



Shenzhen International
深國際

LOGISTICS WITH ETHICS
FOR A BETTER WORLD

物流天下
德行天下



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：00152

年 報
2023

物流天下 德行天下

Logistics with Ethics
For a Better World



企業願景

持續做強做優做大
打造一流產業集團

企業使命

助力實體經濟，發揮城市配套
開發運營國企力量，服務城市、
服務產業、服務民生



■ 企業文化品格

知行合一，行穩致遠

■ 核心價值觀

奮斗 開放 務實 協調



目錄

2	集團簡介
4	公司資料
5	財務摘要
8	2023大事紀要
13	主席報告

管理層討論及分析

18	整體回顧
22	物流業務
42	物流園轉型升級業務
48	港口及相關服務業務
52	收費公路業務
57	大環保業務
62	航空運輸服務
64	2024年展望
67	人力資源
69	財務狀況
72	董事及高級管理人員簡介
78	董事會報告
85	企業管治報告
113	權益披露

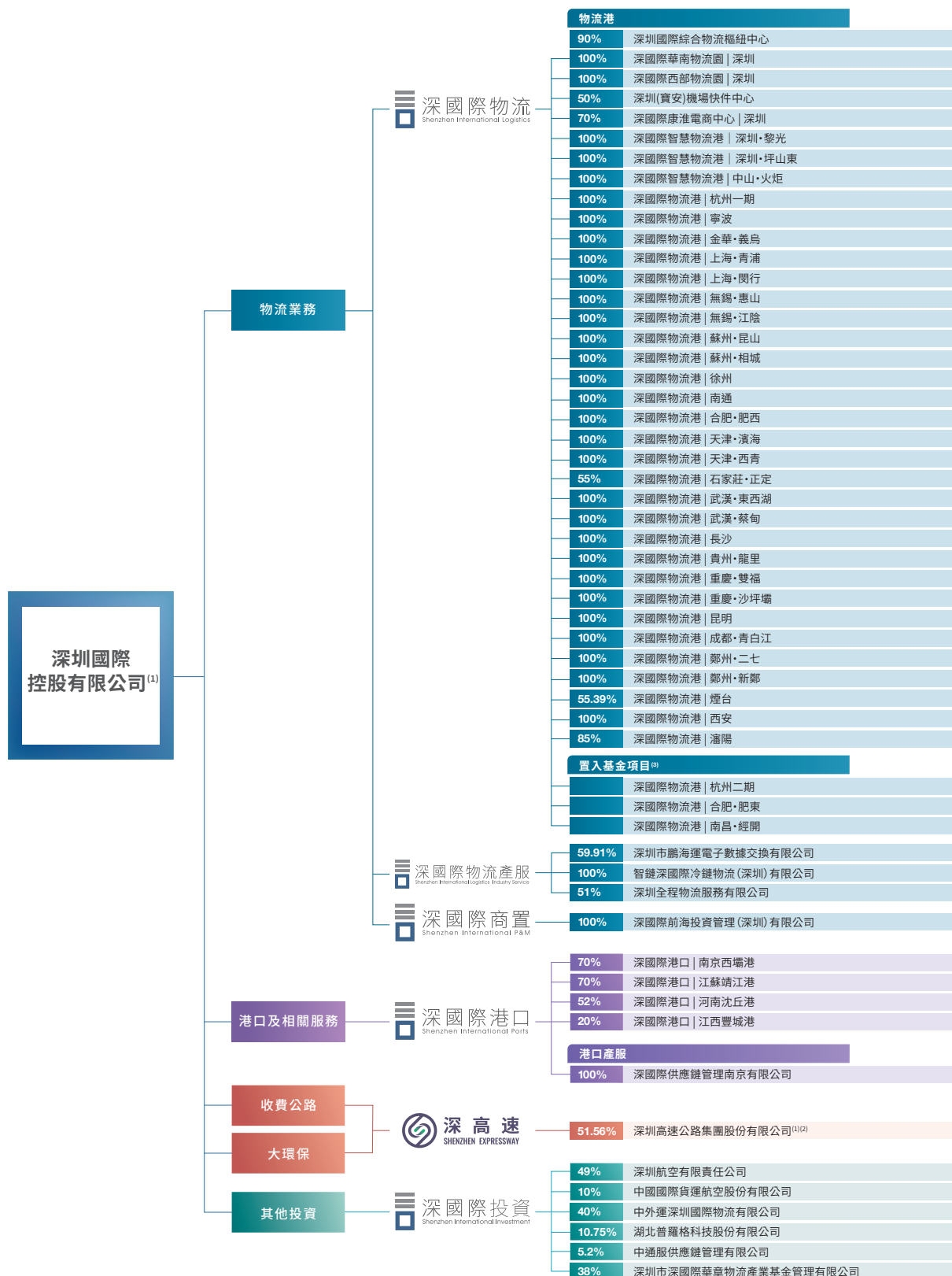
財務報告

115	獨立核數師報告
119	綜合資產負債表
121	綜合損益表
122	綜合全面收益表
123	綜合權益變動表
125	綜合現金流量表
126	綜合財務報表附註

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2023年12月31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) 香港上市公司

(2) 中國上市公司

(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) 本集團的簡明架構圖只包括截至2023年12月31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

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
曾志

薪酬與考核委員會

潘朝金 (主席)
李海濤
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
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)
中國光大銀行
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

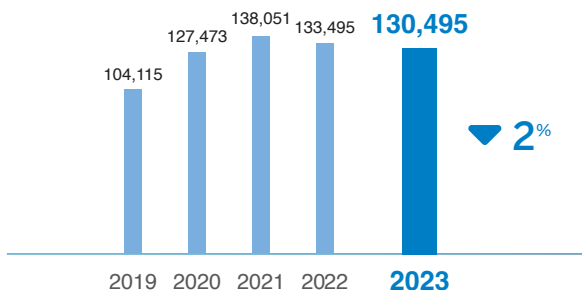
卓佳登捷時有限公司
香港夏慤道16號遠東金融中心17樓

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

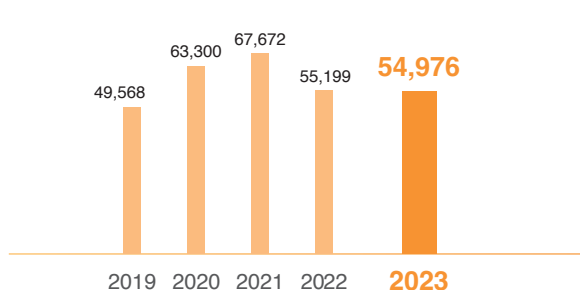
總資產值

(港幣百萬元)



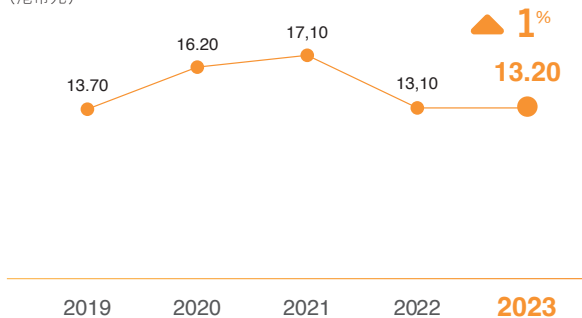
總權益

(港幣百萬元)



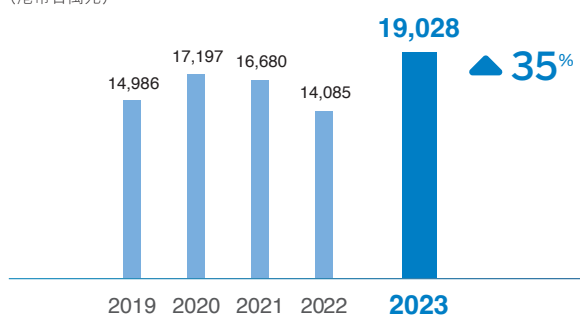
股東應佔每股資產淨值

(港幣元)



收入*

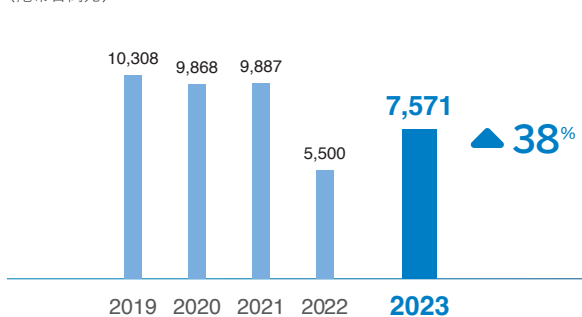
(港幣百萬元)



* 撇除收費公路的建造服務收入

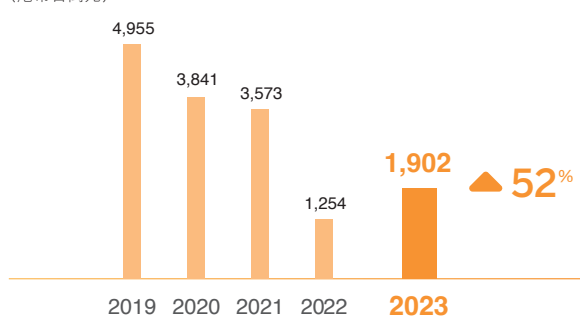
除稅及財務成本前盈利

(港幣百萬元)



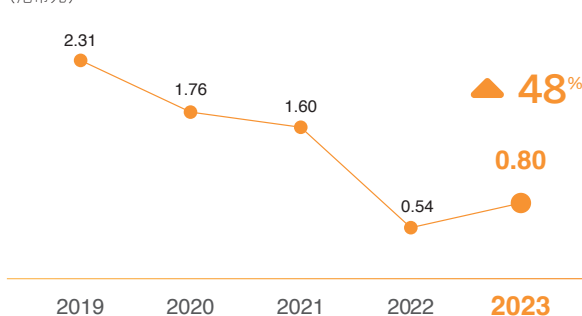
普通股股東應佔盈利

(港幣百萬元)



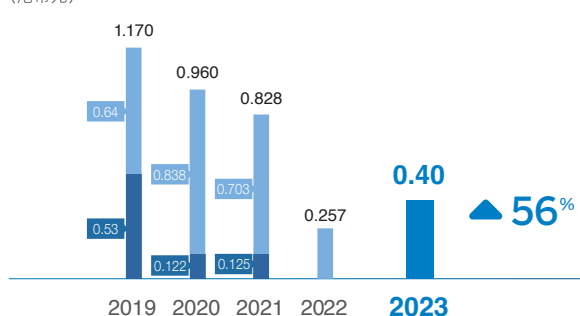
每股盈利（基本）

(港幣元)



每股分紅

(港幣元)



按主要業務分析之收入及除稅及財務成本前盈利

(港幣百萬元)	收入	經營盈利 2023年	應佔聯營 公司及合營公司 盈利	除稅及 財務成本 前盈利
收費公路				
－收入	8,829	2,932	808	3,740
－建造服務收入	1,496	－	－	－
收費公路小計	10,325	2,932	808	3,740
物流園及綜合物流港	1,519	629	25	654
物流服務	319	23	8	31
港口及相關服務	2,805	167	－	167
物流園轉型升級	5,556	3,277	61	3,338
小計	10,199	4,096	94	4,190
集團總部	－	(554)	195	(359)
總計	20,524	6,474	1,097	7,571
財務收益				241
財務成本				(2,618)
財務成本－淨額				(2,377)
除稅前盈利				5,194
2022年				
收費公路				
－收入	9,330	2,697	670	3,367
－建造服務收入	1,444	－	－	－
收費公路小計	10,774	2,697	670	3,367
物流園及綜合物流港	1,573	1,597	15	1,612
物流服務	390	29	5	34
港口及相關服務	2,762	191	－	191
物流園轉型升級	30	2,838	38	2,876
小計	4,755	4,655	58	4,713
集團總部	－	(268)	(2,312)	(2,580)
總計	15,529	7,084	(1,584)	5,500
財務收益				304
財務成本				(2,873)
財務成本－淨額				(2,569)
除稅前盈利				2,931

財務資料概要

本集團最近五個財政年度之業績與資產及負債概要列示如下。2023年資料乃摘錄自經審核財務報表。2019年至2022年資料由於完成對深圳投控國際資本控股基建有限公司100%股權的收購，已經相應重列。

	截至12月31日止年度				
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
業績					
收入	20,523,798	15,529,301	18,541,926	19,452,409	16,820,326
除稅前盈利	5,194,129	2,930,926	8,956,258	8,991,919	9,176,036
所得稅	(2,289,221)	(994,769)	(2,726,653)	(3,270,109)	(2,087,168)
未計非控制性權益之盈利	2,904,908	1,936,157	6,229,605	5,721,810	7,088,868
永續證券持有人	—	(92,999)	(92,075)	(91,866)	(92,951)
非控制性權益	(1,003,265)	(589,239)	(2,564,519)	(1,789,091)	(2,041,045)
股東應佔盈利	1,901,643	1,253,919	3,573,011	3,840,853	4,954,872

	於12月31日				
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
資產及負債					
固定資產	19,780,766	17,874,497	19,087,069	12,745,050	10,031,443
投資物業	15,080,718	10,226,082	7,697,726	611,305	576,796
土地使用權	4,231,866	3,181,633	3,328,772	3,802,321	3,393,684
於聯營公司及 合營公司之權益	28,363,657	28,489,600	31,745,283	26,069,289	26,421,571
其他財務資產	1,155,711	1,021,738	1,144,780	2,382,291	563,253
無形資產	29,280,325	29,941,138	32,922,243	31,645,704	26,260,742
其他非流動資產	12,157,965	12,283,240	12,205,148	9,163,015	4,966,671
流動資產淨值	(21,565,540)	(18,107,422)	(4,230,942)	2,427,762	14,202,398
非流動負債	(33,509,807)	(29,711,332)	(36,227,904)	(25,547,090)	(36,848,161)
資產淨值總額	54,975,661	55,199,174	67,672,175	63,299,647	49,568,397
權益					
已發行股本	2,393,150	2,387,810	2,266,714	2,194,991	2,161,842
儲備	29,189,056	28,860,054	36,605,854	33,431,865	27,507,640
普通股股東權益	31,582,206	31,247,864	38,872,568	35,626,856	29,669,482
永續證券	—	—	2,330,939	2,330,939	2,330,939
非控制性權益	23,393,455	23,951,310	26,468,668	25,341,852	17,567,976
總權益	54,975,661	55,199,174	67,672,175	63,299,647	49,568,397

2023大事紀要

經營管理

三月

- 河南沈丘港一期項目四個通用泊位投產運營，標誌著「1+3」港口聯網佈局加速成形



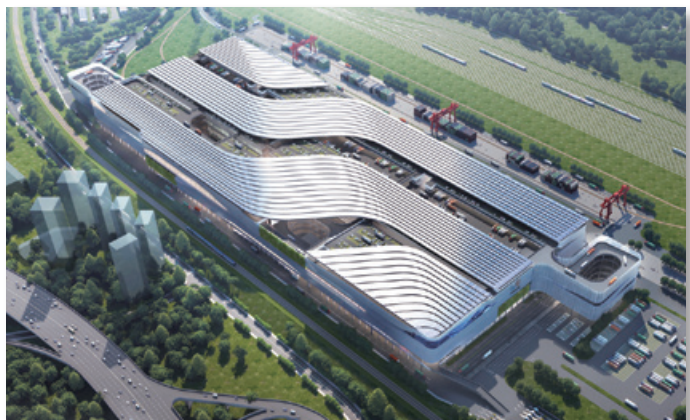
四月

- 深國際智慧物流港（深圳鹽田）主體結構順利封頂，標誌著項目土建施工取得了階段性成果。項目已於2023年年底竣工驗收



六月

- 本集團成功獲取深圳國際綜合物流樞紐中心（即平湖南項目）上蓋產業空間用地（佔地面積約33.4萬平方米）的土地使用權。該項目將採用全國首創「鐵路上蓋物流園+建築物分層確權」複合開發新模式



六月

- 於2023年上半年，本集團先後獲取了深國際物流港（太原）項目、深國際物流港（成都溫江）項目及深國際物流港（南京江寧）項目倉儲用地，標誌著本集團物流港拓展核心物流節點城市戰略佈局的進一步深化，實現了本集團在成都「一城多點」的戰略佈局，加速推進本集團冷鏈網絡體系的建設



七月

- 江西豐城港一期項目六個泊位投產運營



九月

- 本公司分別於7月及9月成功發行了合共人民幣50億元的境內公司債券，平均票面利率為2.94%

十月

- 於2023年度內，本集團先後於大灣區成功獲取深國際智慧物流港（佛山高明）項目及深國際智慧物流港（肇慶高要）項目物流用地，標誌著本集團在大灣區戰略佈局的進一步加密，佛山「第二主場」戰略取得重要突破



十月

- 本集團就開展深國際華南物流園一期土地整備工作與龍華區相關政府部門簽訂《土地整備監管協議書》，標誌著轉型工作進入落地實施階段，本集團「大閉環」取得重大突破



十二月

- 江蘇靖江港正式開港營運



十二月

- 本集團成功競得深國際公路樞紐物流港（深圳寶安）地塊，是深圳市「7+30+N」三級物流樞紐規劃首個落地的公路物流樞紐項目



企業榮譽

七月

- 本公司《環境、社會及管治(ESG)報告2022》榮獲「華富卓越投資者關係大獎2022 - 可持續發展類別」金獎



十月

- 本公司榮獲深圳市交通運輸局認定的「第三方重點物流企業」稱號

十月

- 本公司獲廣東省粵港澳大灣區產業協同發展聯合會評定為「粵港澳大灣區高質量發展標杆企業」



八月 - 十月

- 本公司2022年年報榮獲美國通訊專業聯盟(LACP)頒發的「2022 Vision Awards」6項年報大獎、ARC年報大獎3項年報獎項以及由The International Annual Report Design Awards (IADA)頒發的國際年報設計大獎3項獎項



十一月

- 本公司榮獲由中國社會責任百人論壇、責任雲研究院主辦的第六屆社會責任展頒發的「綠色環保獎」



十二月

- 本公司榮獲由香港《信報財經新聞》頒發的「上市公司卓越大獎（主板組別）」



十二月

- 本公司再度榮獲由香港大公文匯傳媒集團「金紫荊獎」頒發的「最具投資價值上市公司」以及格隆匯頒發的「金格獎」2023年度卓越公司評選之「港股通最受歡迎企業」獎



十二月

- 本公司成功入選《國資國企社會責任藍皮書（2023）》「國有企業社會責任·先鋒100指數」，位列第13，案例「爭創一流打造物流行業標杆，勇擔使命服務灣區穩健發展」入選了藍皮書優秀案例



草木蔓發 春山可望

2023年，是三年新冠疫情防控轉段後經濟恢復發展的第一年，國際政治經濟環境不利因素增多、國內週期性和結構性矛盾疊加，社會有效需求尚未完全恢復，物流行業增速放緩。面對嚴峻複雜的外部環境和諸多挑戰，本集團積極克服不利影響，緊緊圍繞「穩中求進、篤定前行」工作主基調，認真研判形勢任務，紮實推進戰略部署，一手抓能力建設，一手抓高質量發展，全力推進主業項目拓展、深國際華南物流園轉型等工作取得重要進展，充分保障了企業發展大局穩定，為未來增長奠定紮實基礎。

信守承諾，保障分紅

截至2023年12月31日止年度，本集團實現總收入約港幣205.24億元，較去年同期上升32%，股東應佔盈利為約港幣19.02億元，較去年同期上升52%。

本公司董事會（「董事會」）建議向股東派發2023年末期股息，每股港幣0.40元，派發股息總額為港幣9.57億元，派息比率為50%。

主業拓展精準有力 業務經營紮實有效

2023年，面對複雜嚴峻和不確定的外部環境，本集團及時調整投資策略，按照「投資要穩」「精挑細選」的原則，更加聚焦核心城市和優質資產，推動主業拓展工作既有量又有質，圍繞打造「水陸空鐵+智冷」全景物流生態繼續發力，交出一份紮實的成績單。

物流園區主業聚力發展。本集團目前已在全國近40個城市實現佈局，協議用地面積逾1,000萬平方米，其中已有37個項目投入運營，運營面積約476萬平方米，業務版圖進一步擴大，高標倉市場佔有率穩居行業第八。一是全力推動三級物流場站規劃落地，助力深圳打造全球物流中心。成功競得深國際公路樞紐物流港（深圳寶安）項目地塊，並申報入選生產服務型國家物流樞紐，助力深圳成為「四型兼備」國家物流樞紐城市；完成深圳坪山東項目收購，與深圳市特區建工集團有限公司就合作開發深圳羅租片區「工業上樓」配套「倉儲上樓」項目簽署意向協議，與深圳平南鐵路有限公司簽署深圳阪田項目合作意向書。二是聚焦打造佛山「第二主場」，「灣區前三」行業格局初步奠定。繼續深化與佛山市全面合作，獲取佛山高明項目土地，目前在佛山共有三個項目進入開發階段；摘牌肇慶高要項目用地，大灣區佈局「再下一城」。三是優中選優完善全國佈局，北京項目佈局取得突破。搶抓北京物流用地供應窗口期，政企聯動推動項目進展：北京房山項目已與北京市房山區政府簽署合作框架協議；北京順義項目按照「一級開發+全面提速+並聯推進+督查推動」的思路穩步推進。此外，完成南寧經開、成都溫江、太原等優質項目土地資源的獲取。



港口業務佈局加速成網。隨著沈丘港、豐城港、靖江港等項目年內竣工並正式投產運營，本集團全面構建起以南京西壩港、靖江港為樞紐港，以上游沈丘港為集貨港，以下游豐城港為配給港，以及以南京供應鏈輕資產公司為業務紐帶的港口營運產業鏈，港口板塊核心競爭力進一步增強。

