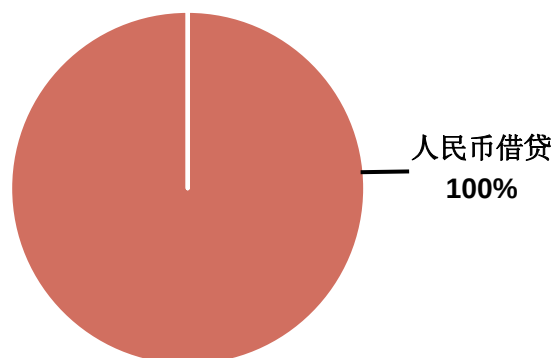


附录4 - 财务状况（二） — 撇除深圳高速

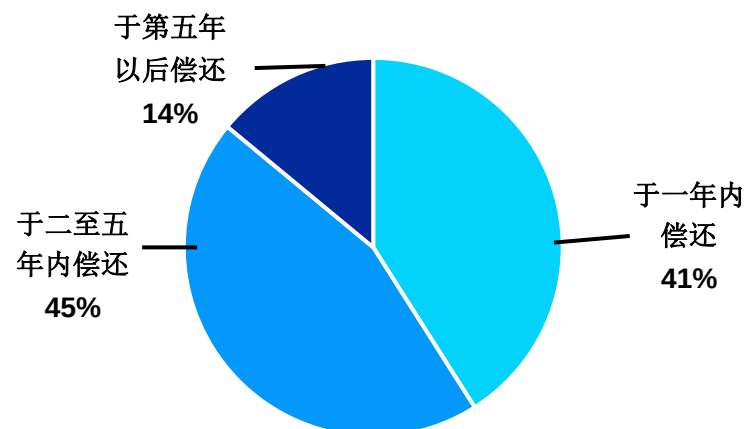
本集团借贷结构组合于2024年12月31日



总借贷港币261.67亿元 – 货币单位



总借贷港币261.67亿元 – 还款期



附录5 - 收费公路运营表现

		日均混合车流量 ¹		日均路费收入	
收费公路	持股比例	2024年 (千辆次)	同比	2024年 (人民币千元)	同比
深圳地区:					
梅观高速	100%	165	0.4%	431	0.9%
机荷东段	100%	309	-2.7%	1,830	-1.7%
机荷西段	100%	223	2.5%	1,495	-0.2%
深圳沿江项目 ^{2、3}	100%	205	8.6%	2,012	16.7%
深圳外环项目	100%	310	1.1%	3,196	-2.3%
龙大高速	89.93%	168	1.5%	434	1.8%
水官高速	50%	263	-2.5%	1,729	-0.8%
水官延长段	40%	59	-7.8%	191	-11.0%
广东省其他地区:					
清连高速	76.37%	48	-5.8%	1,729	-7.2%
广深高速 ⁴	45%	632	-0.1%	7,883	-0.5%
西线高速 ⁴	50%	268	-1.0%	3,466	-3.0%
阳茂高速	25%	56	1.1%	2,089	1.2%
广州西二环	25%	96	4.8%	1,395	2.1%
中国其他省份:					
长沙环路	51%	96	-0.8%	717	-1.9%
南京三桥	35%	36	-9.5%	1,435	-5.0%
益常高速 ⁵	40%	55	-9.8%	1,063	-10.2%

附注:

- (1) 日均混合车流量数据不包含节假日免费期间通行的免费车流量，上表收入为不含税收入。
- (2) 根据深圳交通局与深高速、沿江公司签订的货运补偿协议，自2021年1月1日至2024年12月31日，通行于沿江高速的货车按收费标准的50%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，该项协议已于2024年12月31日24时履行完毕并不再延期，自2025年1月1日0时起沿江项目货车运输按正常收费标准收费。有关详情可参阅深高速日期为2024年12月30日的公告。
- (3) 沿江二期于2024年6月30日开通运营，目前尚无法拆分沿江二期的车流量数据进行合并统计，因此上表中沿江项目的车流量数据仅为沿江一期车流量数据，不包含沿江二期车流量数据；沿江项目的路费收入数据包含沿江一期及二期。
- (4) 深高速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。
- (5) 自2024年3月21日起深高速所持有益常项目权益由100%减少至40%。

