



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

2025

中期业绩

INTERIM RESULTS



- 谨此提醒本集团之准投资者及股东（“准投资者及股东”），本简报之内容包括集团截至**2025年6月30日**止（“本期间”）半年度之运营数据与财务数据摘要。所载数据仅供本简报之用，若干数据未经独立核证。准投资者及股东不应依赖本简报所呈现或载有之内容或意见之公正、准确性、完整性或正确性，本公司亦不会就此作出任何明确或隐含之声明或保证。有关本集团之未经审核业绩，准投资者及股东应参阅遵照香港联合交易所有限公司上市规则刊印之**2025年中期报告**。

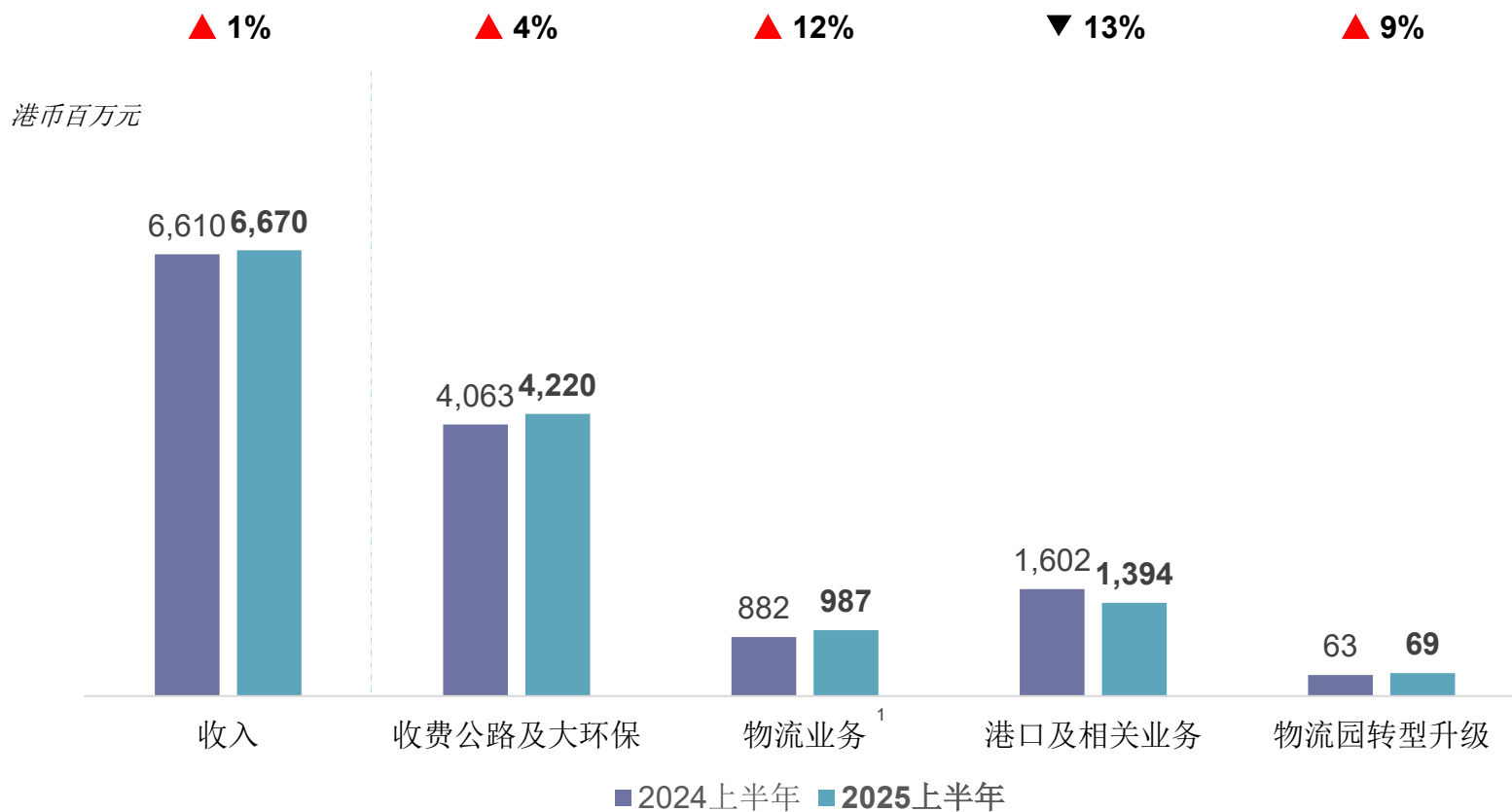
目 录

- 一、业绩摘要
- 二、业务回顾
- 三、财务状况
- 四、展望



一、业绩摘要 - 收入结构

2025年上半年收入约港币66.70亿元，较去年同期上升1%

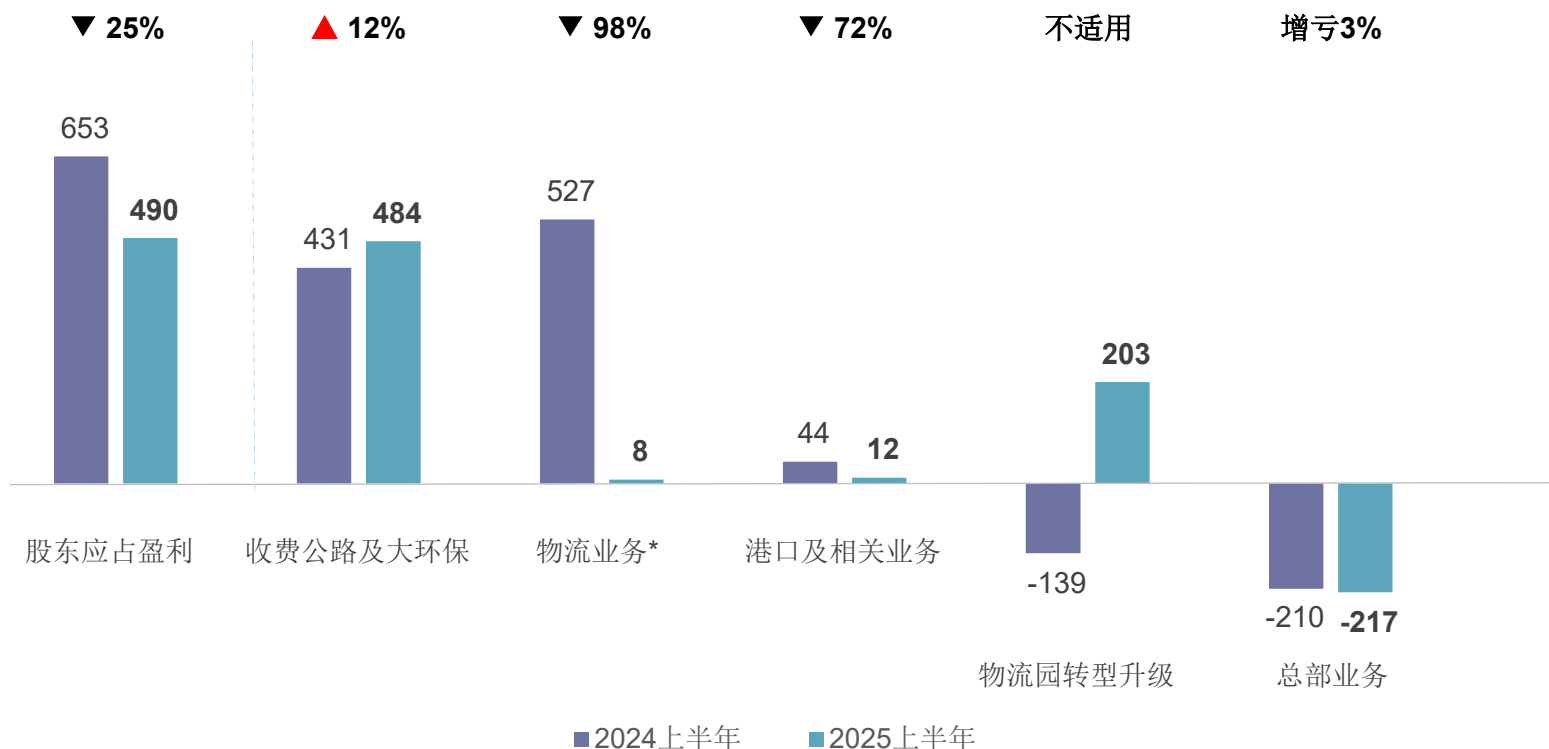


¹ 物流业务 = 物流园 + 物流服务

一、业绩摘要 - 股东应占盈利结构

股东应占盈利较去年同期下跌**25%**至约港币**4.90**亿元，主要由于去年同期本集团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，而本期间并无该等收益