航空物流及鐵路綜合物流業務紮實推進。圍繞航空物流及鐵路綜合物流發展路線，本集團以央地合作為切入點，充分整合資源優勢，積極推動位於北京及深圳的航空物流項目落地；成功獲取全國首宗鐵路貨場上蓋產業空間用地—深圳國際綜合物流樞紐中心（即平湖南項目）上蓋空間的土地使用權，目前已正式開工；深圳中歐班列穩定運行三周年，累計開行576列，貨值逾18億美元，累計出口線路18條。新開通精品中歐班列，深圳到上海、長沙、株洲、寧波、喀什等內貿班列線路，形成國際國內鐵路貨運業務兩翼齊飛的新格局。

智慧物流及冷鏈物流業務拔錨起航。本集團與冷鏈頭部企業合資設立輕資產運營公司，通過「重資產自主拓展+輕資產合作運營」，快速切入冷鏈物流運營業務，培育自身核心能力，合資公司借深圳黎光項目成功中標沃爾瑪冷凍倉項目。另外，成功獲取南京江寧冷鏈項目用地並已開工建設；上海閔行項目完成「乾改冷」工程改造，已正式投營；石家莊正定項目A8倉投營形成醫藥產業園+冷鏈特色園區，維持良好運營效益。本集團正加速形成冷鏈業務規模，致力提高物流業務經營性現金流，改善投資回報率，構建產業優勢。

收費公路及大環保業務持續鞏固。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」）持續鞏固提升收費公路業務和佈局大環保業務。收費公路方面，沿江二期、外環三期、龍里河大橋等重大工程正有序推進；京港澳高速部分路段擴建工程已於2023年底動工；外環項目建設及機荷高速改擴建前期工作也正在積極推進。大環保業務方面，邵陽有機垃圾處理項目進入試運營，雅安有機垃圾處理項目正在積極推進前期工作，光明環境園項目已於2023年12月完成設備調試驗收。此外，在資金與融資方面，深圳高速搶抓市場時機努力降低資金成本，擇機發行了綠色公司債券、超短期融資債券、中期票據，並於年內獲股東大會批准向特定對象發行A股股票的方案，相關工作正在有序推進中。同時，深圳高速以益常高速100%收費公路權益及其附屬設施作為底層基礎設施項目，開展了REITs試點項目申報，項目已於2024年3月完成發售。

「投建融管」「投建管轉」同時發力，取得歷史性突破

「投建管轉」大閉環，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。2023年，本集團在深國際華南物流園一期項目轉型升級方面取得重大突破，與政府相關單位簽訂《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該項目。未來，深國際華南物流園一期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，本集團將通過分期獲取留用土地，按新規劃功能逐步開發運營，所獲取的投資收益將為本集團業務發展和業績表現提供長遠支撐，並為股東貢獻豐厚回報。此外，本集團獨立開發運營的前海住宅項目頤城栖灣里，已於2022年9月28日開盤預售，並於2023年12月竣工交付；前海兩宗辦公及商業用地的置換及開發工作亦取得重要突破，政府相關單位牽頭已組建聯合工作專班，正在全力推進相關工作，力爭2024年內達成。

「投建融管」小閉環，本集團公募REITs發行取得關鍵突破。以位於杭州及貴州的成熟物流港項目作為底層資產的本集團首個公募REITs項目申報發行工作進展順利，將根據市場行情及監管審批進度安排上市發行。同時，本集團正系統謀劃私募基金產品，積極與潛在合作方對接，初步擬定新設物流倉儲基礎設施基金方案，研究謀劃開發型基金、產業鏈上下游基金設立方案。

能力建設再上臺階

近幾年，本集團持續通過改革轉換經營機制，提升治理水平，行業地位不斷攀升，能力建設不斷提高。作為一家境外註冊、香港整體上市的紅籌公司，本集團嚴格遵守適用法律法規，重視開展卓越董事會建設，持續提高公司治理水平；推進「八能」市場化改革，優化績效考核體系，激發企業活力動力；狠抓班子隊伍建設，強化團隊戰鬥力，聚焦能力建設推動公司核心競爭力提升。

繼2022年獲評全國「雙百行動」標杆企業後，本集團於2023年再次獲評雙百標杆企業；並獲評入選「國資國企社會責任先鋒100指數」。此外，本集團及旗下企業2023年度榮獲「粵港澳大灣區高質量發展標杆企業」「金紫荊最具投資價值上市公司」「中國綠色物流ESG全鏈條先鋒企業」「國家級示範物流園區」「深圳品牌百強」等各類榮譽八十餘項，充分體現市場對本集團企業價值的高度認可。

展望

2023年12月，中央政治局會議定調2024年經濟工作，要加大宏觀調控力度、統籌擴大內需和深化供給側結構性改革，鞏固和增強經濟回升向好態勢，傳遞積極的政策信號。2024年，隨著經濟動能持續恢復、各項積極政策接續推出落地、政策效應逐步顯現，中國經濟發展的韌性和長期向好的基本趨勢將繼續保持，物流基礎設施在推動國家經濟運行持續好轉、內生動力持續增強、社會預期持續改善等方面發揮著關鍵作用。前不久中央財經委員會第四次會議也強調了降低全社會物流成本是推進經濟社會高質量發展的一項重要舉措，提出要加快完善綜合交通運輸服務體系、強化各環節高效銜接、加快建設全國統一交通物流大市場、加快發展智慧物流和綠色物流、加強要素資源保障等多條措施，有助於進一步改善類似深國際以物流基礎設施業務為主企業的營商環境，持續提升行業整體效能及綜合服務能力。2023年第四季度中國物流業景氣指數在承壓中走出波動的復甦曲線，物流地產市場正逐步實現回升向好、供需平衡。面對當前發展機遇和挑戰並存的市場環境，本集團將積極應對宏觀環境變化及行業發展趨勢，牢牢把握「深圳加快建设具有全球重要影響力的物流中心」等政策機遇，緊緊圍繞高質量發展和能力建設兩條主線開展工作。

高質量發展方面，本集團將進一步聚焦主業，圍繞「十四五」戰略目標，持續完善構建物流、港口、收費公路、大環保「四輪驅動」產業格局。物流主業方面，將繼續圍繞核心區域加強佈局，堅持「一手拿地」為主，「併購」為輔，直投和基金並用，優中選優，突出效益，圍繞「深圳第一、灣區前三、全國前五」的目標前行。港口主業方面，將以港口板塊拆分上市為目標，科學安排項目投資，加快培育新投產項目的運營能力，持續提升港口板塊的核心競爭力。收費公路主業方面，將通過新建、擴建、併購、整合資源等多種手段，積極拓展高快速路投建管養業務，延長收費公路項目經營年限，繼續保持公路主業領先優勢。大環保主業方面，將繼續聚焦有機垃圾處理、危廢處置和清潔能源發電領域，上量並建立運營能力，加大資源投入和拓展建設力度，形成規模優勢，力爭細分行業領先，並積極探索和適度投資廢舊汽車拆解、市政環保等其他機會型優質環保項目。

本集團將繼續暢通「投建管轉」和「投建融管」大小閉環商業模式。「投建融管」小閉環方面，繼續堅持「公募+私募」並行，審時度勢推進公募REITs項目發行，並積極推動新設退出型物流倉儲私募基金，適時完成新的物流園區項目置入私募基金，加快推動資產價值釋放，為物流主業的可持續發展提供強大支撐；「投建管轉」大閉環方面，將全力推動深國際華南物流園一期轉型項目和前海兩宗辦公及商業用地的置換及開發工作取得新進展，持續抓好利益統籌、價值釋放，為本集團發展積蓄充足能量。

能力建設方面，本集團將進一步通過管理提升提高公司治理水平，通過實施品牌建設提升、大力加強財務管控、全面強化風險防控等一系列措施繼續深化改革，不斷提升核心競爭力，增強企業核心功能。以件件落實到位的執行力，持之以恆提升經營管理水平，保障本公司平穩可持續發展。

追風趕月莫停留，平蕪盡處是春山。本集團經過幾年的不懈努力，不斷夯實了穩的基礎，培育了進的動力。春山在望，未來我們將繼續保持昂揚的精神狀態，鼓足幹勁，進一步朝著高質量發展篤定前行，全力以赴為全體股東創造更大的價值和回報。

致謝

最後，我謹藉此機會代表董事會，對各位股東、投資者及業務夥伴一貫的支持與信任致以最誠摯的謝意，同時亦感謝全體員工於過去一年為本集團付出的辛勤勞動和寶貴貢獻。

董事會主席

李海濤

2024年3月28日

整

體

回顧

01

OVERALL REVIEW



整體回顧

經營業績	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	增加／ (減少)
收入（撇除收費公路的建造服務收入）	19,027,625	14,085,196	35%
收費公路的建造服務收入	1,496,173	1,444,105	4%
總收入	20,523,798	15,529,301	32%
經營盈利	6,473,918	7,083,667	(9%)
除稅及財務成本前盈利	7,570,646	5,499,519	38%
股東應佔盈利	1,901,643	1,253,919	52%
每股基本盈利（港元）	0.80	0.54	48%
每股末期股息（港元）	0.40	0.257	56%

2023年，全球經濟增速進一步放緩，地緣局勢動盪；儘管中國經濟運行整體延續復甦態勢，但經濟恢復基礎尚不穩固，社會需求恢復尚需時日，本集團各業務板塊經營承壓，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。

面對嚴峻的市場壓力與挑戰，本集團一方面保持戰略定力篤定前行，堅持以「十四五」戰略目標為導向，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；另一方面認清形勢積極應對，因時因勢靈活調整投資發展策略，持續加強風險管理及提升運營效率，推動本集團可持續高質量發展。

截至2023年12月31日止之年度（「本年度」），本集團實現總收入約港幣205.24億元，較去年同期上升32%，主要由於物流園轉型升級業務中前海住宅項目頤城栖灣里（「頤城栖灣里項目」）於本年度竣工交付，確認收入約港幣55億元。股東應佔盈利較去年同期上升52%至約港幣19.02億元，主要受惠於物流園轉型升級業務中頤城栖灣里項目竣工驗收錄得稅後收益港幣15.63億元，以及按會計準則本年度無需確認應佔聯營公司深圳航空有限責任公司（「深圳航空」）之進一步虧損。

於本年度，本集團錄得經營盈利約港幣64.74億元，較去年同期下跌9%，主要由於去年「投建融管」小閉環模式下有若干物流園項目置入私募股權基金而確認收益約港幣6.57億元，而本年度並無以上收益。

物流業務方面，於本年度實現收入約港幣18.38億元，較去年同期下跌6%，主要受市場需求持續低迷及行業競爭激烈等因素影響。股東應佔盈利較去年同期下跌63%至約港幣5.32億元，主要由於本年度未經「投建融管」模式獲得物流園項目置入基金之收益。

於2023年12月31日，本集團在全國近40個物流節點城市實現佈局，管理及經營37個物流港項目，總運營面積逾476萬平方米。近年，本集團聚焦粵港澳大灣區（「大灣區」），重點佈局深圳和佛山兩個上下聯動的物流樞紐城市。於2023年6月，本集團成功獲取全國首宗鐵路貨場上蓋產業空間用地－深圳國際綜合物流樞紐中心（「平湖南項目」）上蓋空間面積約33.4萬平方米的土地使用權，規劃建築面積約85萬平方米。此外，本集團於本年度新增獲地面積共計約93萬平方米，包括在深圳地區成功獲取深國際公路樞紐物流港（深圳寶安）佔地面積約7.5萬平方米的項目土地以及收購佔地面積約26.7萬平方米的深國際智慧物流港（深圳坪山東）；在大灣區其他區域，本集團成功競得位於佛山高明及肇慶高要的兩塊倉儲建設用地。

於2023年底，本集團已獲取經營權的土地面積約908萬平方米，其中在大灣區已獲取經營權的土地面積逾260萬平方米，較去年同期增加約60萬平方米，標誌著本集團於大灣區的領先地位進一步鞏固和提升。

於本年度，「投建管轉」大閉環商業模式穩步推進，物流園轉型升級業務收入較去年同期大幅上升至約港幣55.56億元，主要得益於頤城栖灣里項目於本年度交付並確認收入約港幣55億元。然而，由於去年同期因深國際前海商業發展（深圳）有限公司（「前海商業公司」）增資擴股錄得收益，而本年度並無該收益，股東應佔盈利較去年同期下跌39%至約港幣17.46億元。於本年度，深國際華南物流園轉型項目取得重大突破，本集團已於2023年10月與相關政府部門就開展華南物流園一期面積約53萬平方米土地整備項目簽訂了《土地整備監管協議書》，轉型升級工作進入落地實施階段，未來本集團將通過留用土地分期確權及新規劃下留用土地的開發逐步實現收益。

在「投建融管」小閉環商業模式方面，本集團於年內積極推動以位於杭州及貴州的成熟物流港項目作為底層資產開展基礎設施公募REITs（「公募REITs」）的申報發行工作，相關申報發行工作進展順利。目前正積極推進公募REITs發行工作，將根據市場行情及監管審批進度安排上市發行。

港口及相關服務業務方面，於本年度實現收入約港幣28.05億元，較去年同期上升2%。股東應佔盈利較去年同期下跌15%至約港幣8,775萬元，主要由於南京西壩港因市場需求下降導致業務量減少所致。隨著靖江港、沈丘港及豐城港於年內的連續投產運營，本集團港口聯網戰略目標成效突顯。本集團將通過積極培養新投產運營項目以實現其與南京西壩港之間的良好業務協同，這將有助於本集團港口板塊提高運輸效率、提升客戶服務能力、擴大市場份額和降低運營風險。

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。深圳高速於本年度的整體收入為約港幣103.25億元，較去年同期下跌4%；受惠於本集團經營和投資的收費公路車流量恢復性增長及採取嚴控成本等措施，深圳高速錄得淨利潤港幣約26.50億元，較去年同期上升18%。由於深圳高速因深圳市深國際聯合置地有限公司（「聯合置地公司」）交付部份商務公寓而確認應佔聯營公司利潤，而本集團於2021年出售聯合置地公司股權時已確認該項收益，須在合併層面進行沖銷約港幣7.5億元。本年度本集團應佔深圳高速的盈利為約港幣10.05億元，較去年同期上升54%。

為了減少匯率波動影響，本集團積極採取若干措施並已取得良好成效。於本年度，本集團產生淨匯兌虧損約港幣5.53億元，較去年同期減少52%。於本年度內，本集團密切關注匯率變動趨勢，持續推進內外幣種結構優化工作以減少匯率波動的影響，通過發行中國境內債券以置換境外港幣債務的形式優化債務結構。於2023年7月及9月，本公司在中國境內分別向專業投資者公開發行了規模分別為人民幣15億元（票面利率為2.88%）、人民幣16億元（票面利率為2.99%）以及人民幣19億元（票面利率為2.95%）的公司債券，該等債券已於深圳證券交易所上市。與此同時，本公司合理安排自有資金及發債資金出境，歸還及置換外幣貸款，優化債務期限及幣種結構，持續壓縮外幣貸款規模，鎖定長期低息資金，進一步降低了財務成本。

股息

本公司董事會（「董事會」）致力維持穩定的分紅政策，為股東帶來持續穩定的回報。經董事會考慮本集團的利潤構成及現金流後，董事會建議本年度末期股息為每股港幣0.40元（2022年：末期股息港幣0.257元），每股股息較去年上升56%，股息總額為港幣9.57億元（2022年：港幣6.14億元），較去年上升56%。

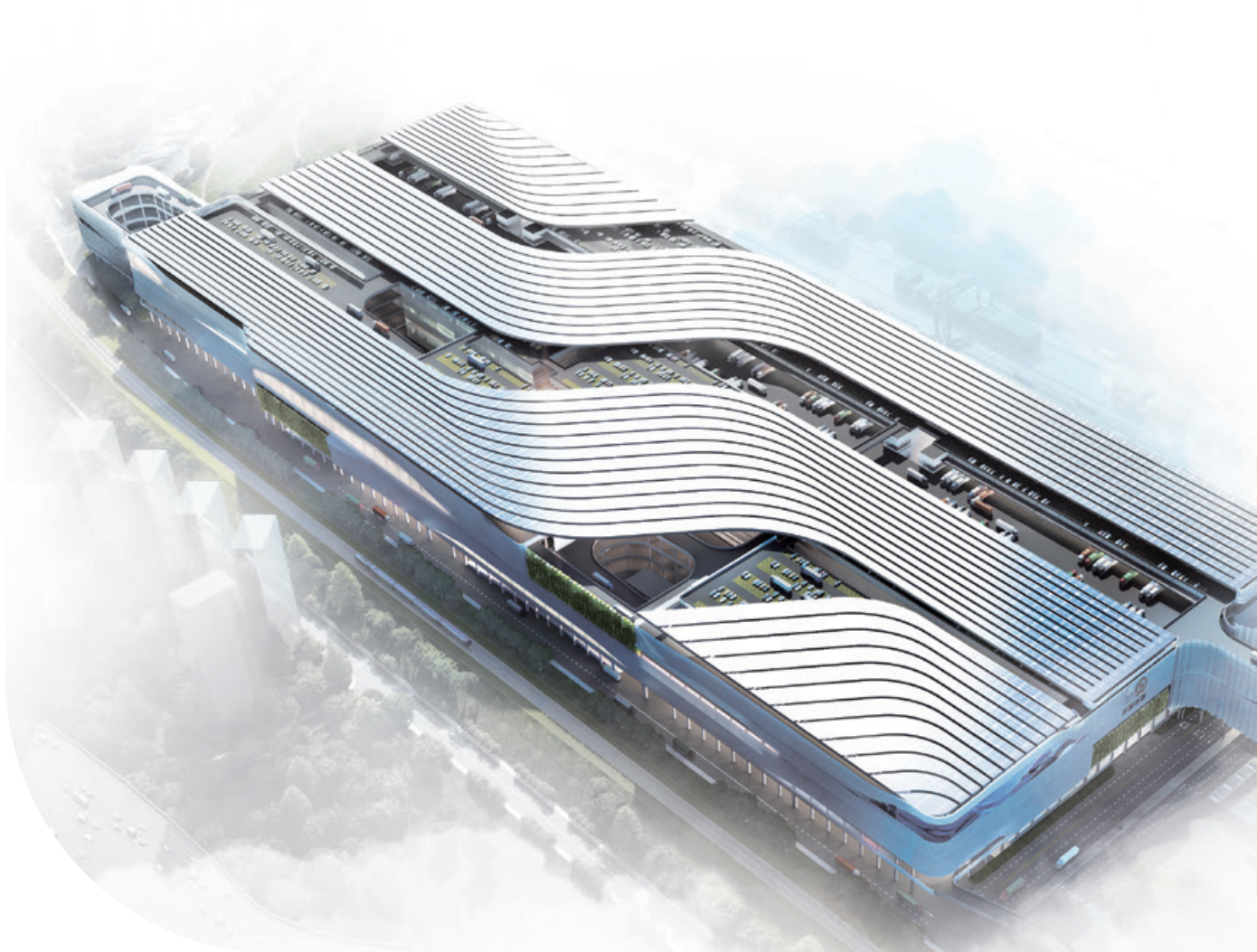
董事會建議以配發代息股份方式全數支付末期股息，但股東將享有選擇權，可選擇全部以現金代替上述配發，或部份以現金及部份以代息股份方式收取末期股息（「代息股份計劃」）。代息股份計劃須待：(1)於即將舉行的本公司股東週年大會（「2024年股東週年大會」）上通過建議之末期股息；及(2)香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准上述計劃將予發行之代息股份的上市及買賣，方可作實。

物

流業務

02

LOGISTICS BUSINESS



概況

本集團具有豐富的物流園開發、經營和管理經驗。本集團立足深圳，聚焦大灣區、長三角、京津冀等經濟發達地區的核心位置，通過自建、收購等方式不斷夯實物流資產、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。同時，本集團以成為「全國領先的一流物流產業綜合服務商」為目標，以高標倉、智慧物流港等城市高端物流綜合體的開發運營為核心業務，配套提供智能倉儲、冷鏈、供應鏈金融、第三方物流等綜合物流服務，全方位滿足客戶的需求。

於2023年12月31日，本集團在全國近40個物流節點城市實現佈局，管理及經營共37個物流項目，規劃的土地面積超過1,000萬平方米，當中已獲取經營權的土地面積約908萬平方米，運營面積約476萬平方米，成熟物流園區的綜合出租率約90%。

本集團於本年度在主要核心城市加快部署一城多園。一城多園不僅可以發揮規模效應，降低營運成本，促進各園區協同發展，還能構建同城服務網絡、滿足客戶多樣化需求、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

2023年，受通脹高企、利率攀升、地緣政治衝突加劇以及全球產業鏈供應鏈深度調整等多重因素的疊加影響，全球經濟復甦緩慢，需求疲軟，中國進出口貿易面臨較大下行壓力。具體到本集團主業所處的物流倉儲領域，儘管傳統電商、快遞快運等行業客戶需求呈現下降趨勢，但新型電商、跨境電商、新能源汽車上下遊等行業客戶需求量迅速攀升，為物流倉儲市場帶來了新的結構性機遇。為順應新一輪消費需求變革，中國政府亦陸續出臺若干關於支持物流業高質量發展的政策措施，物流企業迎來新的發展契機。

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，本集團繼續聚焦經營效益好、抗風險能力強的一線城市及頭部二線城市核心區位拓展優質項目，推動本集團市場份額的不斷擴大及行業影響力的持續提升；另一方面，本集團持續暢通「投建融管」及「投建管轉」雙閉環商業模式，積極探索物流園區衍生業務的切入機會，為本集團長遠發展積蓄能量。

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2023年12月31日，本集團在大灣區共佈局14個物流項目，其中已經運營／管理項目共6個（包括深圳市的5個項目）。目前，建設中的項目5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逾260萬平方米，已投入運營的面積約79萬平方米。

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。項目依託5G等新一代信息技術，以智能硬件為基礎，數字化平台為載體，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杆示範園區，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7月分批投入運營。