附录6 - 大环保业务平台公司及具体表现

公司名称	持有权益
深圳高速环境有限公司(“环境公司”)	100%
深圳高速新能源控股有限公司(“新能源公司”)	100%
深圳深高速基建环保开发有限公司(“基建环保公司”)	100%
深圳市水务规划设计院股份有限公司	11.25%

风力发电项目	持有权益	上网电量 ¹ (兆瓦时)	风力发电业务收入 ¹ (人民币千元)
包头南风项目	100%	587,587.34	183,209.15
新疆木垒项目	100%	648,160.33	296,632.95
永城助能项目	100%	71,264.55	23,717.57
中卫甘塘项目	100%	108,343.74	27,184.62
樟树高传项目	100%	51,810.81	18,809.22
晟能干泰项目	100%	1,650.53	788.75
淮安中恒项目	20%	194,666.90	90,259.91

附注:

1. 上网电量为按电网结算周期核算的数据, 部分项目营业收入中包含按上网电量计算的电价补贴收入

附录7 - 物流项目概况

		项目名称	规划面积* (万m²)	已获取面积 (万m²)	已投营面积 (万m²)	首期项目投营/ 预计投营时间**
大湾区主要物流项目						
枢纽 物流	1	深圳国际综合物流枢纽中心	90	90@ (土地使用权: 33.4)	-	2026
	2	深国际西部公路枢纽物流园（深圳宝安）	7.5	7.5	-	2025
物流园	3	深国际华南物流园（深圳）	23.9^	23.9^	10^	2003
	4	深国际西部物流园（深圳）	不适用	不适用	9.1	2003
	5	深国际康淮电商中心（深圳）▲	不适用	不适用	14.3	2018.01
深国际智慧物流港	6	深圳黎光	4.5	4.5	21.7	2023.07
	7	深圳坪山	12	12	28.6	2024.12
	8	深圳坪山东	26.7	26.7	9.4	2023.09
	9	深圳盐田	3.2	3.2	9.1	2024.03
	10	中山火炬	5.8	5.8	6.6	2019.09
	11	肇庆高要	10	10	-	2026
	12	佛山南海	7.6	7.6	9.2	2024.08
	13	佛山顺德	20	20	-	2025
	14	佛山高明	15.7	15.7	-	2025
合计			226.9	226.9	118	

注:

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

** 预期投入运营时间为估计，将根据建设进度作出更新

@ 本集团已获取深圳国际综合物流枢纽中心90万m²土地的经营权，并于2023年6月成功获取其中约33.4万m²项目上盖空间的土地使用权

^ 深国际华南物流园（深圳）由一期项目及二期项目构成。其中，一期项目按深圳市政府总体规划正在向数字经济园区转型，物流仓储业务已于2024年上半年退出运营，截至2024年12月31日，本集团已移交面积约35.6万m²的土地，剩余土地面积约17.7万m²；二期项目“深国际华南数字谷”土地面积约6.2万m²。此处列示的已投入运营面积不含二期项目的运营面积。