港币百万元



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

二、业务回顾 - 物流业务

中国其他地区物流港

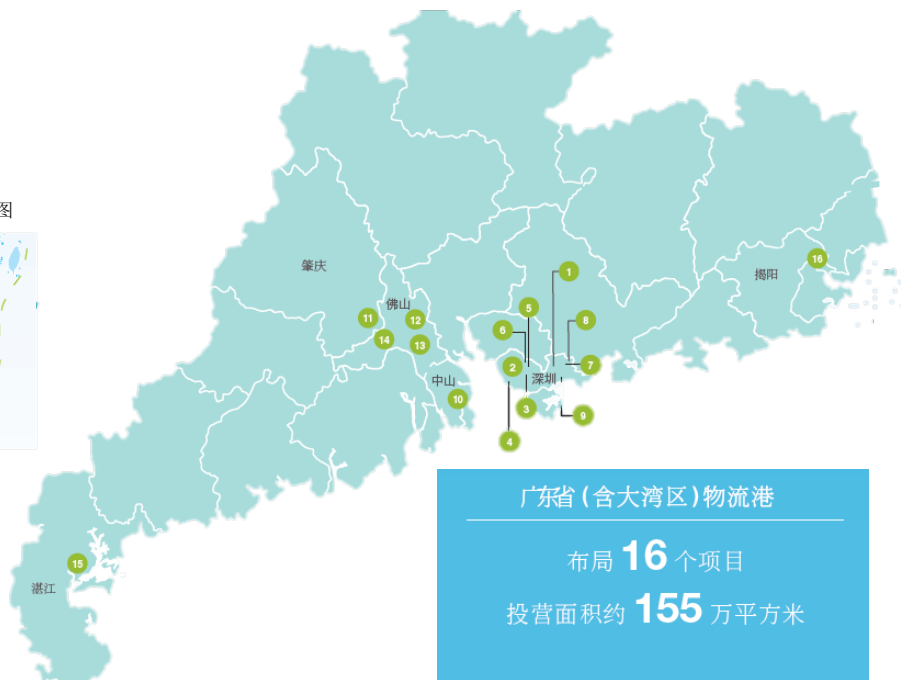
布局 **35** 个城市
 投营面积约 **517** 万平方米



- 全国**41**个物流节点城市实现布局，管理及经营共**53**个物流项目
- 已获取经营权的土地面积约**836**万m²，运营面积约**671**万m²
- 成熟物流园区综合出租率约 **87%**

广东省(含大湾区)物流港

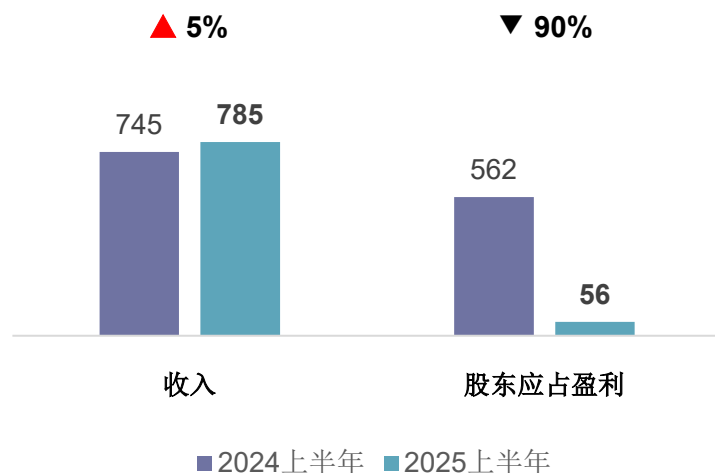
布局 **16** 个项目
 投营面积约 **155** 万平方米



二、业务回顾 - 物流业务（续）

物流园业务

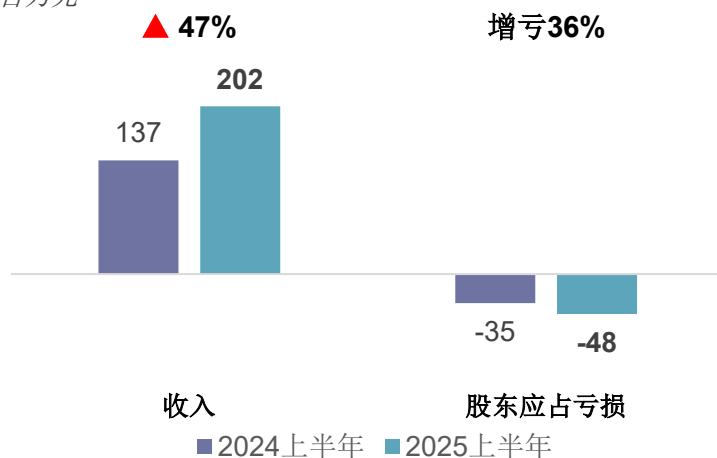
港币百万元



- 物流园业务方面，股东应占盈利同比跌90%至约港币5,591万元，主要由于去年同期两个物流园项目置入华夏深国际REIT录得税后收益约港币5.87亿元，而本期间并无该等收益。同时，广东省多个物流港项目仍处于培育期，对物流园业务的利润增长造成压力。

物流服务业务

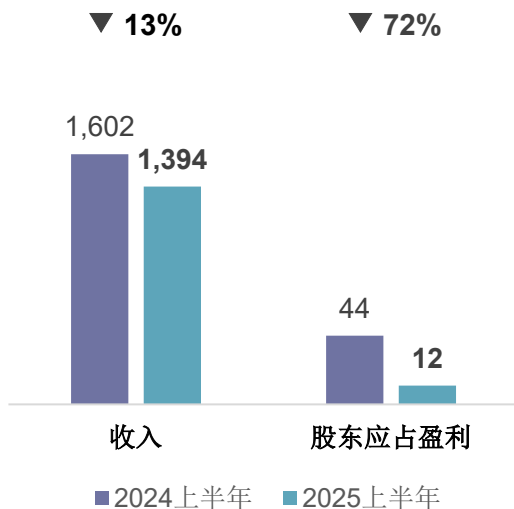
港币百万元



- 物流服务业务方面，受业务架构持续调整、市场竞争加剧及营运成本上涨等因素影响，本期间录得股东应占亏损约港币4,798万元。

二、业务回顾 - 港口及相关服务业务

港币百万元

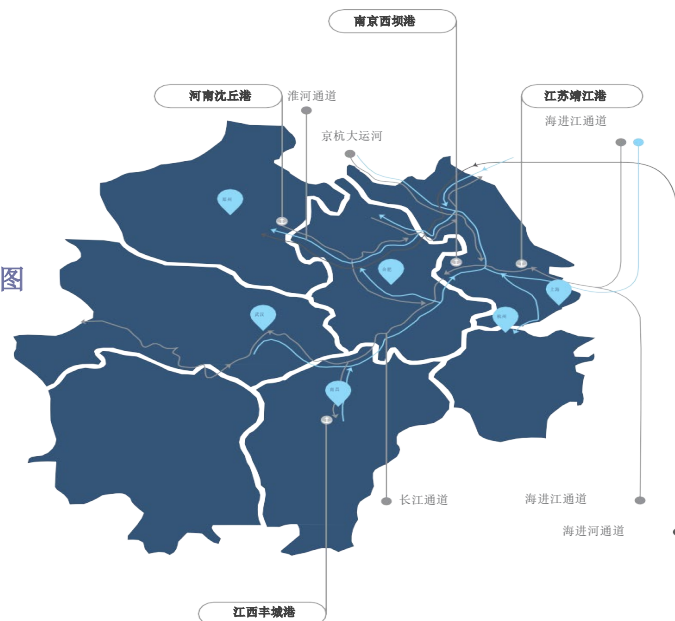


- 收入同比▼13%至约港币13.94亿，主要由于港口供应链业务的收入因煤炭价格下跌而减少，以及整体市场需求放缓导致港口业务量下降所致
- 股东应占盈利同比▼72%至约港币1,204万元，主要由于新项目投产导致折旧与摊销成本增加，叠加国内港口行业竞争加剧导致毛利率下降