深國際智慧物流港（深圳坪山東）為本集團於2023年7月以總金額約人民幣7.49億元收購的優質物流園項目。該項目位於深圳市坪山區，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。本集團擬將其打造成為深圳首批「倉儲上樓+工業上樓」試點項目之一，為深圳市新增優質物流倉儲及工業生產空間發揮示範引領作用。此外，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2023年12月31日，園區整體出租率達100%。

深國際華南物流園位於深圳市龍華區，佔地面積約58萬平方米。項目分兩期建設，一期項目是以保稅物流與商貿為主的綜合性產業園。於本年度，園區按深圳市政府總體規劃正在向數字經濟園區轉型，逐步開展拆遷工作，並獲得拆遷補償費約人民幣3.02億元。

深國際西部物流園位於深圳市南山區，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2023年12月31日，園區整體出租率達100%。

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。目前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多家品牌物流企業，已進入穩定經營期。於2023年12月31日，項目整體出租率約95%。

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，運營面積約為6.6萬平方米。自2019年收購以來，經過多年精耕運營，服務品質大幅提升。於2023年12月31日，園區整體出租率已近100%。

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。本集團於2022年4月完成該項目70%權益的收購。該項目區位優勢明顯，周邊聚集了信息技術、生物醫藥、新能源汽車等產業，區域內有旺盛的物流服務需求。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」，為先進製造業提供智慧化、高效率的綜合物流服務，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2023年度重大項目」。該項目已於2023年5月開工建設，預計將於2025年建成並投入運營。

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，規劃建築面積約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。項目已於2023年年底完成竣工驗收，預計將於2024年上半年投入運營。

深國際智慧物流港（佛山南海）及**深國際智慧物流港（佛山順德）**分別位於佛山市南海區及順德區，佛山南海項目規劃建築面積約9.3萬平方米，佛山順德項目規劃建築面積約33.7萬平方米。這兩個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。目前佛山南海項目及佛山順德項目已進入全面施工階段，預計將分別於2024年及2025年投入運營。

待建項目

深國際公路樞紐物流港（深圳寶安）位於深圳市寶安區，是深圳市規劃的7個一級公路貨物樞紐場站之一，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，打造功能齊全、業態領先的現代智慧物流設施集群，促進高端製造業與物流業融合。本集團已於2023年12月成功獲取項目土地，該項目是深圳市「7+30+N」三級物流樞紐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」。

深國際智慧物流港（佛山高明）位於佛山市高明區，是本集團於2023年初成功競得的倉儲建設用地，佔地面積約15.7萬平方米。作為本集團於佛山市投資的第3個物流園，項目用地的成功獲取標誌著本集團開闢佛山「第二主場」及「一城多園」戰略佈局的又一重大突破。該項目擬打造成集電商雲倉、城市配送、智慧冷鏈、航空供應鏈等功能於一體的高標準、信息化的現代智慧物流產業基地。該項目已於2024年2月開工建設，預計將於2025年內投入運營。

深國際智慧物流港（肇慶高要）位於肇慶市高要區，本集團於2023年10月成功競得倉儲建設用地約10萬平方米。肇慶高要項目的成功獲地標誌著本集團在大灣區的佈局「又下一城」，可進一步加密本集團在大灣區的戰略佈局。該項目擬打造成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，預計將於2024年下半年開工建設。

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2023年12月31日，本集團在全國其他地區（不包括大灣區）35個物流節點城市實現物流港佈局，其中共有31個物流港項目投入運營，運營面積約400萬平方米，成熟物流園區的出租率達88%，整體出租情況良好。

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。於2023年，金華義烏項目（電商產業園）、長沙項目二期A項目及無錫江陰項目陸續建成並投入運營，新增運營面積約33.4萬平方米。於2023年，本集團在中國其他地區（不包括大灣區）新開工建設項目共7個，包括溫州項目、成都溫江項目及湘潭項目等。

由本集團投資建設的**深國際物流港（石家莊正定）**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+網格」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。

同時，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2023年12月31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，並成為世界500強企業上海醫藥及華潤醫藥的河北區域總倉。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。園區的A6及A8倉庫已於年內竣工驗收，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。此外，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。

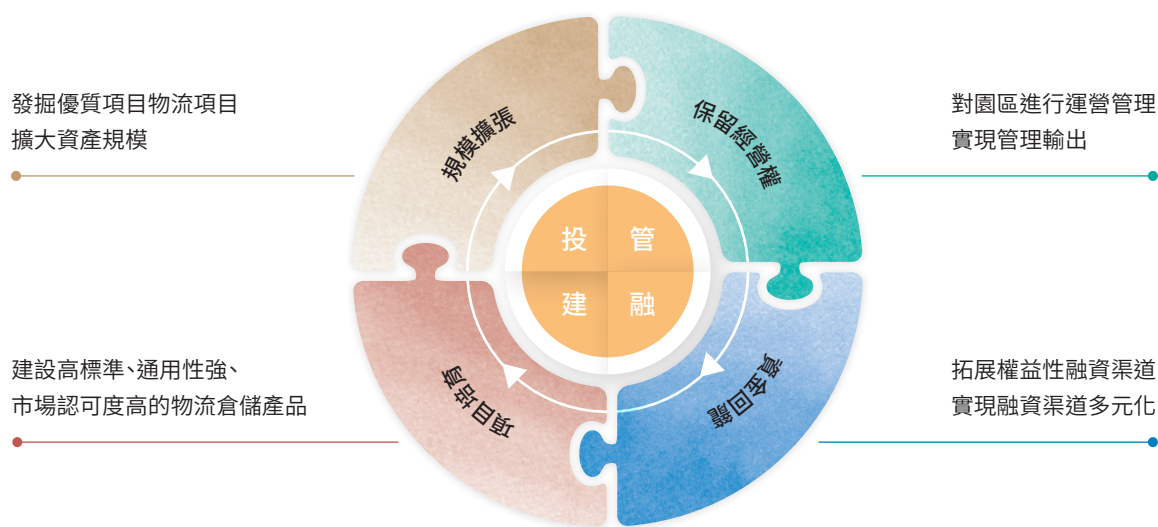
深國際物流港（鄭州新鄭）及**深國際物流港（合肥肥西）**是本集團於2022年上半年以總金額約人民幣17.10億元收購的優質物流倉儲項目，總佔地面積約91.9萬平方米，運營面積約40.6萬平方米。項目主要服務於當地周邊產業，客戶包括快遞快運、第三方物流及專線物流等。本集團計劃利用該兩個項目的空地繼續建設高標倉，待全部建成後，合計運營面積將超過70萬平方米，將成為鄭州及合肥當地有較大影響力的物流港。合肥肥西項目空地部分已於2023年上半年開始施工建設，建築面積逾13.4萬平方米，預計將於2024年投入運營；鄭州新鄭項目空地部分計劃分期開發，一期預計將於2024年開工建設。

2023年，本集團分別先後獲取**成都溫江項目**、**太原項目**及**南寧經開項目**的倉儲用地，累計獲地面積約29.4萬平方米，進一步加密了本集團物流港全國佈局網格。

此外，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，項目倉儲設施已建成約5.2萬平方米，自投入運營以來，經營情況良好。此外，本集團繼續推動多個管理輸出項目的建設進度，包括：**海南洋浦項目**建築面積約9.4萬平方米，已於2023年內完成交付驗收工作，於2024年初投入運營；**廣東惠陽項目**規劃建築面積約5萬平方米，已於2023年12月開工建設，預計將於2024年內投入運營；以及**廣東潮州項目**建築面積約4.2萬平方米，預計將於2024年正式開工建設，並於2025年投入運營；**湖北麻城項目**一期建築面積5.8萬平方米，預計將於2024年5月投入運營。

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，物流港的價值將穩步上升。本集團積極探索物流港資產證券化路徑，實施「投建融管」閉環發展商業模式。通過發行物流產業基金，可實現資金快速回籠的目的，縮短項目回報週期、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，有助於推動本集團城市物流港運營管理規模的快速擴張，為本集團長期穩健發展注入新動能。



- 投** — 投資拓展。利用本集團在物流倉儲領域深耕多年的投資經驗，發掘優質物流項目，加大投資拓展力度。
- 建** — 工程建設。建設高標準、通用性強、成本合理、市場認可度高的物流倉儲產品，注重資產可流通性，提升工程建設管理水平。
- 融** — 產融結合。通過發行公募REITs等資產證券化路徑，實現資金快速回籠，降低負債率，確保現金流充足，並實現資產增值收益。
- 管** — 運營管理。對物流港項目進行運營管理，掌握客戶資源，保持整體控制力，拓展園區增值服務，不斷提升核心競爭力。

本集團將繼續通過多種物流資產證券化渠道進一步深化「投建融管」小閉環商業模式。一方面將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申報發行工作，另一方面則積極研究、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。此外，本集團還將考慮以設立併購基金、開發基金等，投資產業鏈上下游優質標的。通過產業加資本雙輪驅動促進物流主業持續做強做優做大，加速資金回流，助力本集團實現高質量增長。

2023年正值中國首批基礎設施公募REITs上市兩週年之際，隨著基礎設施公募REITs擴募機制的全面落地、消費類基礎設施試點的放開以及監管政策的持續完善，中國公募REITs市場進一步向常態化發行階段邁進。本集團積極籌劃公募REITs申報發行工作，首批發行擬以位於杭州及貴州的成熟物流港項目作為底層資產，打造本集團首個公募REITs平台，實現資產證券化。發行公募REITs旨在保持園區運營權的前提下盤活本集團優質物流資產，進一步加速現金回流，促進高質量投資，形成正向循環。本集團公募REITs發行工作取得關鍵性突破，已完成向中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）及深圳證券交易所提交有關公募基金註冊及上市申請材料，本集團將根據市場行情及監管審批進度安排上市發行。

私募基金方面，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。該項目是本集團「投建融管」商業模式的有效落實，由於本集團仍為上述已置入基金的物流園項目提供運營維護等專業服務且將繼續收取服務費用，基金置入可使本集團在保持園區運營權的前提下加速資金回流，促進有效投資。本集團正積極籌備新一期私募基金，將開展開發型、併購型基金研究，推動基金類投資，加強與同行及金融機構合作，促進產業與資本結合，進一步推動「投建融管」商業模式發展。

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。本集團智慧倉及冷倉項目覆蓋深圳、石家莊、成都等地的多個物流港項目，為醫藥、3C電子、鞋服等行業客戶提供服務。本集團將持續探索智慧倉、冷鏈行業發展趨勢，關注智慧倉和冷鏈行業優質標的，助力新業務開拓，實現產業鏈供應鏈高質量發展，打造物流業務增長新引擎。

截至2023年12月31日，本集團已投入運營的智慧倉及冷倉面積合共約12萬平方米，在建、擬建及規劃中的智慧倉及冷倉面積約29.2萬平方米。

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。2023年，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」的業務模式加快推進冷鏈業務發展。於2023年底已投入運營的冷倉面積約12萬平方米，分別位於深圳黎光項目、石家莊正定項目、成都青白江項目及天津西青項目。在智慧倉發展方面，本集團持續推進已建物流港項目的智慧化改造工作，已完成智慧化改造並投入運營的面積共計2.6萬平方米，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5.1萬平方米。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。

此外，**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。

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年底投入運營。

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股份有限公司（「普羅格」）的戰略投資，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管理有限公司（「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2023年底，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「貨操作平台+物流交易平台+箱操作平台」功能的跨境物流供應鏈數智化服務平台。鵬海運已成功打造華南地區最大的集裝箱運輸SAAS公共服務平台，並承擔深圳港EDI網路資訊交換平台的建設、運營工作。於本年度，鵬海運加快推動孵化貨主戰略產品，不僅完成了出口退稅協同服務產品「關票稅融（1.0版本）」的上線工作，還推動了跨境貿易物流數智化及履約管理平台「鯤鵬智運」的初步構建，與菜鳥系投資者上海文鰲供應鏈科技有限公司共同合作的「鵬鰲項目」亦實現零的突破。同時，鵬海運繼續承擔中國（深圳）國際貿易單一窗口（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。於本年度，鵬海運成功入選《中國航務週刊》發佈的「中國航運業年度100」之「十大智慧港口力量」，亦榮獲國務院國資委首屆「國有企業數字場景長信專業賽」全國二等獎等榮譽。

三、鐵路綜合物流樞紐

深圳國際綜合物流樞紐中心（前稱深國際鐵路樞紐物流港（深圳平湖南））（「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。

本集團在平湖南項目首創「在鐵路線上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，融合城市物流、商貿服務、國際國內鐵路貨運班列及應急物流保障等業務功能，實現由單一功能的鐵路貨場升級為「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。目前，本集團全力推進該項目工程建設，於2024年上半年開工建設，力爭於2025年底建成，項目建設費用將由本集團之內部資源與外部融資相結合的方式撥付。

目前，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，成功落地包括「深圳－上海」「深圳－湖南」「深圳－寧波」「深圳－喀什」等多式聯運項目，成功開行深圳至上海、長沙、株洲、寧波、喀什等自營鐵路班列線路，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，形成國際國內鐵路貨運業務兩翼齊飛的新格局。截至2023年12月31日，內貿班列全年到發量達16,878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。截至2023年12月31日，鐵路貨場／堆場可租場地的出租率已達100%。

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18條線路，覆蓋42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5,000多家企業提供了穩定、可靠的國際物流服務。2023年，開行188列，自開通以來，累計發運576列，貿易額達美金18.7億元。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。

財務表現分析

收入

截至12月31日止年度

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	(減少)
大灣區物流園	561,708	576,113	(3%)
中國其他地區物流園	956,902	997,278	(4%)
物流園業務小計	1,518,610	1,573,391	(3%)
物流服務業務	319,109	389,619	(18%)
合計	1,837,719	1,963,010	(6%)

股東應佔盈利

截至12月31日止年度

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	(減少)
大灣區物流園	218,724	272,761	(20%)
中國其他地區物流園	304,900	1,144,321	(73%)
物流園業務小計	523,624	1,417,082	(63%)
物流服務業務	8,617	9,521	(9%)
合計	532,241	1,426,603	(63%)

於本年度，物流業務實現收入約港幣18.38億元，較去年同期下跌6%；股東應佔盈利較去年同期下跌63%至約港幣5.32億元。

於本年度，物流園業務的收入較去年同期下跌3%至約港幣15.19億元，主要由於受需求持續低迷及行業競爭激烈等因素影響所致。股東應佔盈利較去年同期下跌63%至約港幣5.24億元，主要由於本年度未經「投建融管」模式獲得物流園項目置入基金之收益。

於本年度，物流服務業務的收入及股東應佔盈利分別較去年同期下跌18%至約港幣3.19億元及9%至約港幣862萬元，主要是為適應經濟環境的變化及降低風險，本集團持續調整了相關業務架構。



概念規劃效果圖

於2023年12月31日，本集團於大灣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)
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
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	—	2025
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	—	2024
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			260.8	260.8	78.5	

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，預計將於2024年逐步退出運營。截至2023年12月31日，已拆除倉庫面積約13.8萬平方米

▲ 管理輸出項目



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

管理層討論及分析

物流業務



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 海南澄邁項目#



42 海口高新項目#



43 鄭州二七項目



44 鄭州新鄭項目#



45 煙台項目



46 西安項目



47 太原項目#



48 瀋陽項目

概念規劃效果圖

於2023年12月31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)	
港 區 物 流 深 度	浙江區域						
	1	杭州 [□]	杭州市杭州大江東產業集聚區	一期：23.9 二期：不適用	一期：23.9 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	—	—	—	

管理層討論及分析

物流業務

於2023年12月31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	34.8	34.8	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	海南澄邁	海南澄邁縣金馬現代物流中心	6.3	6.3	—	2024
42	海口高新	海口市高新區	6.7	6.7	—	2025

於2023年12月31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	已獲取	已投入	首期項目
			土地面積*	土地面積	運營面積	投入運營／ 預計投入
			(萬平方米)	(萬平方米)	(建築面積)	運營時間**
					(萬平方米)	(年.月)
北方區域						
43	鄭州二七	鄭州市二七區馬寨產業集聚區	11	11	11.7	2022.12
44	鄭州新鄭	鄭州市新鄭市	49.7	49.7	21.5	2022.05
45	煙台	煙台市煙台經濟技術開發區	6.9	6.9	2.9	2008.06
46	西安	西安市西安國家民用航太產業基地	12	12	9.3	2020.08
47	太原	太原市小店區瀋陽產業園	12.7	12.7	—	2025
48	瀋陽	瀋陽市於洪區瀋陽國際物流港	70	24.1	24.2	2016.04
合計			831.3	646.7	397.1	

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

□ 深國際物流港(南昌經開)、深國際物流港(杭州二期)項目及深國際物流港(合肥肥東)：由本集團佔有40%權益的合營企業深石(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，已獲取土地面積已作相應調整。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

03

LOGISTICS PARK
TRANSFORMATION AND
UPGRADING BUSINESS



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」）

前海項目是本集團首個成功實現「投建管轉」大閉環發展模式的項目，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。

管理層討論及分析

物流園轉型升級業務

截至2023年12月31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⁾	持續性 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－頤城栖灣里項目建築面積為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

本集團獨立開發運營的頤城栖灣里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。2023年，頤城栖灣里項目榮獲「繆斯設計獎」(MUSE Design Awards)、「2023年英國國際地產大獎」(International Property Award)及「IDA美國國際設計大獎」(International Design Award)等諸多國際獎項。該項目已於2022年9月28日開盤預售，並於2023年12月竣工交付，共確認收入約人民幣49.52億元，稅前收益約人民幣26.35億元。

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2022年預售，截至2023年12月31日，已全部售罄。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，已於2023年4月開盤預售，截至2023年12月31日，去化率達96%，銷售回款約人民幣37億元，目前正穩步推進主體結構施工進程。

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2023年6月在中國購物中心與連鎖品牌發展峰會上榮獲「業態創新獎」與「營銷創新獎」，並於2023年10月榮登Golden Mall中購聯購物中心行業2023年度專業競爭力榜單的「特色消費場景卓越榜」與「社區購物中心卓越榜」。截至2023年12月31日，項目整體出租率約80%。

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。截至2023年12月31日，企業入駐率達90%，所有簽約客戶均為高潛型數字經濟企業，產業聚集度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。深國際自營的優質共享辦公空間「前海圖釘Camp」亦位於頤都大廈。該項目是本集團首個產業孵化器產品，主要聚焦於建設「AIoT+」深港科創生態圈，已完成深圳市南山區眾創空間備案及火炬計劃備案。截至2023年12月31日，前海圖釘Camp入孵率達55%，其中香港創業團隊約佔三分之一，且成功引入包括英國愛丁堡大學、美國加州大學洛杉磯分校、香港大學等國際知名院校畢業的優質海歸創業團隊。目前，產業創新生態平台雛形建立，各類產業活動及產業賦能服務有條不紊推進。

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0.1萬平方米。由於該兩宗地塊處於保稅港區內，目前正與政府部門協商相關置換及開發事宜。

深國際華南物流園轉型項目

隨著國家「雙區驅動」戰略的深入推進，大灣區將成為中國開放程度最高、經濟活力最強的區域之一，而大灣區新增土地供應有限，特別是在核心區域的土地資源尤其珍貴。本集團旗下深國際華南物流園地處深圳中軸、核心節點，佔地面積約58萬平方米，是本集團在深圳最大的傳統倉儲物流園。推進深國際華南物流園轉型並打造成為華南數字經濟超級總部基地，是本集團探索「投建管轉」大閉環發展模式中，繼前海項目後的關鍵一環。

2023年，本集團在深國際華南物流園一期項目轉型升級方面取得重大突破。根據龍華區政府對外發佈的《龍華區國土空間分區規劃（2021-2035）》（草案）公示讀本顯示，深國際華南物流園已被納入「北站樞紐城市功能節點」等空間範圍，成功寫入龍華區未來15年中長期發展的空間藍圖。根據深圳市規劃和自然資源局關於印發《深圳市2023年度城市更新和土地整備計劃》的通知，華南物流園土地整備利益統籌項目作為龍華區新建項目列入計劃。與此同時，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土地開展整備項目正式簽訂了《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。未來，華南物流園一期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，本集團將通過分期獲取留用土地，按新規劃功能逐步開發運營並實現收益。

「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，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，截至2023年12月31日出租率約70%；二組團已於2023年底完成竣工備案，計劃將於2024年上半年投入運營。該項目契合龍華區「數字龍華」發展戰略，以發展數字產業為導向，圍繞人工智能、5G技術、工業互聯網、軟件信息業等四大數字產業，重點引進主導產業，以促進區域產城融合，實現數字產業賦能區域發展，為區域經濟發展注入新的動力。

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。隨著深圳市「發展實體經濟，製造業強市，努力發展新質生產力」的戰略號召，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、交通承載能力等因素，積極推動該項目轉型升級，讓「物流上樓」與製造業深度融合。本集團擬以國際一流標準建設集「生產、生活、生態」於一體的高質量、低成本、服務優、配套全的產業園區，將深圳坪山東項目打造成深圳市「倉儲上樓+工業上樓」試點標杆項目。

財務表現分析

收入及股東應佔盈利

截至12月31日止年度

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	增加／ (減少)
收入	5,556,326	30,202	18,297%
股東應佔盈利	1,745,764	2,839,352	(39%)

於本年度，物流園轉型升級業務的收入較去年同期上升至約港幣55.56億元，主要是由於頤城栖灣里項目於本年度完工交付，並確認收入約港幣55億元。股東應佔盈利為約港幣17.46億元，主要來自於頤城栖灣里項目的貢獻；但較去年同期下跌39%，原因為去年同期因前海商業公司增資擴股錄得收益，而本年度並無該等收益。