▲ 管理输出项目

附录7 - 物流项目概况（续）

项目名称		规划面积* (万㎡)	已获取面积 (万㎡)	已投营面积 (万㎡)	首期项目投营/ 预计投营时间**	
中国其他地区主要物流项目						
深国际物流港		浙江区域				
	1	杭州□	一期：不适用 二期：不适用	一期：不适用 二期：不适用	一期：21.3 二期：24.3	2017.11
	2	宁波	19.4	9.2	5.7	2018.01
	3	金华义乌	44	41.7	55.9	2020.12
	4	金华经开	13.6	-	-	-
	5	温州	13.9	13.9	12.7	2024.10
		苏皖区域				
	6	上海青浦	2.3	2.3	3	2019.09
	7	上海闵行	3.5	3.5	5.2	2021.09
	8	无锡惠山	34.7	24.6	12	2017.01
	9	无锡江阴	13.3	13.3	11.3	2023.10
	10	无锡锡山金笛▲	-	-	16.6	2024.07
	11	苏州昆山	11.7	11.7	9.6	2016.06
	12	苏州相城	3.3	3.3	1.9	2020.12
	13	深国际冷链（南京江宁）	3.2	3.2	-	2025
	14	句容	40	13.1	-	2026
	15	徐州	14	13.3	7.2	2021.04
	16	南通	15.2	15.2	12.9	2021.01
	17	淮安	11.1	-	-	-
	18	泰州	8.8	8.8	-	2025
19	合肥肥东□	不适用	不适用	9.3	2016.01	
20	合肥肥西	42.2	42.2	19.1	2022.05	

附录7 - 物流项目概况（续）

项目名称		规划面积* （万㎡）	已获取面积 （万㎡）	已投营面积 （万㎡）	首期项目投资/ 预计投营时间**	
中国其他地区主要物流项目						
深国际物流港		京津冀区域				
	21	深国际京西南综合物流枢纽（1期）智慧物流中心	11.8	11.8	-	2027
	22	天津滨海	6	6	3.3	2019.01
	23	天津西青	11.6	11.6	7.8	2021.09
	24	石家庄正定	46.7	31	7	2017.07
	25	石家庄元氏	14.4	-	-	-
		华中区域				
	26	武汉东西湖	13.3	12.6	6.3	2016.01
	27	武汉蔡甸	26.7	12.9	11.7	2022.03
	28	武汉黄陂	6.7	6.8	-	2026
	29	南昌经开□	不适用	不适用	8.7	2017.06
	30	南昌昌北	15.7	15.6	-	2025
	31	长沙	34.7	29.8	22.7	2018.01
	32	湘潭	10.2	10	8.5	2024.09
	33	深国际智慧物流港（岳阳）▲	不适用	不适用	5.2	2020.01
		西南区域				
	34	贵州龙里□	不适用	不适用	14.2	2018.05
	35	贵阳修文	20	20.6	-	2027
	36	重庆双福	15.7	10.4	5.8	2019.12
	37	重庆沙坪坝	14.6	14.6	11.6	2021.09
	38	昆明	17.2	17.2	11.9	2020.01

附录7 - 物流项目概况（续）

项目名称			规划面积* (万m²)	已获取面积 (万m²)	已投营面积 (万m²)	首期项目投营/ 预计投营时间**
中国其他地区主要物流项目						
深 国 际 物 流 港		西南区域（续）				
	39	成都青白江	12.9	12.5	12.6	2021.01
	40	成都温江	6.7	6.7	-	2025
	41	南宁经开	10	10	-	2026
		南方区域				
	42	湛江	20	11	10.1	2024.08
	43	揭阳	9.6	9.6	-	2026
	44	海南洋浦▲	不适用	不适用	9.4	2024.03
	45	海南澄迈	6.3	6.3	6.5	2024.03
	46	海口高新	6.7	6.7	-	2025
		北方区域				
	47	郑州二七	11	11	11.7	2022.12
	48	郑州新郑	49.7	49.7	21.5	2022.05
	49	烟台	6.9	6.9	2.9	2008.06
	50	西安	12	12	9.3	2020.08
	51	太原	12.7	12.7	-	2025
	52	沈阳	70	24.1	24.2	2016.04
合计			794.0	609.4	460.9	