港口业务重点进展

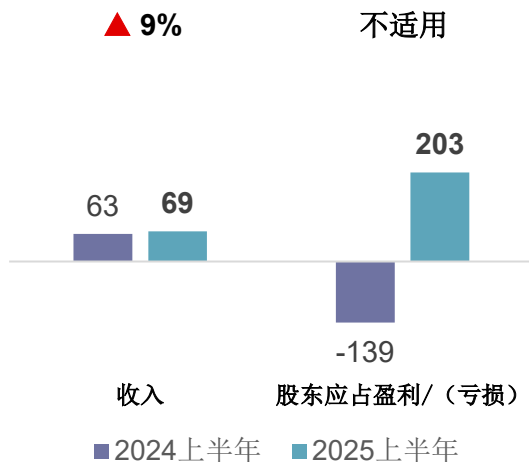
项目	持权益	项目进展	项目概况
南京西坝港	70%	已投营	2025年上半年，完成约1,086万吨吞吐量
江苏靖江港	70%	已投营	2025年上半年，完成约1,077万吨的吞吐量，同比上升约72%
河南沈丘港	55.32%	一期4个通用泊位已投营	2025年上半年完成约125万吨吞吐量
江西丰城港	20%	一期6个泊位已投营	一期6个泊位的设计年吞吐量为600万吨，已于2023年7月正式投产运营。2025年上半年完成约115万吨吞吐量
佛山富湾港	97.1%	待建	全力推进报批报建工作

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



- 收入同比▲9%，主要由于“华南数字谷”产业办公部分自去年3月全面投营以来出租情况持续改善
- 股东应占盈利约港币2.03亿元，主要受惠于集团联营公司于期内确认前海住宅项目“颐城臻湾悦”物业销售收益，使集团应占其盈利增加约港币2.90亿元

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
	自2024年至 2025年上半年	三期住宅项目 — 颐城臻湾悦*	8.1	4.98
				63.44
运营收益	自2021年下半年	首期办公项目 — 颐都大厦	3.5	持续每年提供 租金收入
三期项目 (办公及商业)	正与政府部门协商置换及开发事宜		9.2	

* 集团持有50%权益的住宅项目

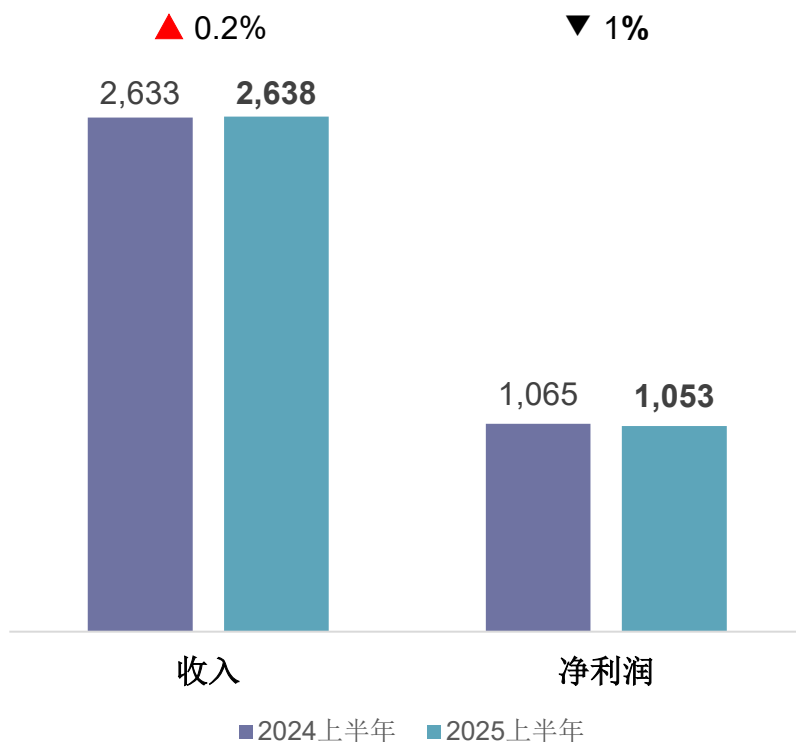
华南物流园一期转型升级项目

期间	事项
2024年12月	集团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
2025年7月	集团正式签订02-20-04号地块的土地使用权出让合同，规定建筑面积约126,520m²，土地使用权出让价款约港币2.92亿；最终出让价款低于原预计金额，预计此项调整将为集团2025年业绩贡献额外税后收益约港币5,372万元；该土地出让合同的签订，标志留用土地已具备正式开工建设条件，集团将全力推进开发建设，着力打造高质量示范性住宅项目

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约为613公里

港币百万元



- 路费收入及净利润分别同比▲0.2%及▼1%至约港币26.38亿元及港币10.53亿元。
- 尽管收费公路项目的维护成本及折旧摊销费用期内有所增加，但财务成本减少抵销了部分影响，收费公路业务录得净利润约港币10.53亿元，与去年同期持平。

* 收费公路业务由集团持有约47.30%权益的附属公司深圳高速（548.HK/600548.SH）统筹经营

二、业务回顾 - 大环保业务（深圳高速）

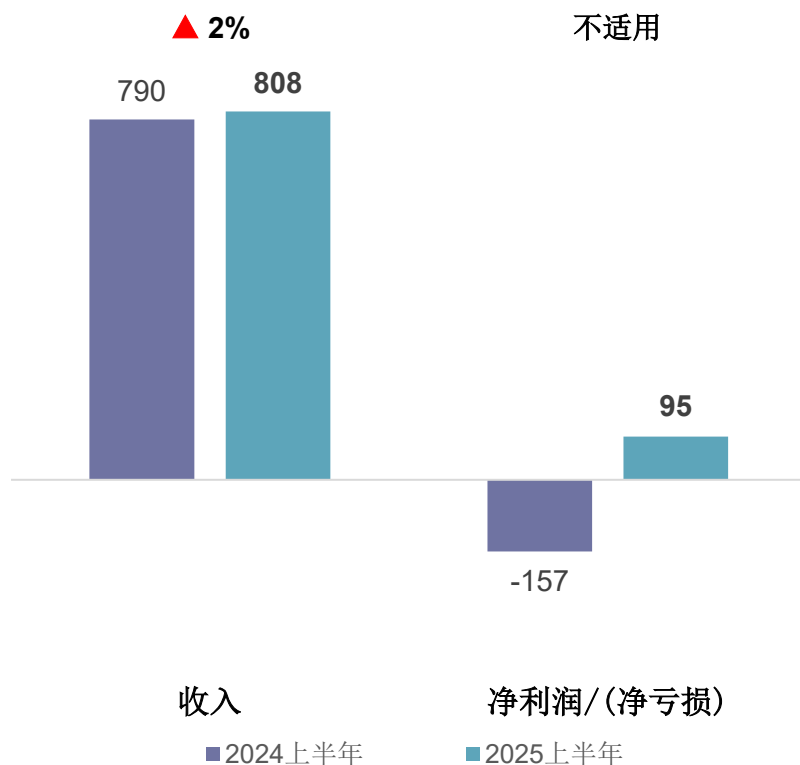
清洁能源：

- 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
- 集团首个自主开发的分布式光伏试点项目一晟能干泰项目已于 2024 年 7 月成功并网发电，该项目的总装机容量为 3.40兆瓦

固废资源化处理：

- 目前有机垃圾设计处理规模超过6,300吨/日，已进入商业运营的有机垃圾处理项目为18个

港币百万元



- 大环保业务的收入约港币8.08亿元，同比▲2%
- 净利润约港币 9,532 万元（2024上半年：净亏损约港币1.57亿元），主要受益于应占联营公司盈利增加，以及应收账款信用减值损失及资产减值损失同比减少