港口

及相關服務業務

04

PORT AND RELATED
SERVICES BUSINESS



概況

港口業務是本集團「水陸空鐵」「四輪驅動」戰略佈局中的重要一輪。通過「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，以及一個串聯重資產互聯互通的港口供應鏈服務平台，打造長江沿線雙子星示範港口，形成港口板塊投資併購、跨區域港口及供應鏈業務協同、錯位發展新格局。

「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，持續推進「港口聯網行動」戰略，採取輕重融合並舉的策略，不斷擴大港口項目重資產投資佈局，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，致力成為具有市場競爭力的港口運營商。

運營表現分析

2023年，靖江港、沈丘港及豐城港項目均已投產運營，本集團「港口聯網」戰略目標成效凸顯。依託各大港口資源，本集團持續拓展港口營運產業鏈，進一步增強港口板塊核心競爭力和可持續發展能力。

深國際港口（南京西壩港）

本集團持有70%權益的南京西壩港項目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。南京西壩港項目目前運營一座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。

2023年，面對終端需求低迷的市場環境，港口行業同質競爭加劇，南京西壩港的經營遇到了較大挑戰。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，外貿業務量有所增長。2023年，南京西壩港共有461艘海輪停泊，並完成了約3,578萬噸的吞吐量，火車發運量約為427萬噸，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%權益的靖江港項目位於靖江市經濟開發區，建有2座10萬噸級長江主碼頭及5個1,000噸級內港池泊位，利用岸線693米，設計年吞吐量4,500萬噸。該項目將打造為國內一流的綠色、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。

靖江港項目持續高質量推進工程建設，獲列全國重點外資專班項目名錄，自2021年起連續三年入選「江蘇省服務業重點項目」，並於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。該項目已於2023年12月正式開港運營。

此外，本集團以靖江港項目為燈塔工程，加快推進「智慧綠色港口」建設，通過建設全封閉大棚堆場、屋面光伏及岸電系統等，著力打造近「零碳」港區。智慧綠色港口的建設，不僅將顯著提升靖江港項目的人均產能，增強港口招商競爭力；同時還將優化港口服務水平，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，奠定可持續發展的基礎。本項目作為專業碼頭數智化轉型的標桿，其經驗和模式亦將複製推廣，從而推動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）

本集團於2023年內完成對沈丘港項目公司的增資，於沈丘港項目的權益由40%增加至52%。通過增加沈丘港項目的權益，本集團行業領先的港口經營理念將更好推廣、產業鏈資源將更好積聚，將更好與板塊其它輕重資產形成規模優勢。

沈丘港項目位於沈丘縣沙潁河畔，航道優勢明顯，是中原出海新通道上的重要水運節點，也是千萬噸年產能河南安鋼周口鋼鐵有限責任公司的配套工程。沈丘港項目有望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。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產能3,000萬噸。

沈丘港項目一期4個通用泊位，設計年通過能力440萬噸，已於2023年3月投產運營，當年完成吞吐量196萬噸，標誌著本集團內河聯網行動邁出了一大步。本集團正積極推進項目二期及三期項目的報批報建工作。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。

深國際港口（江西豐城港）

本集團持有20%權益的豐城港項目規劃建設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，設計年吞吐能力600萬噸，已於2023年7月正式投產運營。豐城港項目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

在港口供應鏈業務方面，在應對宏觀經濟復甦乏力、煤炭長協全覆蓋政策持續推進、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發展，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，有效應對了市場變化。同時，通過持續加強風險管控，建立健全標準化風險防控體系，確保了業務健康發展。此外，通過打通鐵路發運管道，夯實北方港口業務，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。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顯著增長。

財務表現分析

收入及股東應佔盈利

截至12月31日止年度

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	增加／ (減少)
收入	2,804,772	2,761,767	2%
股東應佔盈利	87,751	102,709	(15%)

於本年度，港口及相關服務業務的收入較去年同期上升2%至約港幣28.05億元，主要受惠於港口供應鏈業務平穩增長；股東應佔盈利較去年同期下跌15%至約港幣8,775萬元，主要是由於電力、水泥等終端企業均不同程度下調生產負荷，市場需求較為疲弱等因素影響。

收費公路業務

05

TOLL ROAD BUSINESS



概況

本集團的收費公路業務由本集團持有約52%權益的附屬公司深圳高速（其H股於聯交所上市及A股於上海證券交易所上市）統籌經營。截至2023年年底，深圳高速已在全國投資、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119公里。

運營表現分析

深圳高速經營或投資的收費公路於本年度的運營表現如下：

收費公路	持股比例	收費里程 (約公里)	日均混合車流量 (千輛次) (附註1)	與去年 同期相比 增加	日均路費收入 (人民幣千元)	與去年 同期相比 增加
深圳地區：						
梅觀高速	100%	5.4	164	19.1%	427	14.5%
機荷東段	100%	23.7	318	12.5%	1,861	7.4%
機荷西段	100%	21.8	218	16.5%	1,498	16.7%
深圳沿江項目（附註2及3）	100%	36.6	189	34.1%	1,724	30.8%
深圳外環項目	100%	76.8	307	26.9%	3,270	25.0%
龍大高速	89.93%	4.4	165	18.4%	427	18.2%
水官高速	50%	20	269	13.3%	1,742	11.3%
水官延長段	40%	6.3	64	17.4%	214	13.2%
廣東省其他地區：						
清連高速	76.37%	216	51	15.3%	1,862	10.4%
廣深高速（附註4）	45%	122.8	632	19.9%	7,924	28.1%
西線高速（附註4）	50%	98	270	21.6%	3,572	24.8%
陽茂高速	25%	79.8	55	24.5%	2,064	22.7%
廣州西二環	25%	40.2	91	25.1%	1,366	23.1%
中國其他省份：						
益常高速	100%	78.3	61	10.4%	1,184	11.7%
長沙環路	51%	34.7	96	16.6%	730	12.2%
南京三橋	35%	15.6	39	34.9%	1,510	20.8%

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。
- (2) 深圳沿江項目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。深圳沿江項目一期為深圳沿江項目主線及相關設施工程，已於2013年年底建成通車。深圳沿江項目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，已於2015年12月開工建設，其中國際會展中心互通立交已於2019年完工通車。
- (3) 根據深圳市交通運輸局與深圳高速、廣深沿江高速公路（廣州至深圳段）項目公司（「沿江公司」）簽訂了貨運補償協議，自2021年1月1日至2024年12月31日期間，通行於深圳沿江項目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) 深圳高速於2022年1月11日完成收購深圳投控國際資本控股基建有限公司（「深投控基建」）100%股權的交割，從而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。

於本年度，隨著國內經濟及社會全面恢復正常運行，道路交通需求較快回升。但受全球經濟景氣低迷、外需疲軟等大環境影響，國內經濟生產總體承壓，使道路貨運交通需求增長幅度偏緩。另一方面，受益於社會秩序全面恢復後，公眾自駕出行意願增強，客車出行量穩步回升。武黃高速的特許經營期已於2022年12月到期終止，因此對深圳高速於本年度的路費收入造成一定影響。由於去年同期基數較低，深圳高速於本年度經營和投資的收費公路車流量及路費收入同比均錄得較大幅度增長。

2023年，深圳經濟發展呈恢復向好態勢，貨物進出口總額保持增長，物流運輸及大眾出行需求恢復性增長。於本年度，本集團深圳地區路段的路費總收入同比增長超過18%。

收費公路項目的運營表現仍會受到周邊競爭性或協同性路網變化、項目自身的建設或維修工程等因素的影響，其中：

- 深圳外環項目二期於2022年1月1日正式通車，與一期形成貫通效應，成為深圳東西向最便捷的高快速主幹道。於本年度，深圳外環項目的日均車流量及日均路費收入同比均錄得增長。此外，本集團已批准建設深圳外環項目三期，以進一步發揮深圳外環項目的整體效益。
- 與清連高速線位基本平行的廣連高速（廣州－連州）於2021年年底全線通車，對清連高速車流量產生一定分流。為提升車流量，本集團多渠道開展營銷宣傳，強化服務水平，積極引導車流。此外，隨著沿線生產生活秩序恢復正常，清連高速於本年度的運營表現呈現恢復性增長。
- 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。於本年度，隨著沿線城市生產經營秩序好轉，該等路段的車流量及路費收入均有較大增長。
- 陽茂高速於2021年年底完成改擴建後，雙向八車道全線通行，車輛通行能力顯著提高。受益於周邊道路相繼開通後的路網貫通效應，以及沿線政府實施促進旅遊經濟等政策的效應顯著，陽茂高速於本年度的運營表現良好。
- 益常高速、長沙環路及南京三橋於本年度的營運表現均呈現恢復性增長。此外，受益於寧洛高速（南京－洛陽）及寧合高速（南京－和縣）改擴建相繼完工，使南京三橋以北路網通行能力得到很大提高，對促進南京三橋車流量增長產生積極作用。

重點建設項目

深圳外環項目分三期建設，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，通車以來營運表現良好，車流量和路費收入迅速增長。截至2023年年底，深圳外環項目三期已完成多個合同段的施工、監理招標，部分合同段亦已開工建設。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。

深圳沿江項目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。而深中通道深圳側接線設有機場互通和鶴洲互通兩座互通立交，建成後將聯通深圳沿江項目一期、機荷高速、廣深高速、深中通道及寶安國際機場。於本年度，深圳沿江項目二期累計完工進度約91%，並計劃於2024年與深中通道同步建成通車。待全線貫通後，不但可改善深圳機場交通狀況，還能增加珠江西岸與深圳高速公路主骨架線的聯繫，對促進大灣區經濟發展具有重要意義。

深圳高速與深圳市交通運輸局於2022年9月30日簽訂了機荷高速改擴建工程公私合營(PPP)項目(「機荷高速改擴建項目」)合同，後續深圳市有意對機荷高速改擴建項目的建設實施方案進行調整，並相應調整投融资方案，目前正在推進相關特許經營程序。本集團將待具體方案確定後再履行相應的審批程序。

深圳高速持有約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持續接近飽和狀態，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(「改擴建項目」)，並由廣深珠高速公路有限公司負責投資和建設。於本年度，上述改擴建項目已開工建設。此外，灣區發展還與合作股東對廣深高速沿線土地進行深入研究，探討可行的商業模式以推動沿線土地的盤活和開發利用，提升高速公路整體回報水平。

基於深圳高速的財務狀況和投資計劃，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」），本次發行募集資金總額擬不超過人民幣49億元，在扣除發行費用後將用於深圳外環項目的投資建設及償還深圳高速的有息負債等用途。本次發行尚需獲得上海證券交易所及中國證監會同意註冊後方可實施。有關詳情可參閱本公司與深圳高速日期為2023年7月14日及2024年1月25日的聯合公告、本公司日期為2023年8月25日的通函及本公司日期為2023年9月14日的公告。

於本年度，本集團以全資擁有的益常高速作為底層資產，開展基礎設施領域不動產投資信託基金（「益常高速公募REITs」）試點申報工作。益常高速公募REITs已於2024年3月7日完成發售，最終募集基金份額3億份，發售價格為人民幣6.825元／份，基金募集資金總額為人民幣20.475億元。其中，深圳高速作為原始權益人參與戰略配售認購數量為1.2億份，佔發售份額總數的比例為40%。益常高速公募REITs預計將於2024年3月底在上海證券交易所上市，交易代碼為「508033」，基金場內簡稱為「深高REIT」。有關詳情可參閱本公司與深圳高速日期為2023年8月18日及11月17日、2024年1月2日及3月13日的聯合公告。

財務表現分析

於本年度，隨著國內經濟及社會全面恢復正常運行，收費公路車流量恢復增長。然而，受武黃高速特許經營權於2022年12月到期終止的因素影響，路費收入升幅有所收窄。收費公路於本年度實現路費收入港幣59.71億元，較去年同期上升4%；而收費公路業務的淨利潤亦較去年上升23%至港幣23.80億元。

大

環保業務

06

GENERAL-ENVIRONMENTAL
PROTECTION BUSINESS



概況

本集團的大環保業務由深圳高速統籌經營，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，並將有機垃圾處理作為固廢資源化處理下著重發展的細分領域。

運營表現分析

深圳高速的大環保業務領域主要包括清潔能源及固廢資源化處理。截至本報告日期，深圳高速投資或經營大環保業務的公司如下：

公司名稱	持有權益
深圳高速環境有限公司（「環境公司」） ¹	100%
深圳高速新能源控股有限公司（「新能源公司」） ²	100%
深圳深高速基建環保開發有限公司（「基建環保公司」） ³	100%
深圳光明深高速環境科技有限公司	100%
深圳市水務規劃設計院股份有限公司	11.25%

附註：

1. 環境公司以固廢資源化處理等環保業務為主，並直接或間接持有若干個大環保項目的股權。
2. 新能源公司以拓展風電光伏等新能源發電業務為主，並直接或間接持有若干個大環保項目的股權。
3. 基建環保公司以立足於深汕特別合作區，為合作區提供大型基礎建設管理服務及進行園區內環保項目投資為主，並直接或間接持有若干個大環保項目的股權。

一、清潔能源

通過近幾年的實踐探索，本集團將清潔能源發電作為重點發展的領域。截至2023年年底，本集團投資和經營的風力發電項目累計裝機容量達648兆瓦，均為已建成併網項目，所在地風資源較為豐富，電力消納較有保障。

於本年度，本集團風力發電項目的具體表現如下：

項目名稱	深圳高速 持有權益	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%	783,244.69	245,821.55
新疆木壘項目 ⁽³⁾	100%	651,204.10	299,801.50
永城助能項目 ⁽⁴⁾	100%	83,239.80	40,933.30
中衛甘塘項目 ⁽⁵⁾	100%	121,103.84	64,525.18
淮安中恒項目 ⁽⁶⁾	20%	222,616.10	106,152.68

附註：

(1) 上網電量為按電網結算週期核算的數據，營業收入中包含按上網電量計算的電價補貼收入。

(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) 淮安中恒新能源有限公司99.4兆瓦風力發電項目。

2023年，本集團積極推動清潔能源發電項目拓展，新能源公司獲取河北平山縣60MW光伏項目和70MW光伏項目自主開發指標，已分別納入當地保障性項目和儲備類項目，使本集團在光伏發電領域實現零的突破。

於本年度，本集團與國家電力投資集團有限公司的附屬公司共同成立了合資公司，並持有其65%的股權，以共同進行新能源領域風電及光伏項目的投資開發，並彌補本集團在項目資源開發、建設運營管理方面的不足，以實現業務可持續性發展。此外，本集團於本年度設立了深圳深高速晟能科技有限公司，以開發建設深圳高速乾泰工業園「光儲充一體化」項目，該項目已於2023年4月取得備案證，預計將於2024年完工併網。

環境公司於2019年3月15日與南京風電科技有限公司（「南京風電公司」）的其他股東已就收購南京風電公司及增資事宜簽訂併購協議（「併購協議」）。根據併購協議，由於南京風電公司於截至2021年12月31日及2022年12月31日止年度未能達到目標業績，因此，環境公司於本年度與南京風電公司的其他股東（除一位股東外）簽訂補償協議，據此，彼等同意按併購協議的條款將其各自於南京風電公司持有的全數股權共計約47%無償轉讓給環境公司。於2023年年底，深圳高速間接持有南京風電公司約98%股權，有關詳情可參閱深圳高速日期為2019年3月15日、2023年9月11日及11月9日的公告。

南京風電公司於本年度主要開展本集團投資的風力發電場的後運維服務，同時配合新能源公司開展風力發電及光伏項目的市場開拓。南京風電公司於本年度的經營表現欠佳，主要受原有風機製造銷售業務停頓、計提資產減值和預計負債等因素影響。本集團將加大對南京風電公司的業務轉型，加快資產盤活和資金回籠，促進其經營狀況好轉。

二、固廢資源化管理

由於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。

截至本報告日期，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游客戶。

本集團的附屬公司深高藍德環保科技集團股份有限公司（「藍德環保公司」）為國內重要的有機垃圾綜合處理和建設運營的企業，具備有機垃圾處理全產業鏈服務能力。截至本報告日期，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個項目進入商業運營。2023年，隨著餐飲消費市場回暖，餐廚垃圾量同比上升，藍德環保公司運營收入有一定增長。但受到油脂銷售價格大幅下降及部分項目因垃圾收運量不足影響導致達產率較低等因素影響，藍德環保公司於本年度的總體運營表現欠佳。因此，本集團對藍德環保公司業務結構進行了調整，明確了以運營業務為主的經營策略，逐步收縮、終止虧損嚴重的EPC工程及裝備製造業務，並進一步優化人員組織架構，加強成本費用管控。藍德環保公司亦將著重加強存量項目的提質增效，推進技術工藝改造，加強規範化管理，努力提升盈利能力。

本集團持股100%的光明環境園項目位於深圳市光明區，將建成為深圳市第一座同時具備餐飲垃圾、廚餘垃圾無害化處理及資源化利用的集中式現代化處理工廠，具備處理有機垃圾1,000噸／天、大件（廢舊傢俱）垃圾100噸／天、綠化垃圾100噸／天的處理能力，特許經營期擬定為10年。光明環境園項目已基本竣工，預計將於2024年投入試運營。

深圳高速間接持有70%股權的深圳市利賽環保科技有限公司（「利賽環保公司」）擁有深圳市部分城區生物質垃圾處置BOT項目的特許經營權。於本年度，利賽環保公司的生產線技術改造已基本完成，改造後，其餐廚垃圾處理能力將提升至650噸／日，新增油脂處理能力30噸／日，餐廚垃圾收運量提升至600噸／日以上，目前已基本實現滿產運營。

深圳高速間接持有100%權益的邵陽項目為湖南省邵陽市餐廚垃圾收運處置特許經營項目，餐廚垃圾設計處理規模為200噸／日，採用轉讓－運營－移交(TOT)模式，特許經營期限為30年，邵陽項目已於2023年2月啟動試運營。

深圳高速間接持有63.33%股權的附屬公司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。於本年度，乾泰公司獲得專精特新中小企業認定，入選為深圳市首家獲得新能源汽車動力蓄電池區域服務中心試點單位。乾泰公司於本年度的業務開展未達預期，主要受到鋰電材料價格持續下跌及動力電池市場需求增速放緩影響。此外，報廢汽車的拆車利潤下降、回收業務獲取及回收處理量整體受到影響。受上述因素影響，乾泰公司的業績未達預期。

三、其他環保業務

深圳高速持有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。

深圳高速持有11.25%股權的深圳市水務規劃設計院股份有限公司於2021年8月於深圳證券交易所創業板正式上市（股份代號：301038）。

財務表現分析

於本年度，大環保業務實現收入港幣17.98億元，較去年同期下降11%，主要由於風機銷售下降以及本年度風資源較小導致風力發電收入減少。同時，由於本年度藍德環保公司的折舊攤銷費用增加及南京風電公司資產減值等因素影響，致使大環保業務錄得淨虧損約港幣0.20億元（2022年：淨利潤港幣2.48億元）。

航空

運輸服務

07

AIR TRANSPORTATION
SERVICES



深圳航空

2023年，全球民航客運市場運輸需求回暖，中國國內民航客運需求大幅回升，整體呈現穩健的恢復態勢。於本年度，深圳航空運輸旅客約3,322萬人次，旅客運輸量為519.39億客公里，分別較去年同期上升127%及132%。

深圳航空於本年度的收入總額較去年同期增加139%至人民幣299.88億元（港幣333.13億元）（2022年：人民幣125.41億元（港幣144.16億元）），其中客運收入增加153%至人民幣281.59億元（港幣312.81億元）（2022年：人民幣111.17億元（港幣128.40億元））。然而，深圳航空當前亦面臨多重經營壓力，包括飛機運力與航材供應的不確定性，航油成本持續高企，機場收費標準的提高，匯率及利率波動，此外，旅客出行意願及模式的調整使市場格局相應發生變化，競爭形勢更加激烈。於本年度，深圳航空錄得淨虧損人民幣17.35億元（港幣19.28億元）（2022年：淨虧損人民幣111.29億元（港幣127.93億元）），同比減虧人民幣93.94億元（港幣108.65億元）。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，本集團於本年度將不再確認與深圳航空相關的進一步虧損（2022年：虧損港幣26.66億元）。

於2023年12月31日，深圳航空機隊規模226架（2022年：226架）。深圳航空經營國內外航線318條，當中國內航線297條、國際與地區航線21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，民航業將進入一個持續快速健康發展的新週期；同時隨著珠三角與粵港澳進一步融合發展，腹地經濟未來發展潛力較大，將持續為深圳航空業務拓展提供穩定支撐。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，並成為國貨航的戰略股東，參股後持續取得較好的投資回報。國貨航（首發）已於2023年內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，積極推動深圳及北京等地項目落地，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年展望

展望2024年，宏觀環境的複雜性、嚴峻性與不確定性依然存在，全球經濟復甦之路曲折且漫長。受益於穩健有力的政策引導，中國經濟外循環有望逐步修復，內循環將在「立」與「破」之間尋求再平衡，出口、地產等拖累有望得到緩解，消費將成為經濟增長的新引擎。同時，隨著國家「通道+樞紐+網絡」現代物流體系的逐步構建以及「全國統一大市場」建設的持續推進，本集團遍佈全國的物流重資產資源將更加高效地融入國內經濟大循環，園區資產的價值創造能力有望得到進一步提升。此外，多樣化的消費模式和高端製造業的擴張將帶來新型電商、跨境電商、新能源汽車上下游、光伏產業上下游、醫藥、3C電子等細分領域的發展契機，智慧物流和綠色倉儲的發展也將增添新動能。

2024年，本集團將繼續緊隨國家發展戰略，牢牢把握產業發展機遇，堅持「穩中求進、提質增效」主基調。對於不確定的事項繼續求「穩」；對於確定的事項繼續求「進」，做好「三穩十進」：具體包括在投資節奏、資金、安全形勢方面「求穩」；在綜合改革、管理提升、招商運營、工程建設、隊伍建設、市值管理、降本增效、閉環發展等方面「求進」。依託城市配套基礎設施開發運營方面的傳統優勢，圍繞物流、港口、收費公路、大環保四大核心業務，持續提高經營效益，改善盈利水平，朝著將本集團打造為交通物流領域有特色的一流產業集團奮勇前行。