注：

□ 置入基金项目：

(i) 深国际物流港（南昌经开）、深国际物流港（杭州二期）及深国际物流港（合肥肥东）：由本集团占有40%权益的合营企业深石基金所持有

(ii) 深国际物流港（杭州一期）及深国际物流港（贵州龙里）：由本集团持有30%基金份额的华夏深国际REIT所持有

本集团仍保持上述物流港的运营管理权，为其提供运营维护等专业服务并将继续收取服务费用。

附录8 - 深国际华南物流园（一期）转型升级



华南物流园转型概念效果图

附录9 - 深国际华南物流园二期（深国际华南数字谷）

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

华南数字谷（实景图）



一组团已全面投入运营，二组团产业办公部分已于2024年上半年正式投入运营。
目前，园区数字经济产业聚集度约达98%

附录10 - 深国际铁路枢纽物流港（平湖南项目）



概念规划
效果图



实景图

项目整体将于2025年底建成

实现“铁路运输+现代物流”融合发展

- 已获取项目90万m²土地的经营权，并于2023年6月以人民币11.87亿元成功竞得其中约33.4万m²的上盖空间的土地使用权，在保留铁路货场全部规划功能的前提下建设11米架空层，架空层以上为物流用地，拟建设85万m²物流仓储设施
- 依托平湖南项目铁路货场，拓展了多条快速货运班列
- 2024年，国内班列到发量达13万标准箱，货场完成集装箱装卸量15万标准箱



附录11 - 深国际西部公路枢纽物流园（深圳宝安）



占地面积约7.5万 m^2 ，规划建筑面积约15.9万 m^2
深圳市规划的七大门户型物流枢纽之一，“7+30+N”三级物流枢纽布局规划中首个成功落地的公路枢纽项目
力争2025年内投入运营

附录12 - 深国际智慧物流港（深圳黎光）（实景图）



占地面积约4.5万 m^2 ；建筑面积约21.7万 m^2
为地上六层、地下二层的高容积率物流园区，已于2023年下半年分配投入运营
于2024年12月31日，园区整体出租率约84%，其中常温仓出租率达97%

附录13 - 深国际智慧物流港（深圳坪山东）实景图



占地面积约26.7万m²，建筑面积约9.4万m²
于2024年12月31日，园区已实现满仓

附录14 - 深国际智慧物流港（深圳坪山）实景图



占地面积约12万 m^2 ，建筑面积约28.6万 m^2

已于2024年12月投营，项目定位为深圳市“20+8”战略性新兴产业集群中的“制造业与物流业深度融合示范基地”

附录15 - 深国际智慧物流港（深圳盐田）实景图



占地面积约3.2万 m^2 ，建筑面积约9.1万 m^2
该项目为六层立体仓，已于2024年上半年投入运营，
是集团现代化、高标准的“仓储上楼”示范项目之一，也是“保税物流+”示范项目

附录16 - 深国际智慧物流港（佛山南海/佛山顺德/佛山高明）

（实景图）



佛山南海（建筑面积逾9.2万m²）
已于2024年8月投营，2024年年底整体出租率达100%



佛山高明（规划建筑面积约18.5万m²）
预计于2025投营



佛山顺德（规划建筑面积约33.7万m²）
预计于2025投营

附录17 - 深国际康淮电商中心（实景图）



集团首个以管理输出方式运营的轻资产运营项目，运营面积约14.3万m²
于2024年12月31日，整体出租率约92%

附录18 - 深国际物流港（石家庄正定）实景图



国内首个融合物流与商业两大业态的产城综合体，占地面积约31万 m^2 ，规划建筑面积超过50万 m^2
其中，物流园部分占地面积约为20万 m^2 ，致力于打造为数智化医药冷链物流基地