二、业务回顾 - 其它投资



- 期内运输旅客2,037万人次，旅客运输量为327亿客公里，分别同比上升7%及8%。截止2025年6月30日，深圳航空的机队规模为234架，经营国内外航线320条，当中国内航线287条、国际与地区航线33条
- 受国内民航市场竞争加剧、客源结构下沉以及高铁网络的冲击等不利因素的影响，深圳航空仍处于亏损状况
- 期内，深圳航空录得净亏损人民币8.34亿元（港币8.98亿元），相较去年同期，亏损收窄约人民币5.41亿元（港币5.89亿元）
- 根据《香港会计准则》，集团于联营公司深圳航空之投资采用权益法入账。自2023年起，集团应占深圳航空之累积亏损份额已超过集团于该联营公司之权益，故而于本期间不再确认相关额外亏损



- 集团于2021年通过出资约人民币15.65亿完成增资中国国际货运航空股份有限公司“国货航”并获得10.69亿股股份，成为国货航的战略股东。以此为契机，集团以较高起点切入具有垄断性及较高门槛的航空物流领域
- 国货航于2024年成功在深交所上市，进一步提升了集团的资产价值。于2025年6月30日，集团持有国货航总股本约8.76%
- 国货航于2025年7月发布2024年度权益分派实施公告，向全体股东每10股派发现金股利人民币0.65元，集团按持股比例收取现金股利约人民币6,948万元

三、财务状况 - 总览

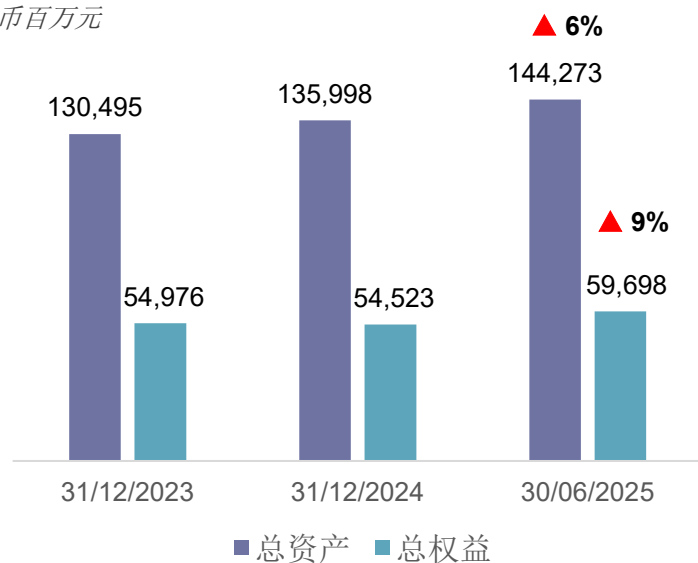
港币百万元	30/06/2025	31/12/2024	增加/(减少)
总资产	144,273	135,998	6%
总负债	84,575	81,475	4%
总权益	59,698	54,523	9%
股东应占资产净值	33,175	32,500	2%
股东应占每股资产净值 (港币元)	13.6	13.5	1%
现金	8,687	9,670	(10%)
银行贷款	38,203	35,505	8%
票据及债券	27,210	24,944	9%
借贷总额	65,413	60,449	8%
借贷净额	56,726	50,779	12%
资产负债率 (总负债 / 总资产)	59%	60%	(1) [#]
借贷总额占总资产比率	45%	44%	1 [#]
借贷净额与总权益比率	95%	93%	2 [#]
借贷总额与总权益比率	110%	111%	(1) [#]

百分点之转变

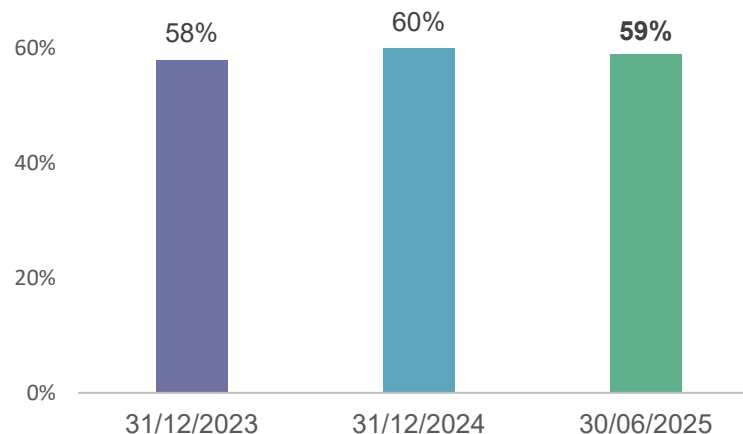
三、财务状况 - 总资产及资产负债率

总资产和总权益

港币百万元



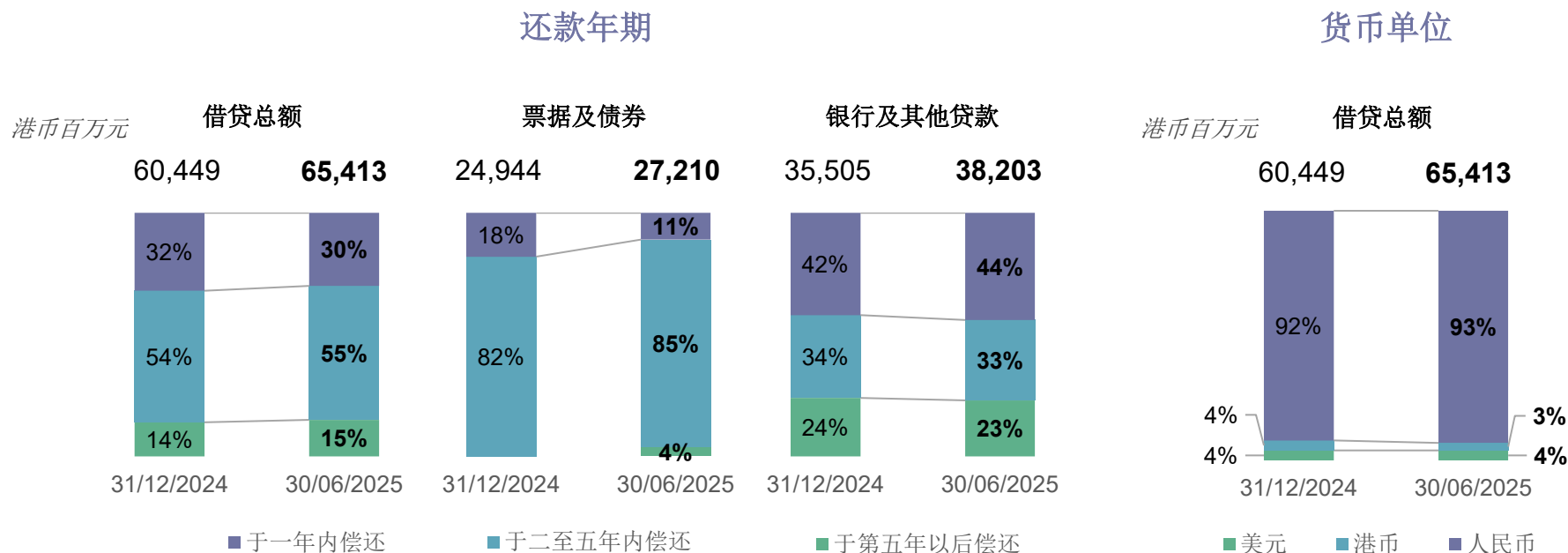
资产负债率



- 总资产及总权益分别约为港币1,443亿元及港币597亿元
- 股东应占资产净值约为港币332亿元，每股资产净值为港币13.6元

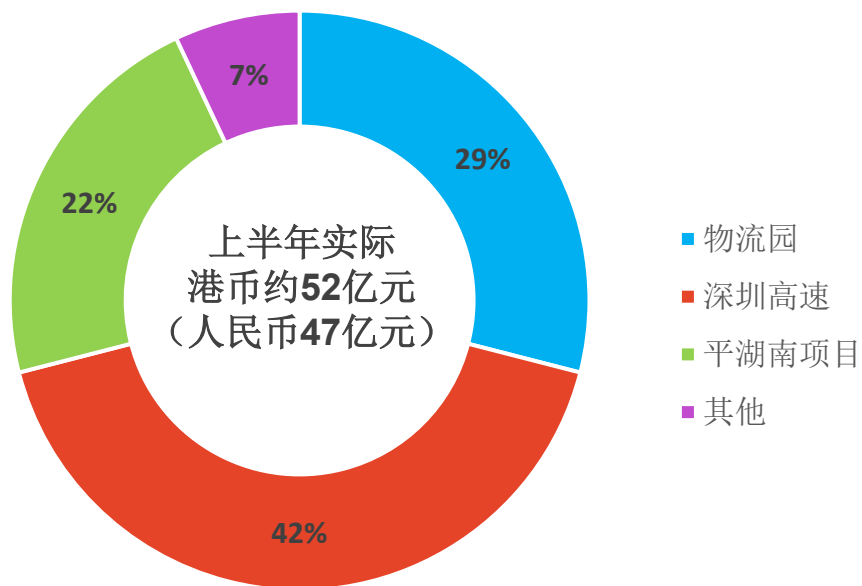
- 资产负债率较去年年底下跌 1 个百分点；负债比率较去年年底上升 2 个百分点，该增加主要是由于期内投资活动增加而产生额外借款所致
- 三大国际性信贷评级机构穆迪、标准普尔及惠誉分别给予公司Baa2、BBB及BBB投资级别信贷评级