穩中提質物流主業，科學精準謀求發展

2024年，本集團將進一步把握物流行業發展的基本態勢，因時因勢靈活調整發展策略，圍繞「水陸空鐵+智冷」全景物流倉儲節點為基礎的戰略性設施網絡進行優化佈局，聚焦北上廣深等一線城市及大灣區、長三角等經濟發達地區，提質增效穩定已運營項目的同時，發掘優質項目拓展機會。

物流園區業務，本集團將按照2025年底物流園投營800萬平方米的目標，根據內外部形勢變化，結合本集團負債率、資金需求等情況，科學動態調整投資策略，合理控制投資節奏，統籌安排好項目投、建、管、轉各個環節。本集團將在具體項目上堅持優中選優，更加關注核心城市和優質資產，聚焦經營效益好、抗風險能力強的一線城市及頭部二線城市的核心區位。爭取更多佛山項目落地，推動中山民眾項目取得實質進展；加快推動北京項目落地，儘快完成房山、順義兩塊土地摘牌；深圳地區將以福民地塊和「公交+物流」試點項目為切入口，打造示範性標杆項目，推動深圳三級物流場站全面開發落地。同時，本集團將加快推動分佈式光伏業務落地，並在風險可控的前提下，探索更多輕重融合業務和增值服務，切實提升重資產運營利潤率與成熟園區平均淨經營利潤率。

港口業務，本集團將圍繞分拆上市遠期目標，充分考慮新項目對完善商業模式、增強板塊協同性、提升核心競爭力的作用，積極拓展，審慎決策，科學安排項目投資。加緊推動沈丘港、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。

鐵路綜合物流樞紐與航空物流業務，本集團將加緊做好深圳國際綜合物流樞紐中心建設工作，爭取2025年底建成投營。並依託鐵路貨場運營主體優勢，加大市場拓展力度，推動國內貨運班列上量，繼續做好集裝箱裝卸、轉運、掏裝箱、集拼等業務，探索大宗原材料商品物流服務和多式聯運業務。本集團將聯合國貨航、深圳航空積極推進深圳航空貨站項目前期工作，並加快推動首都機場貨站項目前期工作。

智慧物流與冷鏈物流業務，本集團將根據冷鏈、智慧倉行業發展趨勢，選擇行業優質標的，開拓增量業務，推動產業鏈供應鏈高質量發展；並結合當前經濟環境下市場供需變化，及時調整冷鏈物流、智慧物流投資節奏、項目條件以及統籌管控模式，持續改善經營效益。

收費公路鞏固優勢，大環保主業提質增效

2024年，本集團將繼續依託深圳高速整固發展收費公路和大環保業務。收費公路方面，將通過新建、擴建、併購、整合資源等多種手段，積極拓展高快速路投建管養業務，延長收費公路項目經營年限、增加公路資產規模，降本增效，精益管理，保持公路主業領先優勢。積極探索上下游產業鏈市場化項目，重點關注智能升級及綜合管養業務。

大環保方面，將繼續聚焦有機垃圾處理、危廢處置和清潔能源發電領域，上量並建立運營能力，加大資源投入和拓展建設力度。提高有機垃圾項目處理能力、危廢項目處置規模，形成規模優勢，力爭細分行業領先；新增投資控股風電場或光伏電站，打造具有深圳高速特色的「設備製造+電站開發建設+電站運營及銷售+電站運維+融資租賃」一體化清潔能源體系；探索並適度投資廢舊汽車拆解、市政環保等其他機會型優質環保項目。

深國際華南物流園轉型項目關鍵突破，轉型升級釋放動能

本集團將穩步推進「投建管轉」大閉環商業模式進展，積極推動深國際華南物流園一期轉型工作，釋放資產價值。重點抓好深國際華南物流園轉型項目「四個統籌」：一是利益統籌，根據本集團對深國際華南物流園轉型項目價值釋放的需求，研究留用地釋放節奏，力爭2024年內簽訂首批土地出讓合同；二是拆遷統籌，安全平穩有序推進園區剩餘客戶清退及倉庫拆除工作；三是開發統籌，對留用地開發進行前置研究，爭取2024年內啟動首塊留用地開工建設；四是稅務統籌，認真謀劃深國際華南物流園轉型項目稅籌工作等。除深國際華南物流園轉型項目以外，本集團還將力爭完成前海兩宗辦公及商業用地的置換及開發工作，全力推動置換方案落地，貢獻增量收益。

資產證券化加速推進，資本運作強化效益

本集團將多渠道完善「投建融管」小閉環商業模式，進一步加快資產證券化進程，拓展融資渠道，提高資本利用效率。一是繼續跟進首期公募REITs項目發行工作，審時度勢，根據市場行情及監管審批進度安排上市發行；二是穩步推進私募基金設立，擬定新設物流倉儲基礎設施基金方案；三是研究完善本集團基金群配置，加大與潛在合作方溝通，根據經濟形勢和本集團發展需要，適時推動設立開發型、併購型物流倉儲基金和產業鏈上下游投資基金。

持續發力大灣區，構建核心區域領先優勢

隨著大灣區逐步發展為世界級的城市群和經濟中心，其基礎設施「硬聯通」不斷加快加深，交通、物流、信息等設施建設日新月異，大灣區物流地產、收費公路等核心資產價值和稀缺性也在不斷提升。近年來，本集團聚焦大灣區，重點佈局深圳和佛山兩個上下聯動的物流樞紐城市，形成以點帶面、核心輻射周邊的區域發展格局。目前本集團大灣區規劃物流項目土地面積已超過260萬平方米，區域領先地位不斷鞏固。此外，深圳高速投資和經營的絕大部分高速公路項目和部分環保項目也位於大灣區核心區域，收費公路深圳市場佔有率更高達90%，大灣區資源領先優勢充分彰顯。未來，本集團將繼續把握大灣區發展機遇，加大縱向做深，儘快全面佔據有利位置並實現業務串聯，形成協同效應，完成大灣區高質量佈局。

守正創新抓改革，久久為功提管理

本集團將繼續保持改革的銳氣和勢頭，統籌推進新一輪國企改革深化提升行動、加快建設世界一流企業價值創造行動和「雙百行動」，抓實抓細各項改革舉措，著力補短板、鍛長板、固底板，通過優化法人治理體系、加強財務管控、強化風險防控、提升品牌影響力等一系列措施繼續深化管理提升，鍛造企業核心競爭力，保障公司高質量可持續發展。

共同創造，共享價值

本集團始終堅持穩定的分紅政策，將加強分紅管理作為保護和回報投資者的重要途徑，持續優化平衡公司長期發展與股東當前利益訴求的關係，努力實現穩定分紅與公司發展進步同頻共振。此外，本集團堅持市場化用人機制，不斷改革完善薪酬分配制度，強化考核分配正向激勵，最大限度激發企業高質量發展活力。本集團並於2023年推行了新一輪的股權激勵計劃，進一步將股東利益、員工利益、企業利益深度捆綁，持續加強維護股東權益和公司長期投資價值。

2024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、加壓奮進，高質量完成發展任務，切實推動經營效益提升，為全體股東創造更大的價值和回報。

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。2023年，本集團開發了全新的人力資源人才管理信息系統，夯實人力資源管理基礎，提高了人力資源信息化水平，實現了「數準人頭，盤清家底」的效果，全面提升人才數字化管理水平，為本集團人力資源管理賦能。

僱員及薪酬福利政策

截至2023年12月31日，本集團共聘用8,653名員工（2022年：8,983名員工）。於本年度，包括董事薪酬的僱員福利開支約為港幣17.24億元（2022年：約港幣17.62億元）。

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。於本年度，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。

本集團於本年度制定了《高級管理人員薪酬管理辦法》，完善了高級管理人員的薪酬結構、明確了薪酬水平，進一步規範了高級管理人員的薪酬管理。

本集團一直致力於完善現有的激勵體系，通過深入研究相關政策法規，並結合本集團實際情況，出臺了《健全激勵機制實施方案》，力求實現薪酬與業績、行業水平的雙對標，完成附屬公司長效激勵約束機制的全覆蓋，激發管理者及員工的工作積極性，推進「十四五」戰略規劃落地實施。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。2023年，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、環保等相關行業專業人才。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，由本集團建立的博士後創新實踐基地已於2023年4月正式掛牌。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。本集團對員工進行系統化培養，持續建設專業人才庫，打造高素質的管理團隊。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。

2023年以來，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資訊，確保員工擁有健康和良好的工作環境。

財務狀況

	2023年 12月31日 港幣百萬元	2022年 12月31日 港幣百萬元	增加／ (減少)
總資產	130,495	133,495	(2%)
總負債	75,519	78,296	(4%)
總權益	54,976	55,199	—
股東應佔資產淨值	31,582	31,248	1%
股東應佔每股資產淨值(港幣元)	13.2	13.1	1%
現金	9,805	14,025	(30%)
銀行貸款	33,082	34,861	(5%)
其他貸款	117	314	(63%)
票據及債券	22,140	18,592	19%
借貸總額	55,339	53,767	3%
借貸淨額	45,534	39,742	15%
資產負債率(總負債／總資產)	58%	59%	(1) [#]
借貸總額佔總資產比率	42%	40%	2 [#]
借貸淨額與總權益比率	83%	72%	11 [#]
借貸總額與總權益比率	101%	97%	4 [#]

[#] 百分點之轉變

主要財務指標

本集團於2023年12月31日總資產及總權益分別約為港幣1,304.95億元及港幣549.76億元，而股東應佔資產淨值約為港幣315.82億元，每股資產淨值為港幣13.2元，較去年年底上升1%；資產負債率為58%，較去年年底下跌1個百分點，負債比率（按借貸淨額與總權益比率計算）為83%，較去年年底上升11個百分點。該增加主要是由於本年度投資活動增加而產生額外借款所致。

現金流及財務比率

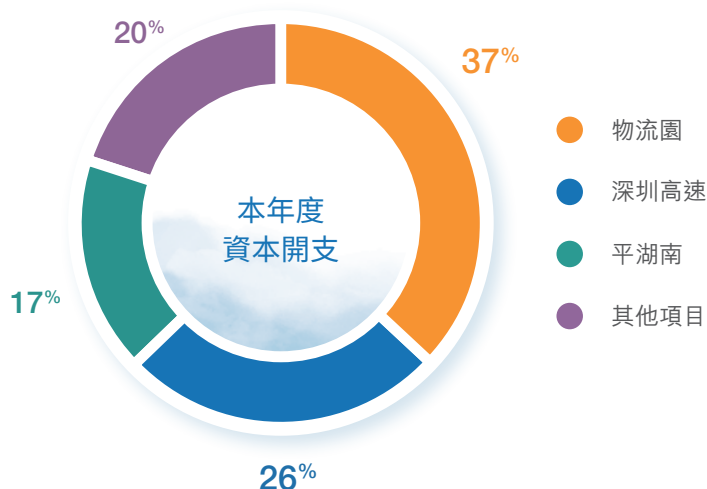
本年度，從營運活動產生的淨現金流入約為港幣55.52億元，投資活動產生的淨現金流出約為港幣64.73億元，而融資活動產生的淨現金流出約為港幣20.54億元。本集團的核心業務持續帶來穩定的現金流入。本集團一直關注借貸總額的變化，致力維持集團的財務比率在一個穩健水平。

現金結餘

於2023年12月31日，本集團持有現金約港幣98.05億元（2022年12月31日：港幣140.25億元），較去年年底下跌30%，主要是支付投資及收購項目。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

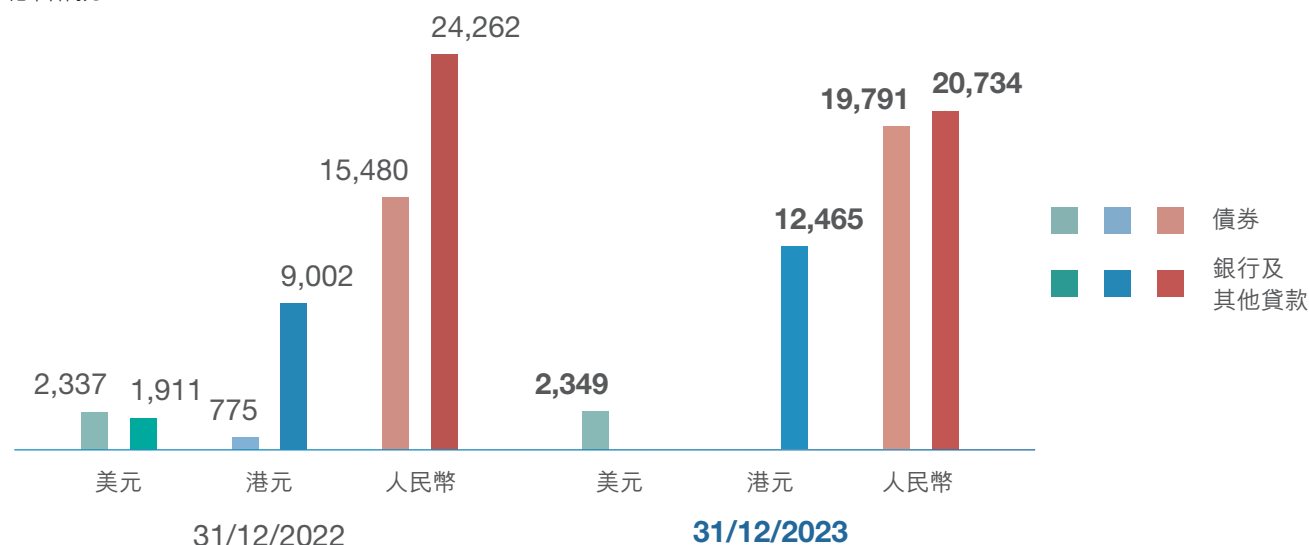
本年度本集團的資本開支約為人民幣78億元（相當於港幣85億元），主要包括投資於物流園項目約人民幣29億元；深圳高速項目約人民幣20億元；平湖南項目約人民幣13億元。本集團預計2024年的資本開支約為人民幣94億元（相當於港幣104億元），當中包括物流園項目約人民幣31億元，深圳高速項目約人民幣36億元，平湖南項目約人民幣17億元。



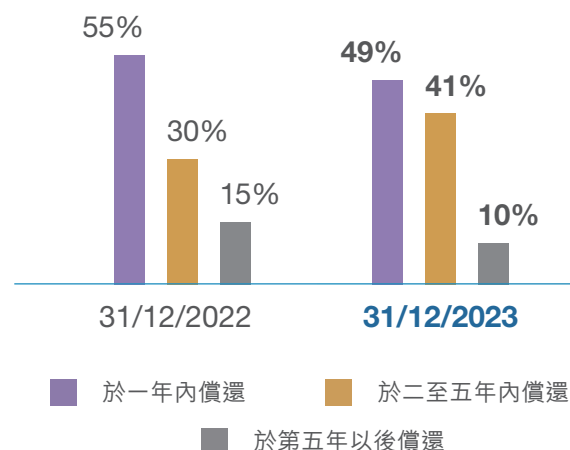
借貸

總借貸 — 貨幣單位

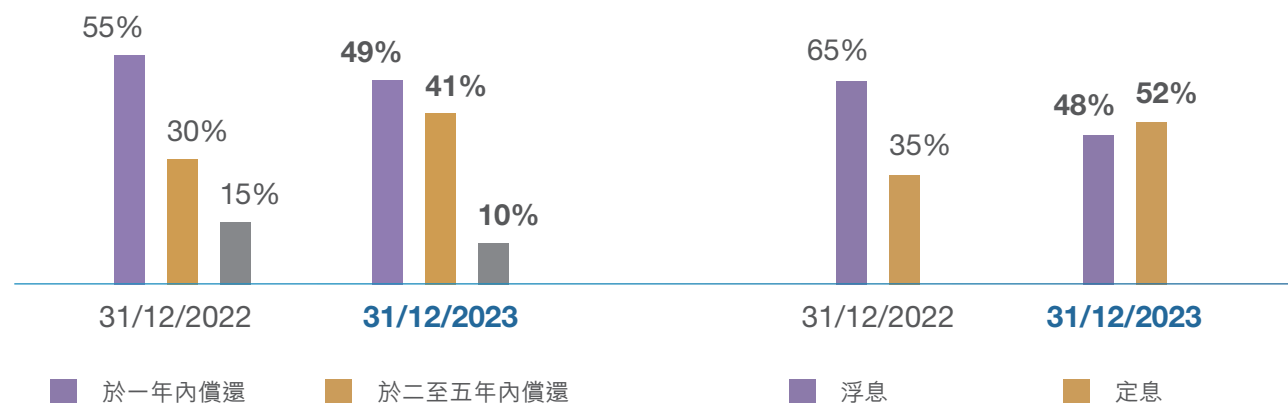
港幣百萬元



總借貸 — 還款年期



總借貸 — 浮息/ 定息利率分析



於2023年12月31日，本集團借貸總額約為港幣553.39億元，較去年年底上升3%。於本年度，本公司發行熊貓債券人民幣50億元。本集團之附屬公司深圳高速發行中期票據人民幣20億元及綠色公司債券（第一期）人民幣5.5億元。本集團之借貸總額其中分別有49%、41%及10%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多項融資活動，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

利率風險管理

本集團的利率風險主要來自浮息銀行借貸，管理層密切跟蹤外部宏觀形勢的變化，定期監控現時及預期的利率變化，結合境內及境外市場的情況對利率風險進行管理，將風險控制在合理的水平。管理層定期檢討定息、浮息借貸的比例，按借貸的規模及年期，適時通過定息借貸或運用利率掉期合約作對沖工具，調控本集團之利率風險。

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。本年度，受美元加息和俄烏戰爭等因素衝擊，外部環境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2023年12月31日，本集團的人民幣借貸與外幣借貸的比例約為73%：27%。

流動性風險管理

於2023年12月31日，本集團持有之現金及備用銀行信貸額度約港幣1,015億元。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

本年度，三大國際性信貸評級機構穆迪、標準普爾及惠譽分別維持本公司的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

有關本集團於二零二三年十二月三十一日的資產抵押、擔保及或有項目詳情，請分別參閱綜合財務報表附註10、22及38。

董事及高級管理人員簡介

董事會成員

執行董事

李海濤先生

董事會主席，薪酬與考核委員會委員



李海濤先生，57歲，自2016年6月獲委任為本公司執行董事、總裁，並於2020年5月6日由本公司總裁調任為董事會主席，彼亦為本公司薪酬與考核委員會委員。李先生現時亦擔任本公司附屬公司的董事。李先生負責擬定本集團的整體發展策略、重要制度，監督股東會、董事會決議的實施。李先生曾就讀北京大學匯豐商學院，曾在工商管理、人事及建築工務等政府部門任職。李先生擁有三十多年鎮、縣、區、市政府部門及多個專業領導崗位工作經歷，對中國社會治理和政府運作有比較全面而深入的了解，熟悉經濟管理、土地開發、建築工程、工商管理、對外貿易、人事管理等工作，具有豐富的社會閱歷和經濟管理經驗。李先生自擔任本公司董事會主席以來，勤勉履職，一手抓能力建設，一手抓企業高質量發展。強化了董事會建設，建立了一大批事關本公司長遠發展的基礎性制度與機制，推行了投資決策、工程管理等八大改革以及「八能」人力管理體系，本公司治理水平、管理運行能力和核心競爭力均得到大幅提升，本公司獲評國務院國資委國企改革「雙百標杆企業」及廣東省國有重點企業管理提升標杆企業等獎項。此外，本集團物流、港口、收費公路及大環保等主要業務亦取得長足發展，行業地位進一步提升，品牌效應進一步顯現。



劉征宇先生

總裁，可持續發展委員會主席



劉征宇先生，53歲，於2021年9月獲委任為本公司執行董事及總裁，彼亦為本公司可持續發展委員會主席。劉先生亦同時擔任本公司若干附屬公司的董事。劉先生持有經濟學士學位及工商管理碩士學位，為高級會計師。劉先生曾先後擔任深圳市投資控股有限公司總會計師及副總經理。劉先生曾任深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司董事長及董事、深圳市深糧控股股份有限公司董事、天音通信控股股份有限公司董事、本公司附屬公司深圳投控灣區發展有限公司非執行董事及董事會主席以及中國國有資本風險投資基金股份有限公司董事。劉先生長期擔任大型企業高級管理人員、董事等職務，具有豐富的企業經營、戰略管理、投資併購、資本運作等工作經驗。



執行董事 (續)

王沛航先生

提名委員會及可持續發展委員會委員



王沛航先生，56歲，於2020年9月獲委任為本公司執行董事，彼亦為本公司提名委員會及可持續發展委員會委員。王先生現時亦擔任本公司若干附屬公司的董事。王先生持有天津大學工商管理碩士學位。彼曾任職於深圳市教育學院及於深圳市委組織部擔任多個級別的領導職務。王先生曾任深圳市鹽田港集團有限公司董事及深圳市鹽田港股份有限公司監事。王先生多年來從事高級人才管理工作，並在經濟管理和港口行業具有豐富經驗。



戴敬明博士

財務總監



戴敬明博士，59歲，於2020年9月獲委任為本公司執行董事。彼自2017年8月加入本集團任職財務總監。戴博士現時為本公司附屬公司深圳高速公路集團股份有限公司的非執行董事及戰略委員會委員。戴博士於1986年畢業於華中農業大學農業機械系，獲工學士學位，1992年畢業於中南財經大學，獲經濟學碩士學位，並於1998年畢業於中國財政部財政科學研究所，獲經濟學博士學位。戴博士曾任職於深圳控股有限公司及深業集團有限公司為計劃財務部總經理，以及沿海綠色家園有限公司非執行董事。此外，彼亦曾於湖北省農業機械總公司及中國農業銀行武漢市分行任職。戴博士在企業財務、投資及管理方面均擁有豐富經驗。