附录19 – 深国际冷链（实景图）



上海闵行项目（冷仓面积约**5.2万m²**）
改造后的冷仓已于2024年上半年投入运营，
项目采用“出租+ 自营”的业务模式



南京江宁项目（冷仓面积约**3.3万m²**）
2024年12月竣工验收，并已于2025年2月投入运营

附录20 - 深国际港口（已投营）



南京西坝港（实景图）

2024年业务量继续稳居沿江11个同类码头首位



江苏靖江港（实景图）

于2023年12月成功开港运营，首年业务量超同类码头



河南沈丘港（实景图）

一期已于2023年投营，后续规划建设22个泊位及陆域配套堆场



江西丰城港（实景图）

一期6个泊位已于2023年7月投入运营

附录21 - 深国际港口（待建）



佛山富港湾（概念图）

力争于2027年投产运营，打造西江流域的散杂货码头标杆

附录22 - 深国际智慧物流港（金华义乌）实景图



规划土地面积：约44万m²；
已投入运营面积：约55.9万m²

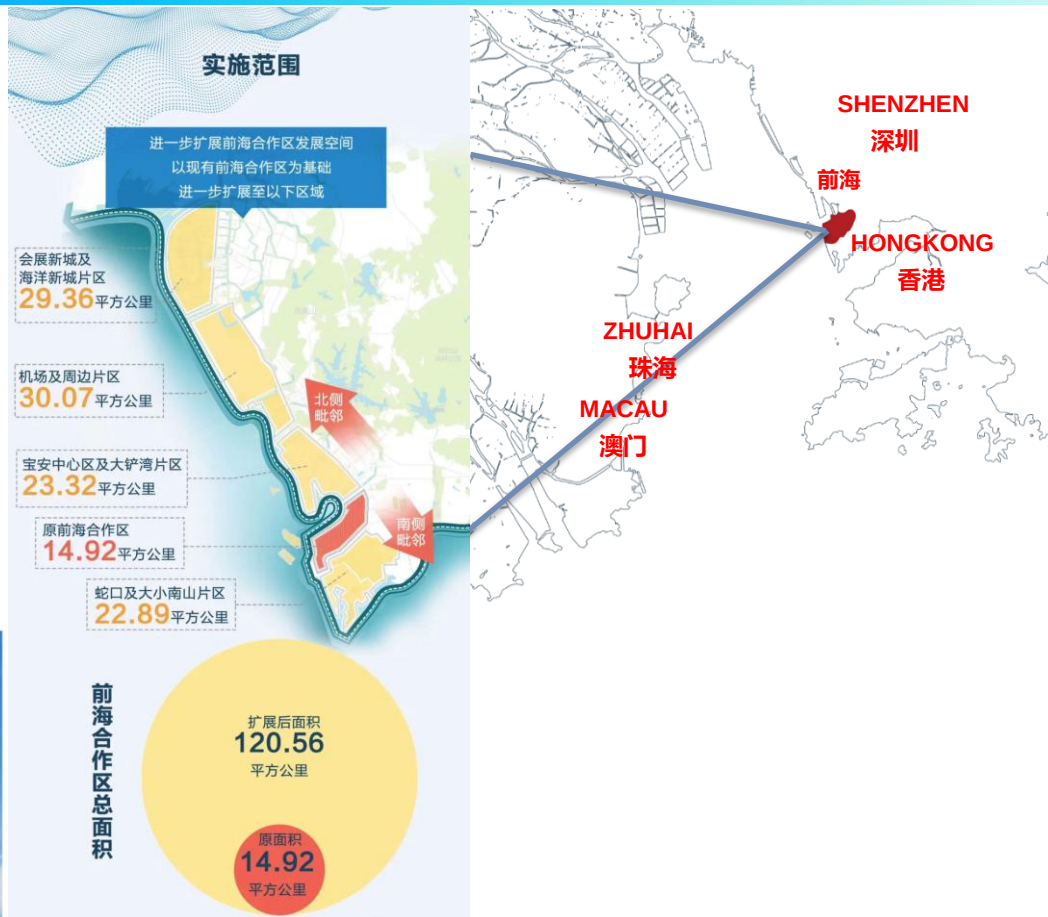
附录23 - 深国际商置|深圳·前海



前海二期“颐城栖湾里”项目实景图



前海首期项目实景图



前海项目是首个成功实现“投建管转”
大闭环发展模式的项目

附录24 - 前海·印里（实景图）



2022年9月正式开业（建筑面积约2.5万m²），于2024年12月31日，项目整体出租率约76%。
集品质生活、人文艺术、圈层社交、数字生态于一体



Shenzhen International

深國際

Stock code 股份代号: 00152.HK

谢谢!

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

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

电邮: ir@szihl.com

<http://www.szihl.com>