三、财务状况 - 债务结构



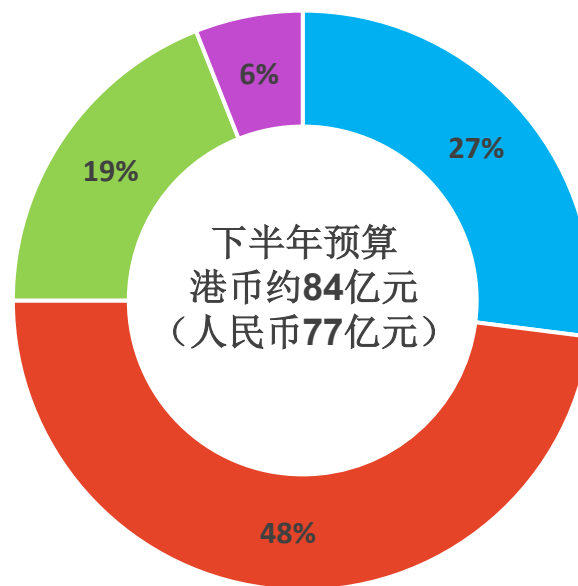
- 集团持续优化债务期限及币种结构，严格控制外币贷款规模，并成功锁定优惠贷款利率，进一步降低了财务成本
- 截止2025年6月30日，本集团人民币借贷与外币借贷比例为93% : 7%（人民币555亿元、港币22亿元、美元3亿元）
- 本集团借贷总额中长期与短期债务比例为70% : 30%

三、财务状况 - 资本开支



2025年上半年主要资本开支项目

- 物流园项目人民币约13.6亿元
- 深高速项目约人民币19.7亿元
- 平湖南项目约人民币10.4亿元



2025年下半年预计主要资本开支项目

- 物流园项目人民币约21亿元
- 深高速项目约人民币37亿元
- 平湖南项目约人民币15亿元
- 华南物流园转型升级项目约人民币3亿元

四、展望

1.聚焦主业提质增效，提升物流综合服务能力

- 从规模扩张迈向质量提升，加强物流、港口、收费公路、大环保四大业务板块存量资产的精益化运营与效益挖潜。
- 实施提升招商工作水平的十大措施，强化“总对总”客户对接，大力推进服务提升行动，满足客户需求，全面提升满意度，确保物流主业实现“三稳”（稳租金、稳出租率、稳客户）。
- 开展多式联运业务、低空物流业务、光储充业务、仓配运一体化业务、客户结构优化等五大课题研究，推动集团向现代物流综合服务商转型。

2.持续优化商业模式，筑牢可持续发展根基

- 持续推进“投建管转”大闭环商业模式，抢抓时间窗口，重点推进深圳华南物流园一期转型工作，为土地增值收益的获取以及后续项目开发奠定基础。
- 不断优化“投建融管”小闭环商业模式，公募方面高质量运营华夏深国际REIT底层资产并为募筹做好准备，私募方面继续推进新一期持有型物流不动产私募基金的设立，为物流园区重资产滚动发展提供保障。

3.动态调整投资策略，积蓄发展后劲

- 坚持“稳中求进”总基调，根据宏观环境和行业形势动态优化投资策略，坚持“多看缓动、精挑细选、优中选优”控制扩张速度和布局节奏，重点关注经营效益好、抗风险能力强且具有战略意义的核心区位拓展优质项目。
- 积极响应国有企业“走出去”战略，重点关注“一带一路”沿线国家和广东先进制造业产业链海外转移市场机会，研究探索香港以及东南亚地区优质项目的布局机会。

4.强化创新驱动，着力锻造新质生产力

- 在“十五五”战略期间，积极推动传统产业数字化、智能化、绿色化转型升级，提升园区整体运营效率和服务能级，增强核心竞争力。
- 深入挖掘主业相关创新应用场景，打造“公交+物流”“地铁+物流”等新业务模式，同时积极关注物流产业链上下游战略性新兴产业布局机会，探索通过基金方式研究切入，构建物流产业创新生态。

5.提升价值创造能力，强化股东回报

- 坚持以价值创造为中心的内涵式发展，推动“一增一稳四提升”，即利润总额稳定增长，资产负债率保持总体稳定，净资产收益率、研发经费投入强度、全员劳动生产率、营业收现率提升，着力实现集团经营效益更好、发展质量更高。
- 将股东回报置于突出位置，保持稳定且具有竞争力的派息政策，强化市值管理，为投资者创造更多可持续价值。



Shenzhen International

深國際

Stock code 股份代号: 00152.HK

谢谢!

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

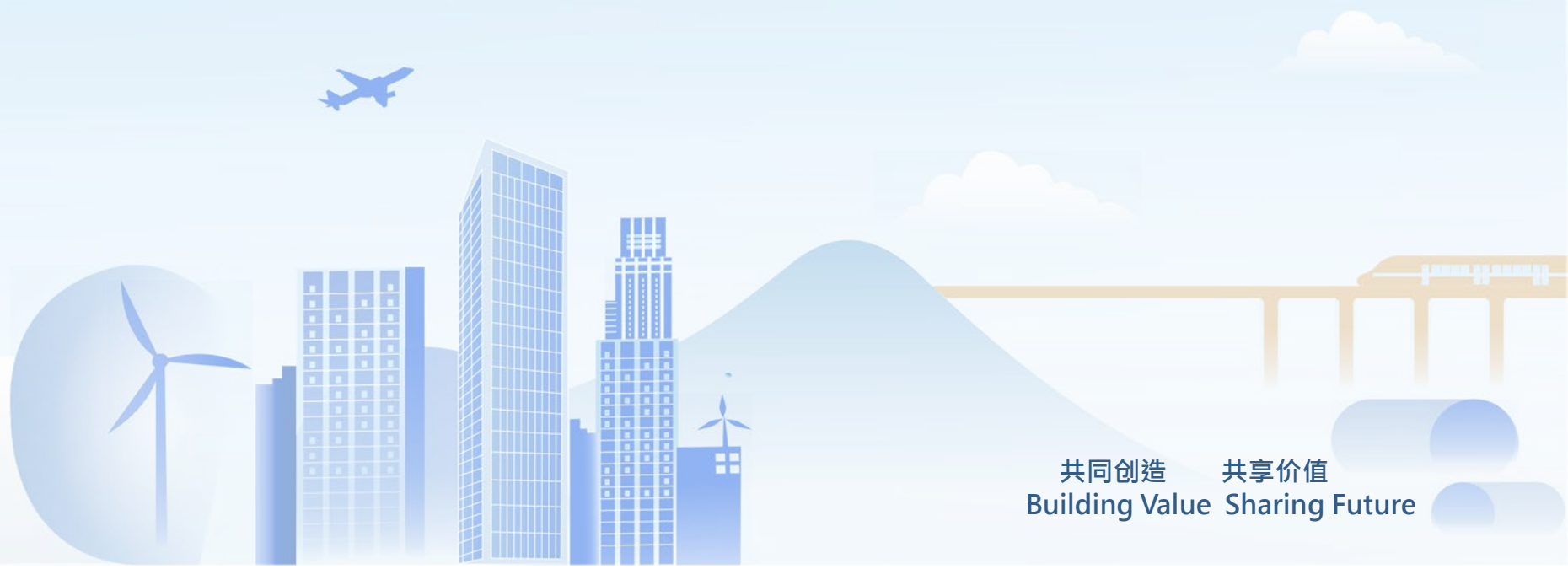
传真: (852) 2739 5123 / (86-755) 8307 9988