獨立非執行董事

潘朝金先生

提名委員會及薪酬與考核委員會主席，審核委員會委員



潘朝金先生，59歲，於2020年6月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司提名委員會及薪酬與考核委員會主席，以及審核委員會委員。潘先生持有南京大學產業經濟學碩士學位，現任中美嘉倫國際諮詢（北京）有限公司總裁、中國人民大學企業改制研究所特聘研究員、大連高級經理學院特聘教授及北京大成律師事務所（「北京大成」）顧問。2013年獲評為「引領管理諮詢行業發展傑出貢獻人物」。潘先生曾先後出任上海復星產業投資有限公司投資總監及北京大成的國有企業改制部主任。潘先生曾參與策劃及實施全國首例上市公司的要約收購、主持或參與了多家省市大型國企的改革工作、組織或參與了多家企業的業務整合、合併重組、戰略諮詢及管理提升等項目，參與國務院國有資產監督管理委員會有關轉型期國有企業的研究項目和海外企業改制項目等課題的研究。潘先生長期從事國有企業管理及改革，在公司治理、集團管控、戰略轉型、資本運營等方面擁有豐富的經驗。



曾志博士

審核委員會主席，提名委員會及可持續發展委員會委員



曾志博士，52歲，於2022年2月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會主席、提名委員會及可持續發展委員會委員。曾博士持有中南財經政法大學金融學碩士學位、瑞士商學院應用商業研究碩士學位及工商管理學博士學位。曾博士亦為香港會計師公會資深會員、英國特許公認會計師公會資深會員及獲中國財政部授予會計師專業技術資格。曾博士現擔任一家香港金融科技公司的首席財務官及香港嶺南大學顧問委員會會計學顧問委員。曾博士曾任海科化工集團有限公司的執行董事兼首席財務官、天泰集團化工控股有限公司的獨立非執行董事及曾擔任多家中國、中國香港及新加坡公司的首席財務官、公司秘書及／或合資格會計師。曾博士在公司管治、戰略規劃、財務監控、資本運營等方面擁有豐富的經驗。



獨立非執行董事 (續)

王國文博士

審核委員會及薪酬與考核委員會委員



王國文博士，58歲，於2022年9月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會及薪酬與考核委員會委員，王博士持有南開大學國際經濟學博士學位，並於北京大學完成供應鏈管理博士後研究，持正高級經濟學研究員職稱。王博士現任中國（深圳）綜合開發研究院理事、物流與供應鏈管理研究所所長。彼兼任中國物流學會副會長、供應鏈管理專業協會中國圓桌會首席代表、中國物流與採購聯合會（「中物聯」）區塊鏈應用專家委員會主任及中物聯綠色物流專家委員會主任委員等，以及南開大學、北京交通大學及香港理工大學客座教授。王博士現任河南新寧現代物流股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市，股份代號：300013）的獨立非執行董事。由2013年1月至2019年12月，王博士曾任深圳市飛馬國際供應鏈

股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市，股份代號：002210）的獨立非執行董事。王博士曾任世界銀行及亞投行專家，以及APEC亞太供應鏈聯盟(A2C2)中方業界召集人。王博士在區域經濟、產業規劃、物流與供應鏈管理等方面擁有豐富的經驗。



丁春艷教授

可持續發展委員會委員



丁春艷教授，46歲，於2024年3月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司可持續發展委員會委員，丁教授持有北京大學法學本科及法學碩士學位、倫敦大學學院法學碩士學位及香港大學法學博士學位，並於2001年取得中國律師資格及於2002年取得由中國司法部頒發的法律職業資格證書。丁教授曾在哈佛大學法學院以富布萊特研究員的身份從事比較衛生法和侵權法的研究，以及曾在德國馬普比較法和國際私法研究所擔任遴選訪問學者。丁教授現任香港城市大學法律學院副院長及教授。丁教授在法律及行政管理等方面擁有豐富的經驗。



高級管理人員

革非先生

副總裁



革非先生，55歲，於2017年5月獲委任為本公司副總裁。革先生現時亦擔任本公司若干附屬公司的董事。革先生畢業於北京交通大學土木建築系，獲得學士學位。革先生於1990年8月入職鐵道部第五工程局，1994年1月加入新通產實業開發（深圳）有限公司（前稱深圳市高速公路開發有限公司，其於2001年10月成為本集團的附屬公司），其後於1998年10月加入深圳高速公路集團股份有限公司，先後歷任多個高速公路項目的副總經理、總經理。革先生曾任深圳市廣深沿江高速公路投資有限公司執行董事、深圳高速公路集團股份有限公司的副總裁以及深圳市深國際物流發展有限公司董事長。革先生擁有豐富的工程建設管理、土地開發、物流開發營運、企業管理及投資經驗。



范志勇先生

副總裁



范志勇先生，50歲，於2020年8月獲委任為本公司副總裁。范先生畢業於同濟大學材料學院，並持有廈門大學高級管理人員工商管理碩士學位。范先生曾在深圳市南油（集團）有限公司工作。其於2003年5月加入本集團，現時亦擔任本公司若干附屬公司的董事。范先生曾任深圳高速公路集團股份有限公司的非執行董事及風險管理委員會委員。范先生擁有逾二十年豐富的工程管理和企業管理經驗。



侯聖海先生
副總裁



侯聖海先生，51歲，於2021年3月獲委任為本公司副總裁。侯先生現時亦擔任深圳航空有限責任公司董事、副董事長及本公司若干附屬公司的董事。侯先生持有建築與土木工程專業碩士學位。侯先生曾任職深圳市人民政府國有資產監督管理委員會擔任多個級別的管理職務，2016年2月入職本公司，先後擔任行政部總經理、行政總監。侯先生擁有豐富的工程建設管理、企業管理及行政管理經驗。

杜鵬先生
副總裁



杜鵬先生，51歲，於2022年4月獲委任為本公司副總裁。杜先生現時亦擔任本公司若干附屬公司的董事。杜先生持有教育學碩士學位。杜先生曾在政府多個部門工作多年，又先後在深圳市農產品集團股份有限公司、深圳市人才集團有限公司等多家國企擔任高管。杜先生擁有豐富行政管理和企業管理經驗。

周治偉先生
副總裁



周治偉先生，46歲，於2024年1月獲委任為本公司副總裁。周先生為哲學博士。周先生曾出任本公司非執行董事及在深圳市政府多個部門任職，並在深圳航空有限責任公司任職多年，對中國政府運作和企業管理十分熟悉，並具有豐富的經濟管理經驗。

董事會報告

本公司董事會（「董事會」）謹此提呈截至2023年12月31日止年度（「本年度」）本集團的董事會報告及經審核綜合財務報表。

主要業務及業務審視

本集團是一家以物流、收費公路、港口及大環保為主業的企業。本集團通過投資併購、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」等產業相關土地綜合開發、大環保產業投資與運營等細分市場。本公司主要附屬公司的主要業務的詳情載於綜合財務報表附註42。

就香港法例第622章《公司條例》附表5指定活動而進行的討論和分析，包括對本集團業務的中肯審視、本年度表現、本集團面對的主要風險及不明朗因素的討論、結算日後發生的重大事件（如有）、本集團業務的未來發展、財務關鍵表現指標的分析，已分別載於本董事會報告及本年報之「財務摘要」、「主席報告」、「管理層討論及分析」及「企業管治報告」內。

此外，就本集團的環境政策及表現以及本集團與持份者的關係闡述已載於「環境、社會及管治報告」內。

上述年報內的章節及環境、社會及管治報告構成本董事會報告的一部份。

集團業績

本集團截至2023年12月31日止年度的業績及本公司與本集團於該日的財務狀況載列於第119至第224頁的財務報表內。

分紅政策

本公司已採納《分紅政策》，旨在為本公司股東（「股東」）提供穩定及可持續的回報。本公司股息分配以與股東分享業績成果和公司持續發展為原則。正常情況下，每年核心業務利潤分派比例不低於30%。一次性特殊收益，根據本公司經營情況及現金流和市值表現等因素綜合考量後確定利潤分派比率。若非特殊情況，本公司每年的分紅政策應基本保持連續性和穩定性。

本公司年度利潤分配方案需經股東大會審批；中期分紅方案可由董事會審批通過。在符合適用的法律法規及本公司的公司細則（「公司細則」）的情況下，本公司可以採取「現金股息」、「以股代息」等方式派發股息。

股息

董事會建議派發本年度的末期股息為每股港幣0.40元（2022年：末期股息每股港幣0.257元），股息總額約為港幣9.57億元（2022年：港幣6.14億元）。

董事會建議以配發代息股份方式全數支付末期股息，但股東將享有選擇權，可選擇全部以現金代替上述配發，或部份以現金及部份以代息股份方式收取末期股息（「代息股份計劃」）。代息股份計劃須待：(1)於即將舉行的股東週年大會上通過建議之末期股息；及(2)香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准上述計劃將予發行之代息股份的上市及買賣，方可作實。代息股份計劃的詳情連同有關選擇表格約於2024年5月24日寄予股東。預計股息單及根據代息股份計劃而發行的代息股份股票約於2024年6月20日寄發予股東。

財務資料概要

本集團過往五個財政年度已刊發的業績及資產與負債的概要（摘錄自經審核綜合財務報表並已適當地重新分類）載於本年報第5至第7頁。

股份及股票掛鈎協議

本公司於本年度已發行股份及購股權變動的詳情（連同相關原因）載於綜合財務報表附註20。

除已載於下列「購股權計劃」的披露外，本公司於年內並無訂立任何股票掛鈎協議或無該等協議存在。

優先購股權

公司細則或百慕達公司法均無優先購股權（即本公司須就此按持股比例的基準向其現有股東優先發售新股）的規定。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、贖回或出售本公司的任何上市證券。

可供分派的儲備

於2023年12月31日，本公司可用作股東分派的儲備包括繳入盈餘、保留盈餘及其他可分派的儲備約為港幣1,766,253,000元（2022年：港幣905,432,000元），而本公司的股份溢價賬可以繳足股款紅利股份的方式進行分配。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶合計的收入及五大主要供應商合計的採購額分別佔本集團本年度的總收入及總採購額均不足30%。

與客戶及供應商的關係

本集團致力於不斷提升客戶服務能力及水平。旗下企業結合自身業務特點和市場發展趨勢，明確客戶定位和服務策略，構建起客戶管理體系，通過信息化、面對面拜訪等多種渠道和手段及時準確地了解 and 掌握客戶動態和需求，加強業務協同互通，以此幫助和改善服務質量，提升客戶服務意識和能力，增強本集團核心競爭力。

本集團著力與供應商構建利益共同體，與眾多優質的合作方達成了戰略合作關係，建立起和諧互信、合作共贏的良好關係；構建起供應商管理機制和評價機制，為本集團業務發展提供更加可靠保障，保證本公司和供應商共同發展；同時，在物流園、港口、物流服務、收費公路等業務中堅持採用公平、公正、公開的招標採購方式，擇優選擇並認真依法履行合同，共同實現工作目標。

董事

於本年度及截至本報告日期止，本公司董事會成員（「董事」）如下：

執行董事

李海濤先生（主席）

劉征宇先生（總裁）

王沛航先生

戴敬明博士

非執行董事

周治偉博士（於2024年1月16日辭任）

獨立非執行董事

潘朝金先生

曾志博士

王國文博士

丁春艷教授（於2024年3月13日獲委任）

丁春艷教授自2024年3月13日起獲委任為獨立非執行董事。根據公司細則第100條的規定，其將於2024年5月14日舉行的股東週年大會上接受股東重選。

根據公司細則第109(A)條的規定，王沛航先生、潘朝金先生及曾志博士須於即將舉行的股東週年大會上輪值告退，惟彼等符合獲重選連任的資格，並表示願意膺選連任。

董事於交易、安排及合約的權益

於本年度內，各董事或與其有關連的實體於本公司、其任何附屬公司、本公司的控股公司或其任何附屬公司所參與訂立而與本集團業務有重大關係的任何交易、安排及合約中概無直接或間接擁有重大權益。

董事於證券的權益

董事所持本公司股份的權益於本年報第113至第114頁的「權益披露」中另行披露。另外，有關董事所持本公司購股權的權益於下文「購股權計劃」一節中另行披露。

除於本年報第113至第114頁的「權益披露」一節及下文「購股權計劃」一節所披露者外，於本年度任何時間內，本公司、其任何附屬公司、本公司的控股公司或其任何附屬公司概無參與訂立任何安排，以使本公司董事、最高行政人員、彼等的配偶或18歲以下的子女可藉購入本公司或任何其他公司的股份或債券而獲益。

購股權計劃

本公司已於2014年5月16日舉行的股東週年大會上批准及採納了一項獲股東批准的購股權計劃（「購股權計劃」），並於2014年5月16日起生效。購股權計劃自2014年5月16日起生效至2024年5月15日止，有效期為10年。

購股權計劃設立的目的是嘉許、推動及鼓勵對本集團作出貢獻的合資格參與人士。由董事會釐定的合資格參與該計劃的人士包括(a)本集團的任何全職僱員；(b)本集團、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。

下表載列根據購股權計劃授出的購股權於本年度內變動的詳情：

非上市購股權數目 (實物結算股本衍生工具)									本公司的股份價格 (附註2)		
參與人士的姓名及類別	購股權授出日期 (附註1)	購股權行使期	購股權行使價	於2023年1月1日	本年度內授出	本年度內調整	本年度內行使	本年度內註銷/失效	於2023年12月31日 (約佔本公司已發行股份的百分比)	於緊接於購股權授出日期前	於緊接於購股權行使日期前
港幣元											
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
周治偉博士 (於2024年1月16日辭任)	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
				—	6,730,000	—	—	—	6,730,000		
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	—	48,724,000	—	—	—	48,724,000	5.150	不適用
				—	48,724,000	—	—	—	48,724,000		
				—	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%之已授予購股權將分別於授予日期起計滿兩周年、三周年及四周年後歸屬。此等購股權是否歸屬須視乎表現目標包括達致滿意的關鍵表現指標的組合（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。

本集團已按照香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」的規定，於本年度內，就本公司授出的購股權計提購股權成本約港幣3,827,685元，並已於綜合損益表中確認。於購股權獲行使時，本公司將因而發行的股份按股份面值記錄為新增股本，而每股行使價超逾股份面值的款額，本公司將其記錄於股份溢價賬中。於行使期屆滿前失效或作廢的購股權，將從尚未行使購股權登記冊中刪除。

就估算本公司於本年度內向合資格參與人士授出的購股權的公允值所採用的模式及重要假設的詳情，請見綜合財務報表附註31。該購股權定價模式須視乎若干主觀的假設數據。任何主觀假設數據倘出現任何變動均會對購股權之公允值的估算造成重大影響。

根據購股權計劃可予發行的本公司股份總數為165,905,769股，相當於本報告日期的本公司已發行股份約6.93%。根據購股權計劃，本年度初和本年度末之可授予的購股權數量分別為144,622,586份及89,168,586份。本年度根據購股權計劃授出的購股權而可發行的公司股份數量除以本年度已發行普通股的加權平均數為2.32%。於2023年11月1日，本公司根據購股權計劃向若干人士授予55,454,000份可認購合共55,454,000股本公司普通股股份，每股股份行使價為港幣5.370元。於本年度，本公司沒有註銷根據購股權計劃授出的購股權。

根據購股權計劃，每名合資格參與人士於任何12個月內行使獲授的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）而發行及將予發行的本公司股份總數，均不得超過本公司已發行股份的1%。倘向一名合資格參與人士進一步授出購股權，將導致該名合資格參與人士於任何12個月內行使獲授的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）而發行及將予發行的本公司股份總數超過本公司已發行股份的1%，該項進一步授出均須經股東在股東大會上另行批准。

根據購股權計劃，所授出的購股權須自授出日期起7日內接納，惟承授人須以現金支付港幣1元的代價；購股權計劃並沒有指定歸屬期。授出的購股權的行使期由董事會決定，惟於任何情況下，該期間均不得超逾授出日期起計5年。

根據購股權計劃，行使價均由董事會全權釐定，且將不低於以下較高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所日報表所報的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所日報表所報的平均收市價；及(iii)本公司股份於授出日期的面值。

公司債券發行

為緩解匯率波動的影響，改善整體債務結構，本公司於2023年7月及9月在中國境內向專業投資者公開發行了規模分別為人民幣15億元（票面利率為2.88%）、人民幣16億元（票面利率為2.99%）以及人民幣19億元（票面利率為2.95%）的公司債券，該等債券已於深圳證券交易所上市。該等債券的募集資金在扣除發行費用後，將用於償還本公司有息債務及補充流動資金等用途。

本公司主要股東於證券的權益

本公司主要股東所持本公司股份的權益於本年報第113至第114頁的「權益披露」中另行披露。

獲准許的彌償條文

根據公司細則，每名董事均有權從本公司資產中獲得彌償其因履行職務或職責所產生的一切損失或債務。本公司於本年度購買的董事及管理層責任保險已涵蓋本公司及其附屬公司(深圳高速及其附屬公司除外)所有董事。於本年度及截至本報告日期，公司細則的相關條文以及董事及管理層責任保險均為有效。

管理合約

本年度內概無訂立或存有與本集團全部或任何重大部分業務的管理及行政有關的合約。

關聯方交易、關連交易及持續關連交易

(1) 關聯方交易

本集團之重大關聯方交易(但並不構成聯交所證券上市規則(「上市規則」)之關連交易及持續關連交易)之詳情載於綜合財務報表附註41。董事確認本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定(如有)。

(2) 關連交易

於2023年6月30日，深圳市深國際灣區投資發展有限公司(「灣區投資」，本公司之全資附屬公司)與深圳市坪深國際數字物流港有限公司(「坪深國際」，本公司之非全資附屬公司)訂立建設管理委託合同，由灣區投資為深圳坪山項目開發之工程建設事宜提供全方位的项目管理服務。灣區投資根據建設管理委託合同向坪深國際收取的管理費用總額將不超過人民幣2,979萬元。

此外，於2023年10月30日，灣區投資(作為貸款人)與坪深國際(作為借款人)訂立借款合同，據此，灣區投資同意向坪深國際授予本金額上限為人民幣3億元的貸款，為期一年。貸款適用利率為浮動利率，相當於貸款首次提取日期前一個工作日的中國一年期貸款市場報價利率(LPR)，並按照實際佔用的資金及期限計算利息。

由於坪深國際由本公司控股股東的一間聯營公司持有其30%的股份，就上市規則第14A章而言，坪深國際為本公司之關連附屬公司，因此，建設管理委託合同及借款合同項下之交易均構成本公司的關連交易。有關進一步資料，請參閱本公司日期為2023年6月30日及2023年10月30日的公告。

遵守法律及法規

本集團定期關注並收集與業務有關的法律、法規及規則的變動信息，加強員工的法律培訓，持續深化法律風險防範機制，促進法律管理與經營管理的深度融合，以確保本集團遵守（尤其是）對其產生重大影響之法律、法規及規則，及時防範和控制法律風險。

於本年度，本集團嚴格依循法律法規開展各業務項目的工作。本集團的物流業務、收費公路業務遵循政府的《土地管理法》、《城鄉規劃法》、《城市房地產管理法》、《收費公路管理條例》等法規展開。本集團的物流金融業務取得政府頒發的金融牌照，日常營運也嚴格按照《公司法》、《合同法》、《融資租賃企業監督管理辦法》、《私募投資基金監督管理暫行辦法》等國家有關法律法規進行。

結算日後事項

本集團結算日後事項的詳情載於綜合財務報表附註43。

捐款

本年度本集團作慈善及其他用途的捐款約為港幣4,500,111元。

足夠公眾持股量

於本報告日期，以董事知悉及公開予本公司的資料作基準，本公司已發行股份維持上市規則要求至少25%的足夠公眾持股量。

企業管治

本公司已採納的主要企業管治常規載於本年報第85至第112頁的「企業管治報告」內。

核數師

本公司於過去3年內並無更換核數師。於即將舉行的股東週年大會上，德勤·關黃陳方會計師行將會依章告退，而本公司將提呈決議案，續聘其為本公司的核數師。

承董事會命

主席
李海濤

2024年3月28日

本公司深信良好的企業管治不僅只是為了滿足監管機構對上市公司運作的基本要求，更重要的是滿足公司發展的內在需求。在制定和實行企業管治常規時，本公司已應用香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C1《企業管治守則》的原則。多年來，本公司制定了多項的指引及程序以明確各方的職責、權限和行為標準以提升企業管治水平，並在實踐中不斷檢討和完善。

於截至2023年12月31日止年度（「本年度」），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。

本公司一直致力提升企業管治水平，促進本公司持續發展和為本公司股東（「股東」）創造更多價值。本集團的主要企業管治原則及企業管治常規概述載列如下。

年度管治重點

- | | |
|----------------|--|
| 1. 有效的管治 | 本公司董事（「董事」）會（「董事會」）於本年度舉行了8次會議，遠超過上市規則的要求。此外，本公司亦建立了健全的合規管理機制，有效地加強企業管治。 |
| 2. 充分投入的董事會 | 董事繼續積極參與並為本公司事務作出貢獻。於本年度，董事會會議達到100%的出席率。管理層代表亦參與了大部分會議，以確保雙向資訊交流及組織有效性。 |
| 3. 修訂公司細則及優化制度 | 於本年度，本公司修訂了本公司公司細則（「公司細則」）及完善了多項制度，包括《董事會工作規則》、董事會專業委員會職權範圍書以及《董事及內幕信息知情人進行證券交易的標準守則》等，進一步完善公司治理結構，以適應管理需要，並根據最新監管要求不斷作出改善。 |
| 4. 持續專業發展 | 董事認同持續專業發展的重要性，以提升其技能及與時並進。於本年度，本公司為董事安排了董事培訓及本集團項目的實地調研。此外，本公司亦定期向董事提供報告，內容包括本集團重點的工作進展、財務報告、信息披露工作及上市規則的更新等，以確保他們充分了解本公司的最新資訊。 |

企業文化

本公司已制訂以下的價值觀以就員工之操守及行為以及業務活動提供指導，並確保將該等價值觀融入本公司之政策及經營策略：

企業使命：助力實體經濟，發揮城市配套開發運營國企力量，服務城市、服務產業、服務民生

企業願景：持續做強做優做大，打造一流產業集團

企業文化品格：知行合一 行穩致遠

核心價值觀：奮鬥 開放 務實 協調

企業精神：物流天下 德行天下

經營理念：共同創造 共享價值

本公司一向重視企業文化建設，董事會在制定本公司宗旨及策略方向方面擔任領導者角色，為本公司定調並塑造企業文化，從而確保本公司所有業務均目標一致。此外，本公司亦致力向各階層員工灌輸本公司的文化及價值觀。於本年度，本公司舉辦了首屆「企業文化家庭日」，邀請了多名優秀員工及其家人參與活動，讓員工的家人能夠近距離感受員工的工作環境和來自「深國際大家庭」的溫暖。本公司將繼續建設成長學習交流平台，營造溫馨向上的工作氛圍，貫徹本公司的企業使命及核心價值觀，繼續推動高質量發展。

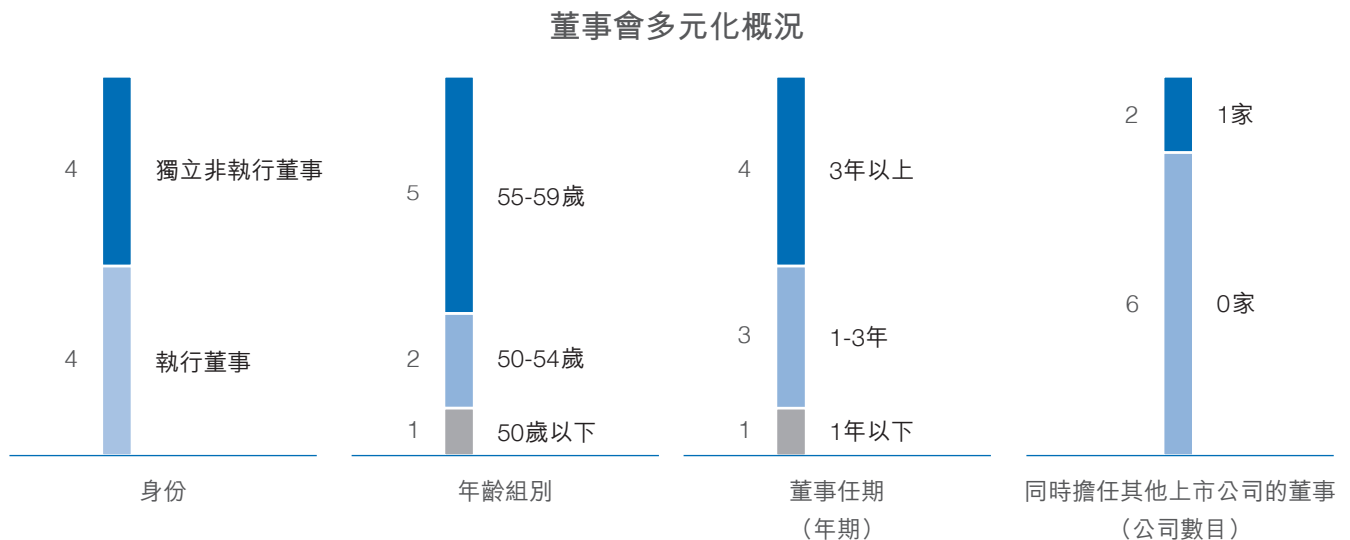
董事會

董事會的組成及多元化

截至本報告日期，董事會由8名董事組成，當中包括4名執行董事：李海濤先生、劉征宇先生、王沛航先生及戴敬明博士；以及4名獨立非執行董事：潘朝金先生、曾志博士、王國文博士及丁春艷教授。獨立非執行董事人數於全年均符合上市規則的要求，佔董事會成員不少於三分之一。

本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮董事會多元化。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會多元化的裨益。本公司每位董事均具專業背景及／或對本集團業務有廣闊的專業知識，並具有豐富的企業管理經驗，其專長具一定互補性。

截至本報告日期，董事會多元化概況如下：



有關本公司董事的個人簡歷（包括董事技能及經驗）已詳載於本年報第72頁至第77頁之「董事及高級管理人員簡介」內。

主席及總裁

本公司的主席及總裁為兩個明確劃分的不同職位，並非由一人同時兼任。主席負責管理董事會的有效運作，而總裁則負責本集團業務的日常營運，彼等的職責已清楚界定並以書面列載於本公司的《主席與行政總裁的職責》。於本年度，本公司的主席及總裁分別由李海濤先生及劉征宇先生擔任。

獨立非執行董事

獨立非執行董事均為經驗豐富的專業人士，分別於金融、財務、物流、企業管理及法律擁有寶貴的經驗，在決策時可較客觀地衡量本集團全面性的發展，並可發揮監督的功能。

由於丁春艷教授獲委任時已根據上市規則第3.13條確認其獨立性，而董事會亦已收到每位獨立非執行董事（除丁春艷教授於本年度結束後獲委任外）根據上市規則第3.13條確認其獨立性的年度書面確認，因此本公司仍認為所有獨立非執行董事均為上市規則第3.13條所指的獨立人士。

董事會成員變動

於本年度及截至本報告日期的董事會成員變動如下：

生效日期	董事姓名	變動
2024年1月16日	周治偉博士	辭任非執行董事
2024年3月13日	丁春艷教授	獲委任為獨立非執行董事及可持續發展委員會委員

丁春艷教授已於2024年2月9日根據上市規則第3.09D條規定取得有關新任董事的法律意見，並已確認其了解作為上市發行人董事的責任。

董事的提名與委任

每位董事（包括獨立非執行董事）均與本公司訂立為期3年的服務合約，惟各董事須根據公司細則於股東週年大會上輪值告退並膺選連任。任何擬於即將舉行的股東週年大會上重選連任的董事概無與本公司訂立任何不能由本公司於1年內終止而免付補償（法定補償除外）的服務合約。

公司細則已訂明所有於年中獲委任以補臨時空缺或作為新增董事之任何新董事，需在接受委任後的首次股東週年大會上接受股東重選；而每位董事須依公司細則最少每隔3年輪值退任。丁春艷教授自2024年3月13日起獲委任為獨立非執行董事，其將於2024年5月14日舉行的股東週年大會上接受股東重選。

於委任董事前，本公司充分考慮董事會成員組合的多元性，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期等，並按客觀原則考慮董事人選。

本公司已採納《董事提名指引》，採用規範並具透明度的程序提名、推薦及委任新董事。提名委員會將先行按其職權範圍書的程序召開提名委員會會議以考慮董事會的組合及審議有關委任新董事事宜，並向董事會提出委任建議。董事會將根據提名委員會的建議，於充分考慮有關委任事宜後，如認為候選人合適，將批准有關委任建議。

董事會的角色及職責

董事會負責領導本集團的發展、確立本集團的戰略目標、並確保本集團能獲得必要的財務和其他資源以實現既定的戰略目標。董事會的主要職責，是在公司發展戰略、管理架構、投資及融資、財務監控、人力資源等方面行使管理決策權。需由董事會批准的重要事項，包括（但不限於）以下事項：

- 制定本集團的發展規劃；
- 決定本集團經營及管理策略；
- 編製財務報表；
- 審批本集團按照上市規則界定之須予公佈的交易及關連交易；及
- 審議分紅方案。

董事會會議及程序

董事會定期召開會議，每年召開最少4次董事會會議，每季度不少於1次。若董事在董事會將予考慮之事項中存有董事會認為屬重大之利益衝突，則該事項將以召開實體董事會會議而非以書面決議案方式處理，而該董事將就相關董事會決議案放棄投票，且不會計入出席該董事會會議之法定人數內。

於本年度，董事會共召開8次會議。召開董事會定期會議均發出至少14天通知，而非定期會議的通知期則不少於7天。為確保全體董事均有機會就董事會會議討論的議題提出意見，董事會定期會議的議程初稿皆於會議前提供予全體董事提出修改意見。主席至少每年一次在沒有執行董事、非執行董事及管理層出席的情況下與獨立非執行董事舉行會議。該會議於2023年11月召開。

董事會於2023年的主要工作概要如下：

- (1) 審批2022年度全年業績及年度分紅建議；
- (2) 審批2022年度《環境、社會及管治報告》；
- (3) 審批2023年度中期業績及中期報告；
- (4) 審閱2023年第一季度及第三季度業績及業務發展情況；
- (5) 審批2023年度預算；
- (6) 審批續聘本公司2023年度的核數師的建議；
- (7) 審批本公司各項制度及公司細則的修訂建議；
- (8) 審批本集團2023年度內部審計計劃；
- (9) 審批本集團按照上市規則界定之須予公佈的交易及關連交易；及
- (10) 審批本公司現有購股權計劃下之2023年購股權激勵方案及授出購股權予董事及本集團若干僱員。

董事培訓及發展

本公司已就新委任董事制定《新委任董事就任須知》，向新委任董事提供相關資料及文件，以助其了解董事的職責及本公司的運作。聯席公司秘書負責向全體董事給予有關上市規則及其他法例規定之最新資訊。

於本年度，全體董事已參與持續專業發展，透過出席有關以下主題之座談會／閱讀材料的方式以發展及更新彼等之知識及技能，並已向本公司提供培訓紀錄。

董事	所涵蓋之培訓主題		
	企業管治	監管	行業相關
李海濤先生	✓	✓	✓
劉征宇先生	✓	✓	✓
王沛航先生	✓	✓	✓
戴敬明博士	✓	✓	✓
潘朝金先生	✓	✓	✓
曾志博士	✓	✓	✓
王國文博士	✓	✓	✓
周治偉博士 (已於2024年1月16日辭任 非執行董事的職務)	✓	✓	✓

於本年度，本公司安排董事（包括獨立非執行董事）實地考察本集團的項目，包括深國際前海項目、南京西壩港和靖江港項目、深國際華南物流園及深圳黎光項目等。通過對業務的實地調研，董事對本集團的商業模式和業務運營狀況有更深入的了解。

董事會轄下專業委員會及其他委員會

為協助董事會履行職責及促進有效運作，董事會設立了3個專業委員會，分別為審核委員會、提名委員會及薪酬與考核委員會。審核委員會的所有成員均為獨立非執行董事，而提名委員會及薪酬與考核委員會的大部分成員為獨立非執行董事。此外，董事會下設可持續發展委員會，於2024年1月15日修訂的《可持續發展委員會職權範圍書》，委員會須由最少3名董事組成。

於本年度，本集團的日常業務運作由執行董事委員會根據其職權範圍書及董事會授權進行管理。於2024年3月13日，董事會新成立執行委員會，取代原執行董事委員會的職能，負責管理及監察本集團的日常業務運作，進一步完善本公司的企業管治制度體系建設及提升企業管治效能。

各委員會有既定的職責和職權範圍，須就本公司特定範疇的事務作出檢討和進行監察，並向董事會提出建議。各委員會均制訂了職權範圍書，並已獲得董事會的批准。

審核委員會、提名委員會及薪酬與考核委員會可在有需要時，尋求獨立專業意見以便履行其職責，費用由本公司承擔。

審核委員會、提名委員會、薪酬與考核委員會、可持續發展委員會及執行董事委員會的主要職責及於2023年的工作概要如下：

審核委員會 (1995年成立)

由3位獨立非執行董事組成，現時成員包括曾志博士（主席）、潘朝金先生及王國文博士。

主要職責及2023年內工作概要

根據《審核委員會職權範圍書》，審核委員會的主要職責包括：

- 就本公司外聘核數師之委聘、續聘、更替及罷免作出討論及向董事會提出建議、批准核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關核數師辭職或辭退核數師的事宜；
- 監察本公司財務報表、中期報告、年度報告及賬目的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；
- 檢討本集團的財務監控，風險管理及內部監控系統及合規管理系統，以及審閱本集團載於年度報告有關風險管理及內部監控系統之聲明；
- 與高級管理人員討論本集團風險管理及內部監控系統及合規管理系統建設，確保高級管理人員已履行職責建立有效的系統，包括考慮本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足；及
- 檢討本集團僱員及與本集團有往來的外部第三方（如客戶及供應商）可暗中及以不具名方式就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注的相關安排；並確保有適當的安排以便對此等事宜作出公平獨立的調查及採取適當行動。

審核委員會於2023年內召開4次會議。年內工作包括如下：

- 審閱2022年度全年業績、2023年度中期業績及相關財務報告，並同意財務報告所披露的相關資料已屬完備、準確及中肯並建議董事會通過；
- 審議續聘2023年度核數師的建議；
- 審批核數師的2022年度審計酬金、核數師非審計服務政策及相關費用的年度授權；
- 檢討本集團2022年度的會計、財務匯報及內部審計職能方面的資源、員工資歷及經驗及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足；
- 與管理層及相關部門檢討本集團2022年度的內部監控系統與風險管理、合規管理體系的成效；
- 審議本集團2023年內部審計計劃；
- 審批本公司《不當行為的舉報政策》之修訂；
- 審批《核數師非審計服務政策》修訂；及
- 審議對《審核委員會職權範圍書》的修訂建議。

於本年度，審核委員會與核數師在所有執行董事及高級管理人員避席的情況下已進行2次會議。

提名委員會（於2003年12月成立）

由2位獨立非執行董事及1位執行董事組成，現時成員包括潘朝金先生（主席）、王沛航先生及曾志博士。

主要職責及2023年內工作概要

根據《提名委員會職權範圍書》，提名委員會的主要職責包括：

- 物色及向董事會推薦董事人選；
- 考核及檢討董事候選人的資歷及經驗等因素，向董事會作出建議；
- 考核每年於股東週年大會上需輪值告退及重選的董事的資歷及經驗，向董事會作出建議；
- 評核獨立非執行董事的獨立性及資格；
- 每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面）；
- 制訂《董事會成員多元化政策》並向董事會提出建議。每年檢討該政策的實施情況及有效性，及向董事會報告；及
- 審議及監督執行《董事提名指引》，並適時檢討及向董事會作出修訂建議。

提名委員會於2023年內召開1次會議。年內工作包括如下：

- 對於2023年股東週年大會上告退或輪值告退並重選連任的董事的工作作出評估及向董事會作出建議；
- 評估每位獨立非執行董事的獨立性；
- 檢討董事會架構、人數、組成及成員多元化以及董事於履行其職責時所投入的時間；
- 檢討相關機制的實施和有效性，以確保董事會獲得獨立的觀點和意見；及
- 檢討《董事會成員多元化政策》的實施情況及有效性。

為確保董事會可獲得獨立的觀點和意見以及維護股東的利益，本公司於本年度已建立了以下機制並由提名委員會每年檢討其實施情況和有效性：

- 確保董事會有足夠的獨立非執行董事，符合上市規則對獨立非執行董事至少佔董事會三分之一之要求；
- 所有獨立非執行董事每年向本公司提交正面書面確認，以確認各自及其直系家屬成員於本年度內都了解並符合上市規則第3.13條所載之規定；
- 確保獨立非執行董事均為經驗豐富的專業人士，在決策時可較客觀地衡量本集團全面性的發展，並可發揮監督的功能。同時，於有需要時，獨立非執行董事可尋求獨立專業意見以協助其履行職責；
- 不時安排獨立非執行董事對項目進行實地考察，以加深其對本公司業務的了解；
- 董事會主席每年在執行董事及管理層不在場的情況下與獨立非執行董事舉行溝通會議，聽取獨立非執行董事對有關本集團問題的獨立觀點；及
- 任何合約、交易或安排中擁有重大權益之董事（包括獨立非執行董事）須放棄投票，且不得就批准該等合約、交易或安排之任何董事會決議案計入法定人數。

董事會成員多元化政策

董事會於2013年9月接納提名委員會的建議，採納《董事會成員多元化政策》。該政策載列甄選董事會成員人選的一系列多元化範疇及可計量目標，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。本公司亦不時根據自身的業務模式及特定需要考慮各種因素，最終按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。為達致董事會成員性別多元化，本公司積極物色合適的女性董事加入董事會，並於2024年3月13日委任丁春艷教授為獨立非執行董事。截止本報告日期，董事會已滿足上市規則非單一性別成員的要求。未來，本公司在檢討董事會的組成時將考慮性別多元化的因素。

全體員工多元化

就本集團員工而言，截至2023年12月31日，本集團員工女性與男性（包括高級管理人員，但不包括董事）的比例約為37:63。本集團員工的性別比例主要基於本集團於特定行業的人力資源可用性。考慮上述情況，本公司認為員工的性別組合已達致合理多元化，因此沒有為性別組合設定量化指標調整性別比例。本集團將繼續在招聘員工過程中考慮性別多元化並持續建立多元共融的員工團隊。

董事提名指引

董事會已採納《董事提名指引》。該指引載列提名委員會就合適董事人選採納的甄選標準、提名程序以及委員會為實施該政策應採取的程序及措施。提名委員會在評估董事人選的合適性時會將考慮各類因素，包括候選人的信譽、專業領域的成就及經驗、可投入董事會工作的時間等。董事提名程序已載於本報告第88頁。

薪酬與考核委員會（於2003年12月成立）

由2位獨立非執行董事及1位執行董事組成，現時成員包括潘朝金先生（主席）、李海濤先生及王國文博士。

主要職責及2023年內工作概要

根據《薪酬與考核委員會職權範圍書》，薪酬與考核委員會的主要職責包括：

- 檢討及審議董事及高級管理人員的薪酬水平、政策及架構，設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，並向董事會提供建議；
- 考慮董事及高級管理人員的薪酬建議，確保任何董事或高級管理人員或彼等的任何聯繫人不得參與其薪酬的釐定或討論；
- 審議執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，包括非金錢利益及退休金等，及就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- 就董事及高級管理人員參加激勵性的薪酬計劃及股份計劃相關事宜，包括獎金、購股權、股份獎勵或其他類似計劃所得的利益，及其運作和監管，向董事會提出建議；及
- 審閱及／或批准上市規則第17章所述有關股份計劃的事宜。

薪酬與考核委員會於2023年內召開4次會議，年內工作包括如下：

- 審閱及審議本公司現有購股權計劃下之2023年購股權激勵方案，包括行權條件、績效目標及回撥機制等條款，並向董事會提出建議；
- 審議2022年度高級管理人員考核結果；
- 審議《薪酬與考核委員會職權範圍書》的修訂建議；
- 審議《高級管理人員薪酬管理辦法》；及
- 審議本公司與2位執行董事、1位非執行董事及1位獨立非執行董事續簽服務合同。

董事及高級管理人員之薪酬

本公司執行董事之酬金乃根據彼等之經驗及於本公司之職責釐定，而非執行董事之袍金乃根據估計彼等需要為本公司事務投入之時間而釐定。薪酬與考核委員會考慮執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，包括非金錢利益及退休金，並向董事會提出建議。薪酬與考核委員會可就其他執行董事的薪酬建議諮詢董事會主席及／或總裁，亦可在必要時尋求專業意見。

根據企業管治守則第E.1.5段，於本年度按薪酬組別劃分的高級管理人員薪酬載列如下：

薪酬組別*	人數
港幣0元至港幣1,000,000元	1
港幣1,000,001元至港幣2,000,000元	4

* 鑑於年內高級管理人員的調動，上述薪酬組別按年內擔任高級管理人員之期間或整個年度的薪酬計算(視情況而定)。

本公司各董事的袍金及其他酬金的詳情載於財務報表附註31。

根據購股權計劃授予購股權

於本年度，本公司根據購股權計劃向若干人士授予合共55,454,000股購股權，其中6,730,000股購股權授予董事。有關購股權計劃的詳情，請參閱董事會報告第81至82頁。而有關授予上述購股權的詳情，請參閱本公司日期為2023年11月1日的公告。

在考慮授予上述購股權時，薪酬與考核委員會已考慮了多項因素，包括本集團的業務表現和財務表現，承授人的經驗、服務年資、年度表現及對本集團作出的貢獻。上述購股權的歸屬受表現目標和回撥機制的限制。

薪酬與考核委員會認為上述授予與本公司購股權計劃的目的之一致。上述授予可使承授人的利益與本公司及其股東的利益保持一致，並可鼓勵承授人提升其個人表現和效率，繼續為本集團的未來發展作出貢獻，以提升本公司及其股份的價值。

可持續發展委員會（於2021年11月成立）

於本年度，可持續發展委員會的成員由1位執行董事和2位本公司的高級管理人員組成。於2024年1月15日，董事會已批准對可持續發展委員會職權範圍書的修訂。根據修訂後的職權範圍書，委員會的成員均須為董事。現時成員包括劉征宇先生（主席）、王沛航先生、曾志博士及丁春艷教授。

主要職責及2023年內工作概要

根據《可持續發展委員會職權範圍書》，可持續發展委員會的主要職責包括：

- 就本集團可持續發展事宜向董事會提出建議（包括管理方針、策略、優次及目標）；
- 監督、審視及評估本集團所採取以貫徹可持續發展的優次及目標；
- 就可能影響本集團業務營運及表現之可持續發展新興議題與趨勢進行監察及檢討；
- 監督本集團對可持續發展的執行情況及目標完成進度，審閱及評估環境、社會及管治（「ESG」）工作對本集團業務模式的潛在影響和相關風險及機遇，聽取內部及外部對於ESG工作的回饋意見，並就下一步的ESG工作提出改善建議；
- 監督本公司加強與投資者、監管機構以及其他利益相關方溝通，評估本公司ESG治理效果及影響，推動建立可持續發展文化；及
- 審閱本公司ESG報告相關的披露。