电邮: ir@szihl.com

<http://www.szihl.com>

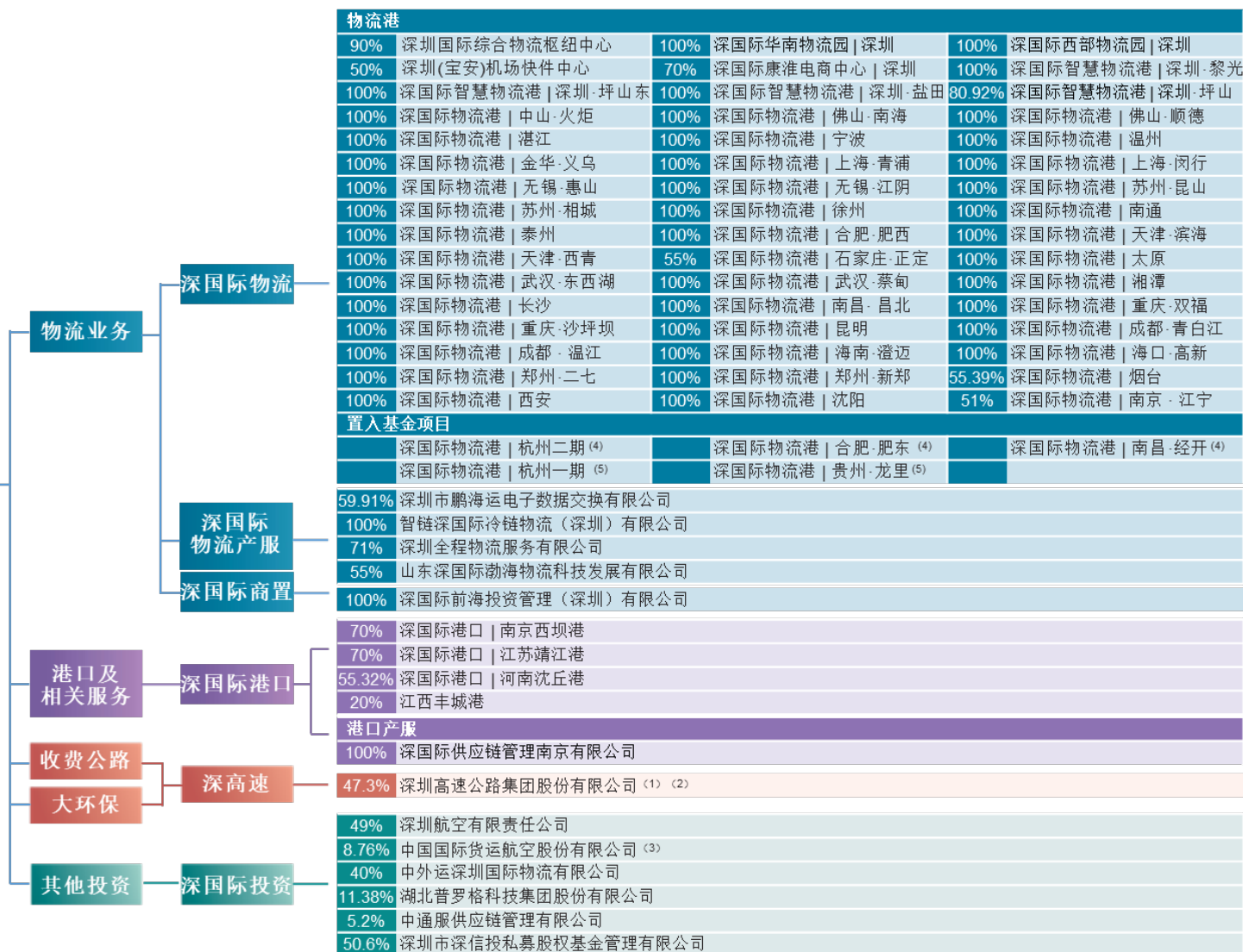


附 录



共同创造 共享价值
Building Value Sharing Future

深圳国际
控股有限公司



- (1) 于香港联合交易所有限公司主板上市；(2) 于上海证券交易所上市；(3) 于深圳证券交易所上市
- (4) 由集团持有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。
- (5) 由集团持有30%基金份额的华夏国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金所持有。
- (6) 简明架构图只包括截至2025年6月30日正在运营的公司实体和项目。

附录2 - 分部业绩

截至6月30日止六个月 港币百万元	收入		经营盈利/(亏损)		应占联营公司及 合营公司业绩		除税及财务成本前盈利	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
收费公路及大环保业务								
— 收入	3,724	3,752	1,352	1,339	424	455	1,776	1,794
— 建造服务收入	496	311	-	-	-	-	-	-
小计	4,220	4,063	1,352	1,339	424	455	1,776	1,794
物流业务								
— 物流园	785	745	114	602	15	12	129	614
— 物流服务	202	137	(42)	(32)	-	-	(42)	(32)
— 港口及相关服务	1,394	1,602	39	88	1	(2)	40	86
— 物流园转型升级	69	63	(80)	(199)	290	-	210	(199)
小计	2,450	2,547	31	459	306	10	337	469
集团总部	-	-	(174)	(112)	132	91	(42)	(21)
总计	6,670	6,610	1,209	1,686	862	556	2,071	2,242
财务收益							70	91
财务成本							(741)	(950)
财务成本 - 净额							(671)	(859)
除税前盈利							1,400	1,383

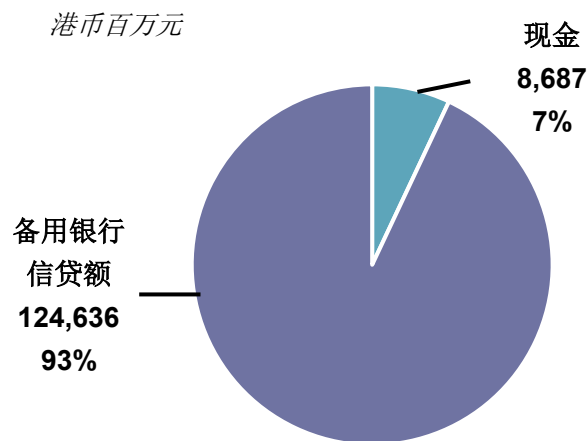
附录3 - 损益表

截至6月30日止六个月 港币百万元	2025	2024	增加/(减少)
收入	6,670	6,610	1%
销售成本	(4,939)	(4,822)	2%
毛利	1,731	1,788	(3%)
其他收益 - 净额	(66)	429	不适用
其他收入	83	65	28%
分销成本	(59)	(51)	16%
管理费用	(480)	(545)	(12%)
经营盈利	1,209	1,686	(28%)
应占联营公司业绩	669	336	99%
应占合营公司业绩	193	220	(12%)
除税及财务成本前盈利	2,071	2,242	(8%)
财务成本 - 净额	(671)	(859)	(22%)
除税前盈利	1,400	1,383	1%
所得税	(289)	(217)	33%
期内纯利	1,111	1,166	(5%)
非控制性权益	621	513	21%
股东应占盈利	490	653	(25%)
每股基本盈利 (每股港元)	0.20	0.27	(26%)

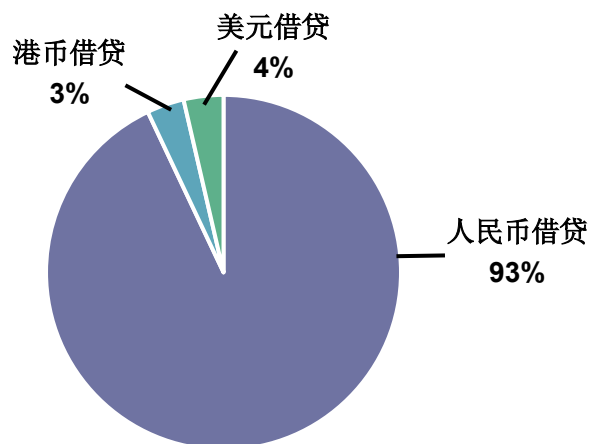
附录4 - 财务状况（一）

本集团借贷结构组合于2025年6月30日

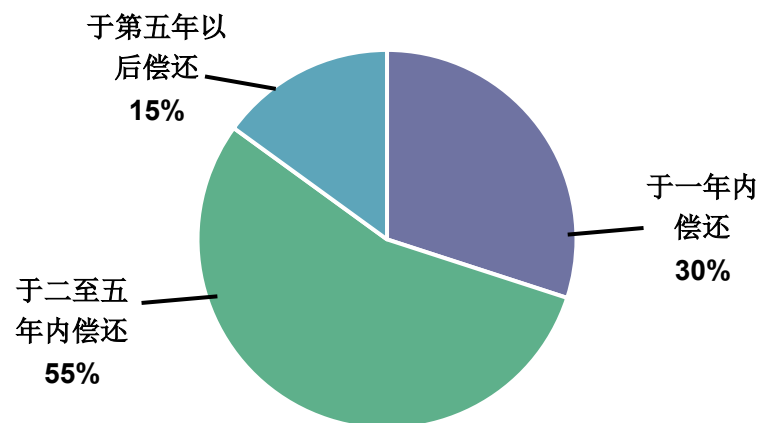
现金及备用银行信贷额度



总借贷港币654.13亿元 - 货币单位

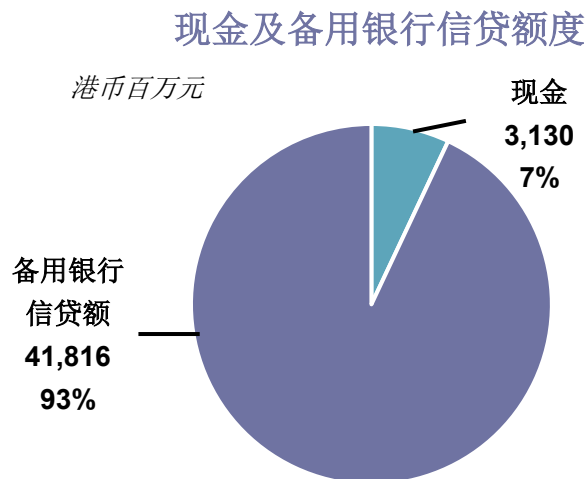


总借贷港币654.13亿元 - 还款期

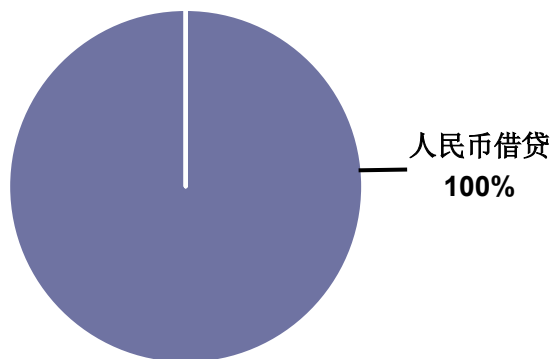


附录4 - 财务状况（二） — 撇除深圳高速

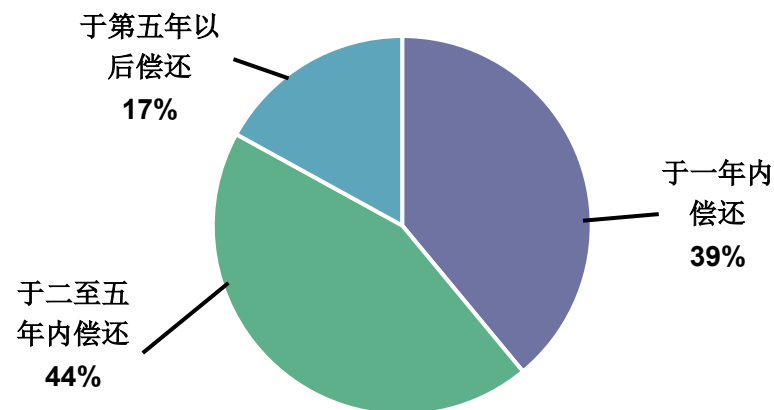
本集团借贷结构组合于2025年6月30日



总借贷港币297.96亿元 – 货币单位



总借贷港币297.96亿元 – 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	收费里程 (公里)	2025年 上半年 (千辆次)	与2024年 同期相比 增加/ (减少)	2025年 上半年 (人民币千元)	与2024年 同期相比 增加/ (减少)
深圳地区:						
梅观高速	100%	5.4	161	2.2%	414	0.9%
机荷东段	100%	23.7	314	5.8%	1,847	5.6%
机荷西段	100%	21.8	229	9.3%	1,516	6.8%
深圳沿江项目 ^{2、3}	100%	36.6	213	18.5%	2,050	22.5%
深圳外环项目	100%	76.8	315	6.0%	3,129	1.9%
龙大高速	89.93%	4.4	162	(1.7%)	412	(3.3%)
水官高速	50%	20	256	1.3%	1,675	1.3%
水官延长段	40%	6.3	53	(8.8%)	173	(8.1%)
广东省其他地区:						
清连高速	76.37%	216	51	4.4%	1,814	0.9%
广深高速 ⁴	45%	122.8	623	3.2%	7,499	(2.7%)
西线高速 ⁴	50%	98	260	2.9%	3,008	(12.2%)
阳茂高速	25%	79.8	56	1.7%	2,112	0.4%
广州西二环	25%	40.2	90	(1.2%)	1,318	(0.3%)
中国其他省份:						
长沙环路	51%	34.7	90	(3.1%)	676	(3.5%)
南京三桥	35%	15.6	38	(0.6%)	1,489	0.6%
益常高速 ⁵	40%	78.3	46	(14.9%)	956	(9.4%)

附注:

(1)日均混合车流量数据不包含在实施节假日免费方案期间通行的免费车流量，上表收入为不含税收入。

(2) 深圳沿江高速是指广深沿江高速公路（广州至深圳）于深圳市的路段，分为一期和二期。深圳沿江高速一期为深圳沿江高速主线及相关设施工程，已于2013年年底建成通车。深圳沿江高速二期包括国际会展中心互通立交和深中通道深圳侧接线两部分工程，两部分工程分别于2019年及2024年6月30日完工通车。由于目前尚无法拆分二期的车流量数据进行合并统计，因此上表中深圳沿江高速的车流量数据仅为一期车流量数据，不包含二期；深圳沿江高速的路费收入数据包含一期及二期。

(3) 根据深圳市交通运输局与深圳高速、广深沿江高速公路（广州至深圳段）项目公司（“沿江公司”）签订了货运补偿协议，自2021年1月1日至2024年12月31日期间，通行于深圳沿江高速的货车按收费标准的五折收取通行费，沿江公司因此免收的通行费由政府于次年3月一次性支付。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时起深圳沿江高速货车运输按正常收费标准收费。

(4) 深圳高速间接持有“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%的权益。

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

附录6 - 物流项目概况

广东省（含大湾区）物流港				
项目名称		已获取面积（万㎡）	已投营面积（万㎡）	首期项目投营/预计投营时间*
1.	深圳国际综合物流枢纽中心	90@	-	2026
2.	深国际西部公路枢纽物流园（深圳宝安）	7.5	-	2026
3.	深国际华南物流园（深圳）	23.9^	4.9^	2003
4.	深国际西部物流园（深圳）▲	不适用	9.1	2003
5.	深国际康淮电商中心（深圳）▲	不适用	14.3	2018.01
深国际智慧物流港				
6.	深圳黎光	4.5	21.7	2023.07
7.	深圳坪山	12	28.6	2024.12
8.	深圳坪山东	26.7	9.4	2023.09
9.	深圳盐田	3.2	9.1	2024.03
10.	中山火炬	5.8	6.6	2019.09
11.	肇庆高要	10	-	2026
12.	佛山南海	7.6	8.9	2024.08
13.	佛山顺德	20	32.9	2025.03
14.	佛山高明	15.7	-	2025
深国际物流港				
15.	湛江	11.0	9.0	2024.08
16.	揭阳	9.6	-	2026
合计		247.5	154.5	

注：
 * 预期投入运营时间为估计，将根据建设进度作出更新
 @ 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2025年6月30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6 - 物流项目概况（续）

中国其他地区主要物流项目（深国际物流港）

项目名称	已获取面积（万㎡）	已投营面积（万㎡）	首期项目投营/预计投营时间*
浙江区域			
1. 杭州□	一期：不适用 二期：不适用	一期：21.3 二期：24.3	2017.11
2. 宁波	9.2	5.7	2018.01
3. 金华义乌	41.7	55.8	2020.12
4. 温州	13.9	12.7	2024.10
苏皖区域			
5. 上海青浦	2.3	3	2019.09
6. 上海闵行	3.5	5.2	2021.09
7. 无锡惠山	24.6	12	2017.01
8. 无锡江阴	13.3	11.3	2023.10
9. 无锡锡山金箔▲	不适用	16.6	2024.07
10. 苏州昆山	11.7	9.6	2016.06
11. 苏州相城	3.3	1.9	2020.12
12. 深国际冷链（南京江宁）	3.2	3.3	2025.02
13. 句容	13.1	-	2026
14. 徐州	13.3	7.2	2021.04
15. 南通	15.2	12.9	2021.01
16. 泰州	8.8	7.9	2025.01
17. 合肥肥东□	不适用	9.3	2016.01
18. 合肥肥西	42.2	32.5	2022.05

附录6 - 物流项目概况（续）

中国其他地区主要物流项目（深国际物流港）

项目名称	已获取面积（万㎡）	已投营面积（万㎡）	首期项目投营/预计投营时间*
京津冀区域			
19. 深国际京西南综合物流枢纽（一期）智慧物流中心	11.8	-	2026
20. 天津滨海	6	3.3	2019.01
21. 天津西青	11.6	7.8	2021.09
22. 石家庄正定	31.0	7.0	2017.07
华中区域			
23. 武汉东西湖	12.6	6.3	2016.01
24. 武汉蔡甸	12.9	11.7	2022.03
25. 武汉黄陂	6.8	-	2026
26. 南昌经开□	不适用	8.7	2017.06
27. 南昌昌北	15.6	15.3	2025.01
28. 长沙	29.8	22.7	2018.01
29. 湘潭	10	8.1	2024.09
30. 深国际智慧物流港（岳阳）▲	不适用	5.2	2020.01
西南区域			
31. 贵州龙里□	不适用	14.2	2018.05
32. 贵阳修文	20.6	-	2027
33. 重庆双福	10.4	5.8	2019.12
34. 重庆沙坪坝	14.6	11.6	2021.09
35. 昆明	17.2	11.9	2020.01
36. 成都青白江	12.5	12.6	2021.01

附录6 - 物流项目概况（续）

中国其他地区主要物流项目（深国际物流港）

项目名称	已获取面积（万㎡）	已投营面积（万㎡）	首期项目投营/预计投营时间*
西南区域（续）			
37. 成都温江	6.7	6.9	2025.05
38. 南宁经开	10	-	2026
南方区域			
39. 海南洋浦▲	不适用	9.4	2024.03
40. 海南澄迈	6.3	6.5	2024.03
41. 海口高新	6.7	7.2	2025.03
北方区域			
42. 郑州二七	11	11.7	2022.12
43. 郑州新郑	49.7	21.2	2022.05
44. 烟台	6.9	2.9	2008.06
45. 西安	12	8.9	2020.08
46. 太原	12.7	13.2	2025.06
47. 沈阳	24.1	24.2	2016.04
合计	588.8	516.8	

注：

* 预期投入运营时间为估计，将根据建设进度作出更新

□ 置入基金项目（集团仍保持物流港的运营管理权，为其提供运营管理等专业服务并将继续收取服务费用）：

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

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

▲ 管理输出项目

附录7 - 深国际华南物流园（一期）转型升级



华南物流园（实景图）



华南物流园转型概念效果图

附录8 - 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

打造全球首例 “传统铁路货站上盖的智慧物流园”

- 建设建筑面积达85万m²的铁路上盖多功能仓储设施，包括11栋物流仓库、2栋配套设施及4座运输盘道，涵盖高标仓、集运分拨、城市配送、跨境电商、冷库、智慧仓等多种业态
- 主体钢结构已于2025年5月顺利封顶
- 依托平湖南项目铁路货场，拓展货运班列、增值服务和大宗业务；2025年上半年，国内班列到发量达6.4万标准箱



附录9 - 深国际西部公路枢纽物流园（深圳宝安）

概念规划效果图



实景图

占地面积约7.5万 m^2 ，规划建筑面积约15.9万 m^2

项目按照国家绿建三星标准和国际通行的LEED铂金标准，建设集智能物流中心、智慧物流云仓及冷链中心等于一体的现代智慧物流设施集群；已于2025年4月实现主体结构封顶，预计将于2026年初投入运营

附录10 - 深国际智慧物流港（深圳黎光）

实景图



占地面积约4.5万m²；建筑面积约21.7万m²

为地上六层、地下二层的高容积率物流园区，配备有冷库、常温库、自动立体库等仓库设施，于2023年投营

附录11 - 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
于2024年初投营，聚焦保税仓储与冷链物流、国际分拨、跨境电商等高附加值的物流综合服务

附录12 - 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
项目毗邻集团多个物流港项目，具备片区联动开发可行性

附录13 - 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
于2024年12月投营，项目填补了坪山区缺少高标准物流设施空白，目前已成功吸引众多高成长性企业入驻

附录14 - 深国际智慧物流港（佛山项目）

实景图



佛山南海（建筑面积逾8.9万m²）
于2024年下半年投营，成功引入跨境电商头部企业

效果图



佛山高明（规划建筑面积约18.5万m²）
预计于2025年下半年投营

实景图



佛山顺德（建筑面积约32.9万m²）
于2025年3月投营，成功引入跨境电商入驻

附录15 - 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m²，建筑面积超过50万m²
其中，物流园部分建筑面积超10万m²，定位为数智化医药冷链物流基地

附录16 - 深国际冷链



实景图

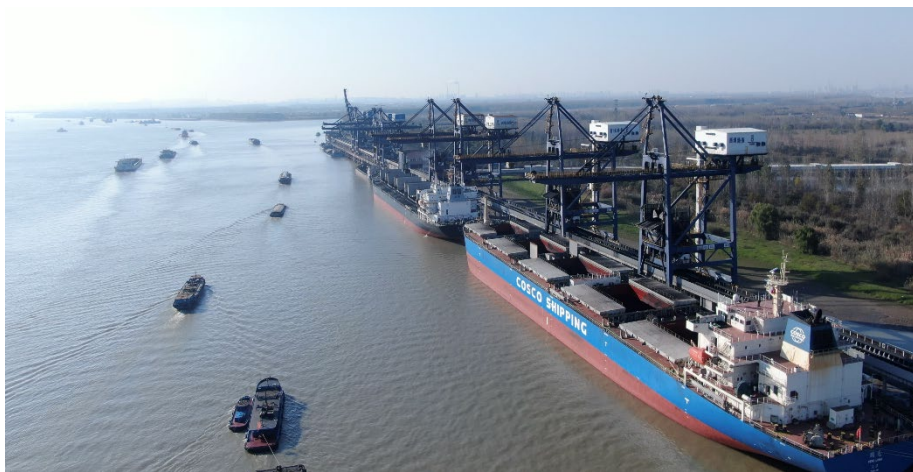
上海闵行项目（冷仓面积约5.2万m²）
于2024年投营，项目采用“出租+ 自营”的业务模式



实景图

南京江宁项目（冷仓面积约3.3万m²）
于2025年2月投营，项目融合光伏发电系统，
践行绿色低碳理念

附录17 - 深国际港口（已投营）



南京西坝港

位于南京江北新区新材料产业园区内，于2010年开始运营



江苏靖江港

位于靖江市经济开发区，于2023年12月投营；
2025年上半年，光伏项目正式并网运行



河南沈丘港

位于周口市沈丘县沙颍河畔，2025年上半年成功拓展钢板及煤炭下水业务，业务量同比大幅提升



江西丰城港

2025年上半年，江西丰城港与江苏靖江港通过重资产的“联网协同”，持续服务大型电厂燃料水运业务

附录18 - 深国际港口（待建）

概念规划
效果图



佛山富湾港

位于佛山市高明区荷城街道，项目坐拥国家级黄金水道—西江主航道岸线，预计将于2027年投营



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>