可持續發展委員會於2023年內召開2次會議，年內工作包括如下：

- 審議2022年度ESG報告；及
- 審批提升本集團ESG的工作建議。

執行董事委員會

於本年度，執行董事委員會的成員由4位執行董事組成，成員包括李海濤先生、劉征宇先生、王沛航先生及戴敬明博士。

主要職責及2023年內工作概要

根據《執行董事委員會職權範圍書》，執行董事委員會的主要職責包括：

- 監察本集團業務的日常運作；
- 制定及通過本集團的業務方案及年度預算；
- 處理本集團日常業務，並授權公司總裁領導管理層負責本集團日常營運，及授權個別執行董事處理本集團不同業務的日常工作；
- 審議本集團按照上市規則規定為須予公佈的交易及關連交易，並向董事會提出建議；
- 制定及檢討本公司的企業管治政策，並向董事會提出建議；
- 檢討及監察本公司董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討本公司遵守聯交所上市規則中的《企業管治守則》的情況及在公司年報中的《企業管治報告》內披露；及
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規。

執行董事委員會須適時向董事會匯報其決定或建議，而有關重大事項及決定的委員會會議記錄均於合理時間內向董事會成員傳閱。

於本年度，執行董事委員會的工作包括審議2022年度全年業績及分紅方案、2023年中期及季度業績及業務發展、2023年度預算方案、須予公佈的交易、關連交易、修訂本公司各項制度及公司細則、資本運作項目；以及審批本公司附屬公司的業務發展計劃、資本開支、貸款事宜及高級管理人員的人事變動等。

為進一步完善本公司的企業管治制度體系建設及提升企業管治效能，自2024年3月13日起，本公司已撤銷執行董事委員會，並新設董事會執行委員會，在《董事會執行委員會職權範圍書》的規限下，原執行董事委員會的權限由執行委員會承接。執行委員會成員由執行董事和非執行董事組成，目前成員包括李海濤先生、劉征宇先生、王沛航先生和戴敬明博士。

2023年董事會會議、董事會轄下專業委員會會議及股東大會出席表

下表列示各董事於2023年出席董事會、董事會轄下專業委員會會議及股東大會的出席詳情：

董事	會議出席次數／ 2023年任期內召開的會議次數					
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬與考核委員會	股東週年大會	股東特別大會
執行董事						
李海濤先生	8/8	不適用	不適用	4/4	1/1	2/2
劉征宇先生	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1	2/2
王沛航先生	8/8	不適用	1/1	不適用	1/1	2/2
戴敬明博士	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1	2/2
非執行董事						
周治偉博士 ⁽¹⁾	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1	2/2
獨立非執行董事						
潘朝金先生	8/8	4/4	1/1	4/4	1/1	2/2
曾志博士	8/8	4/4	1/1	不適用	1/1	2/2
王國文博士	8/8	4/4	不適用	4/4	1/1	2/2

附註：

(1) 周治偉博士於2024年1月16日辭任非執行董事職務。

董事在履行其職責時須付出充分時間及關注。於本年度，董事會及其轄下專業委員會會議的高出席率顯示董事對本公司有高度承擔。

資料提供及使用

董事會會議議程及相關會議文件全部及時送交全體董事，並安排於舉行會議日期7天前送交每位董事。

本公司的管理層已適時向董事會及其轄下各專業委員會提供充足、完整及可靠的資料，以使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定。董事會及每名董事均可自行接觸本公司的高級管理人員。

董事會獲提供本集團管理月報，內容載有對本集團表現、狀況及前景所作之均衡及可理解之評估，以令彼等了解本集團之事務及方便彼等履行其於上市規則相關規定下之職責。

董事進行的證券交易

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上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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。

根據本公司向所有董事作出的特定查詢，所有董事於本年度內均一直遵守標準守則及行為守則所規定的標準。

董事及管理層責任保險

根據公司細則，每名董事或本公司其他高級人員均有權從本公司資產中獲得彌償其因履行職務或職責所產生的一切損失或債務。於本年度，本公司已為董事及高級管理人員購買責任保險。

董事會與管理層權限的劃分

董事會負責制訂本集團的整體策略，監察及控制本集團的表現，而董事會將其管理及行政功能的權力轉授予管理層，並成立相關委員會以代表董事會負責管理及監察本集團日常業務的運作、落實董事會的所有決策及負責監管本集團企業管治事宜的職責。

財務匯報

董事知悉彼等有責任監督編製財務報表，使該份財務報表能真實及公平地反映本集團財務狀況、業績及現金流量。董事相信於編製截至2023年12月31日止年度的財務報表時，揀選了適當的會計政策，並貫徹地應用；作出審慎合理的判斷及估計；並按持續營運的基準編製該財務報表。財務報表編製基準的詳情，請參閱本年報內綜合財務報表附註2。

董事會及審核委員會已進行年度財務匯報資源檢討，確保本集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗已足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算已充足。本公司之董事及外聘核數師之申報責任於本年報之獨立核數師報告內進一步闡述。

企業內部管控與風險管理

董事會的職責乃確保本公司設立及維持合適及有效的風險管理及內部控制系統，以及檢討其成效。管理層負責設計及執行風險管理與內部控制系統。有關制度旨在識別與管理可能對本集團實現業務目標有不利影響之風險，但並不對避免重大失實陳述、錯失、損失、詐騙或違規提供絕對保證。

本公司通過制定企業發展整體戰略，主導和支持下屬企業按照本集團戰略規劃實現企業發展。通過對附屬企業內部管理模式進行調整、完善和提升，使本公司在良好、規範管理的基礎上實現企業的持續發展。

本公司作為控股型公司，一直對附屬公司實施有效管治。本公司採用並不斷完善《深圳國際控股有限公司管控白皮書》作為對附屬公司管控的依據。為配合本集團業務發展和規模的擴大，於2018年，本公司出臺優化本集團管控文件，明確本集團總部「定戰略、抓班子、建機制、做決策、嚴考核、控風險、給保障」等核心職能，明確附屬公司「戰略執行和利潤創造」的核心職能，並成立八個委員會，完成業務板塊整合，落實差異化管控，分類制定附屬公司管控白皮書，提升公司管理水平。

根據本集團的「十四五」戰略規劃，重點發展物流、港口、收費公路及大環保四大板塊。自2012年本集團確定城市綜合物流港發展戰略方向起，逐步探索形成「投建融管」小閉環及「投建管轉」大閉環，推動重資產項目全生命週期價值挖掘與實現。隨著城市綜合物流港、港口、收費公路等工程建設的開展和本集團新型業務的逐步發展，2017年，本集團推行工程全過程審計，針對新型業務、新設公司開展風險防控專項工作。2019年，本集團重點關注金融業務及物流供應鏈拓展業務，規範金融業務與物流供應鏈拓展業務風險集中的環節和領域，防範操作、合規等風險。2022年，本集團在具體業務層面持續優化並出臺新的投資業務風險責任金制度，細化考核標準，激發投資活力，實現投資風險的有效防控。2023年，本集團修訂出臺新的《法律事務管理辦法》，進一步加強合同的法律合規審核及備案，對重大合同進行分類管控，進一步規範案件上報與分析管理，防範法律風險。

企業內部風險管控模式

為進一步加強風險管控力度，提高內部審核獨立性，2017年年初，本集團對風險管理部職能進行調整，將投資審核和中介機構管理職能納入風險管理部，由風險管理部負責建立健全集團全面風險管理體系和內部法務及合規管理體系，評價內控運行情況，管理中介機構及主導資產評估、專項審計中介機構選聘，並對投資和併購項目進行論證和審核。同時將原風險管理部中審計和投資項目投資後跟蹤評價職能獨立，由審計部負責建立健全本集團內部審計體系，獨立開展對本集團及附屬公司各項審計工作，並跟進審計事項整改的落實。2018年，為優化本集團管控，本集團成立風控委員會，負責統籌、組織、協調本集團風險防控工作，為管理層進行風險管控提供決策參考。本集團逐漸建立並不斷完善以「各附屬公司－風險管理部、風控委員會－管理層、董事會」為核心的三級聯動風險防控體系，及「各附屬公司、總部有關職能部門－風險管理部－審計部、監察部」為核心的三道風險防線。

集團總部的職能定位

本集團堅持「城市配套開發運營國企力量」的總體定位，兼顧經濟效益和社會效益、兼顧營利性和公益性，根據附屬企業的所處行業特點、業務成熟度、企業發展階段的需要，明確了總部作為投資、融資、決策、後台支持中心的核心職能定位。

管控的基本內容

根據本集團戰略型管控模式需要，本集團對附屬企業通過預算管理、績效考核、投融資管理、資金管理、工程管理、採購管理、薪酬管理、產權結構、人力資源、信息管理等重要經濟活動進行控制、支持和引導，確保了附屬企業按照本集團戰略規劃目標開展重大經營活動，本集團的戰略規劃得到有效實施。

制度建設

按照管控的基本內容，本集團對制度進行了補充、完善，已形成了一套清晰明確的制度規範及流程，通過制度，設置了嚴密的授權體系和合理的操作流程，確保各項經營活動獲得適當授權，保障公司資產安全和股東的利益，並通過已確立的修改完善機制在不斷的提升實施效果。

風險管理

本公司按照控制環境、財務監控、運作監控、合規監控及風險管理，不斷完善內部監控與風險管理系統，建立以風險識別、風險評估和風險防範為核心的全面風險管理體系，並得到有效執行。本公司風險管理組織體系由董事會、審核委員會、公司管理層、風控委員會、風險管理部、審計部及其他部門風險管理崗位組成。本集團風險管理及內部控制的頂層設計文件為《全面風險管理規定（2021年修訂）》及《內部控制制度（2021年修訂）》。2023年，本集團深化推進內控標準化建設，針對資金管理、採購管理、工程管理等關鍵環節，構建包含3級流程、15個模組、近200個控制點的內控矩陣體系，並實現各板塊企業全覆蓋，進一步提升本集團防範化解重大風險能力和經營管理水準。

本公司按照已採納的《全面風險管理規定》的要求，開展季度和年度風險評估，編製風險管理報告。對可能出現的風險，通過充分的辨識與評估，並制定風險應對策略，規定了重大風險管理程序，風險管理部門對重大風險事項進行持續管理。風險管理部每年度編製公司內部控制及風險管理系統評估報告。

董事會要求管理層每年年底對內部控制及風險管理的執行情況進行總結，並通過風險管理部門按持續基準每年對本公司及附屬公司進行評估，判斷該等內部控制與風險管理系統的完善程度是否能達到預期的目標，對系統控制的不足之處，提出完善建議，跟蹤整改、落實。

本公司相信，通過執行上述內部控制與風險管理措施，實現本集團的有效管治可以對本集團可能面對的重大風險進行有效管理，降低風險事件對本集團的影響，確實合理保障股東的投資與本公司的資產，從而達致本公司的長遠戰略目標。

本公司制定不當行為的舉報政策及系統，讓本公司僱員及其他與本公司有往來者可暗中及以不具名方式向審核委員會提出其對任何可能關於本公司的不當事宜的關注。

此外，為識別、處理及發佈內幕消息，本集團亦已實施程序，包括預先審批指定管理層成員進行本集團證券交易、通知相關董事及員工有關常規禁制期及證券交易限制、以代號識別項目，以防止本集團內幕消息的不當處理。

董事會已對2023年度本集團的內部控制和風險管理系統進行了全面檢討（包括系統是否有效），沒有發現重大監控失誤或重大控制弱項，執行情況穩定。董事會認為該等制度是有效和足夠的，並為達致本集團的經營管治目標提供了合理的保障。董事會將繼續督促本公司管理層不斷完善內部控制與風險管理系統，確保有效運行。

風險管理部的職能

本公司的風險管理部的主要職能包括：

- 內部控制與風險管理
- 投資項目審核
- 資產評估管理
- 法律事務管理
- 合規管理

風險管理部人員每年按照計劃和根據本公司工作需要參加各種培訓，提高理論和實務水平。相關培訓課程包括內部控制與風險防控培訓、合規管理培訓、投資類培訓、法律專業培訓、產權管理與資產評估培訓等。

於本年度，風險管理部對本集團面臨的潛在風險進行整理分析，並擬訂相應的應對措施。以下為風險管理部在本年度工作的若干實例。

風險	說明	應對措施
政策風險	《收費公路管理條例》的修訂尚未確定，政策的調整對路費收入將產生影響。 - 物流倉儲行業供地縮緊，且供應方式朝多元供應格局轉變，對物流項目短期收益能力提出更高要求；地方政府對優質資源項目投資約束條件愈加嚴苛，項目投資強度、產值、稅收等方面的考核要求持續提升。 - 國內多地區組建省級港口集團，在完成省內港口資源整合的基礎上，進一步推進以資本為紐帶的運營一體化，導致港口行業競爭形勢嚴峻；在煤炭長協政策全面覆蓋情況下，煤炭供應鏈企業對上游資源的依賴更加明顯。 - 國家環保標準不斷提高，可能逐步減少對部分環保細分領域的財稅補貼等，對本公司環保產業的經營、盈利能力造成影響。	- 持續關注《收費公路管理條例》的修訂等進展。 - 充分掌握物流行業政策動向，聚焦深耕一線城市、粵港澳大灣區、長三角核心城市，精挑細選優質項目，持續提升招商運營能力；進一步探索園區增值服務、土地價值實現及變現的渠道和方式，做好項目規劃和相關經濟數據的測算工作，確保項目市場定位準確，收益可控。 - 保持與港口所在地政府的密切溝通，積極挖潛、拓展市場，密切跟蹤客戶的生產用煤及海輪計劃動態，對具有增量空間的客戶逐船爭取，保護並提升市場地位；優化業務結構，豐富經營貨種，分散單一貨種對經營效益的影響。 - 及時掌握環保產業政策變化情況，充分評估政策變化帶來的影響並研究應對措施。

風險	說明	應對措施
投資併購風險	- 對投資分析前期論證和盡調不充分，審慎調查不嚴謹，風險識別不透徹、防範不足，可能產生運營不達預期的情況。 - 投資項目類型愈加複雜、投資方式多樣，對市場前瞻性判斷不足，可能提升決策失誤的風險。 - 前期投資併購項目，因市場競爭環境激烈、政府政策變化或內部整合管理不佳等，可能造成盈利或發展不及預期的風險。	- 按照「投資要穩」的工作方針，堅持高質量發展思路，不斷完善投資管理體系，嚴格按照制度規定開展投資審核工作。 - 對各類型投資項目開展多維度盡職調查及充分的風險敞口和風險概率分析，通過協議條款等方式對相關風險進行規避、轉移、控制，在事前設計風險應對方案。 - 加強對行業市場的調研考察，及時掌握行業發展趨勢；全面落實利益捆綁機制，通過實施團隊與項目利益的捆綁，實現風險共擔。 - 建立健全對控股、參股等不同類型項目的投後管理機制，穩步推進標的公司的整合、管理，降低經營風險。
應收賬款風險	- 本集團供應鏈業務，受煤炭、石油焦等大宗商品價格波動影響及供應鏈上企業信用違約風險加大，可能加大業務應收賬款風險增大。 - 由於宏觀經濟增長放緩、市場競爭激烈，本集團各物流園區租戶欠款、退租等情況時有增加，可能造成應收賬款延遲或無法支付的風險。	- 加強對供應鏈業務的監督管理，對新業務模式進行嚴格審批，完善交易對象篩選機制並建立指標預警體系和應急預案，即時關注其財務實力、資信狀況，在發生重大變化時及時處理。 - 加強對存量業務的動態監控和應收賬款管理，適時採取規模控制、業務退出、整體剝離等手段，終止部分風險收益不匹配的業務。 - 對出現應收賬款風險的企業，採取一案一策、責任到人的方式處理問題，及時提出風險應對措施。

風險	說明	應對措施
工程建設風險	• 本集團近年來施工項目較多，施工範圍廣、施工技術與施工環境複雜、交通疏解難度大，存在一定施工安全風險。 • 由於重資產項目建設週期長，施工過程中遇突發情況、工程結算週期長、管理難度增大等問題，可能導致延期風險。 • 材料價格不穩定，導致建設成本無法得到有效控制，可能對項目未來的生產、經營及效益產生重大影響。	• 加強對施工單位安全管理工作的監督，確保作業人員資質、設備可控，並對作業人員進行安全培訓和應急演練。 • 提升工程設計品質，長遠考慮、充分論證設計方案的可行性；持續強化全過程管控，不斷提升對工程質量和進度的整體把控能力。 • 嚴格管控項目的成本支出，對建設項目招投標、合約、設計變更、交工驗收、竣工結算及驗收開展全過程跟蹤審計。

風險	說明	應對措施
法律與合規風險	- 合同條款設置及合同履約過程中存在的風險。 - 受外部形勢影響，業務運營中部分企業面臨經濟危機乃至存續危機，拖欠租金、單方解除合同等違約情形增多。 - 工程項目結算時，由於過程中種種變化，使得項目承包方和公司產生結算爭議，嚴重時可能引發訴訟風險。 - 國家進一步加強網絡和信息安全管理，對本集團數據信息安全方面的合規管理提出更高要求。	- 進一步加強合同的法律合規審核及備案，持續優化智慧法務管理系統，提高合同文本的嚴謹性、預見性、可執行性，抓好合同執行，強化履約評價。 - 時刻關注客戶的經營狀況，在後續招商工作中，對客戶資信進行深度調研，在合同履行中持續關注對方履約能力，及時採取相應措施。 - 梳理過往糾紛汲取經驗教訓，預防因報價等問題造成的決算糾紛；積極協調各方人員，爭取就糾紛達成一致。 - 完善法律風險防範機制，加強法律事務機構及專職法律顧問建設和法律人才隊伍建設，組織律師積極跟進案件；深化合規管理體系建設，組織法律及反壟斷等專題合規培訓，確保公司依法合規經營。 - 學習落實網絡和信息安全相關的法律法規，提高本集團數據信息安全的合規管理。
人力資源管理	- 人力資源等內部管理能力方面是否匹配新的業務模式和管控模式需求，對本集團順利完成既定的戰略規劃有著較大影響 - 招聘和解聘的全過程應嚴謹、合規，減少本集團用工風險。	- 建立長效激勵機制和人才培養計劃。 - 建立儲備人才庫，並開展儲備人才庫的專業知識培訓。 - 嚴格執行員工選拔任用的程式和機制，在發現違規情況時要求及時整改。

風險	說明	應對措施
ESG風險	- 在環境方面，若出現對資源管理的缺失、未能充分了解氣候變化對業務運營的影響、未能精確完整地掌握各項環境數據並加以監管等問題，可能對本集團的可持續發展造成影響。 - 在社會方面，若與員工、供應商、消費者、媒體等利益相關方產生矛盾，可能對本集團的可持續發展造成影響。 - 在公司治理方面，若出現治理結構、透明度、獨立性、董事會多樣性、股東權利等方面的問題，可能對本集團的可持續發展造成影響。	- 關注ESG相關政策文件，加強對本集團環境、社會、公司治理方面數據的收集，確保數據的準確性和完整性，根據實際情況不斷完善相應的監察及管理措施。 - 將可持續發展理念融入經營和發展戰略中，注重經濟效益和社會效益的協調發展；加強環境風險評估和監測，及時發現和解決潛在的環境問題，積極採取環保措施，降低對環境的負面影響。 - 加強資訊披露與合作交流，及時、準確、完整地披露ESG相關資訊，積極參與國際合作與交流，借鑒國際先進經驗和技術，提高ESG管理和風險防控水準。
匯率波動風險	受國內經濟的形勢影響，如人民幣匯率下跌，則可能帶來一定的匯兌損失，造成財務成本上升。	- 建立人民幣匯率變動預測預警機制，利用金融衍生工具鎖定外幣債務利率和匯率。 - 積極拓展多元化融資渠道，保持平衡的幣種債務結構，適時降低外幣貸款餘額，以降低匯率波動的影響。 - 儲備足額的「境內+境外」、「本幣+外幣」融資額度，夯實融資基礎。

外聘核數師

於本年度，核數師德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」）向本集團收取審計服務及非審計服務費用載列如下：

所提供的服務類別	已繳／應繳費用 港幣千元
審計服務	8,130
非審計服務	
— 中期業績審閱	1,377
— 項目通函審閱	3,258
— 盡職調查及內部控制審查	500
— 季度業績審閱	222
— 其他	34
合計	13,521

審核委員會已對德勤的審計服務、非審計服務及相關費用、程序與效用、獨立性及客觀性作出檢討，並建議董事會在即將舉行的股東週年大會上，續聘德勤為2024年度的核數師。

公司秘書

本公司設有聯席公司秘書一職，專責為董事會提供秘書服務，保障公司運作符合香港上市公司的相關規範，提升本公司管治水平。

所有董事均可獲得聯席公司秘書的意見和服務，確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。董事會及董事會轄下各專業委員會的會議記錄由聯席公司秘書備存，並隨時供董事查閱。

聯席公司秘書及各專業委員會的秘書於董事會及董事會轄下各專業委員會的會議上對各董事所考慮的事項及達致的決定均作出詳細記錄，包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。而董事會及董事會轄下各專業委員會會議記錄的初稿均分別發送予相關董事以提出修改意見，最後定稿亦會適時提供予相關董事作其記錄之用。

劉旺新先生及林婉玲女士為本公司聯席公司秘書，而劉旺新先生同時為本公司公司秘書事務的主要聯絡人。

兩位聯席公司秘書於本年度均分別接受不少於15小時的專業培訓，以更新其技能及知識。

股東大會

本公司召開的股東週年大會及／或股東特別大會為董事會與股東提供直接溝通的渠道。因此，本公司高度重視股東大會，要求所有董事及高級管理人員儘量騰空出席。在本公司股東大會上，會議主席會就每項獨立的事宜（包括重選董事）個別提出決議案，所有股東均有權就與本集團的業務經營活動有關事項向董事及高級管理人員提出建議或質詢，本公司董事及高級管理人員須對股東的質詢和建議作出解釋和說明。

董事會、審核委員會、提名委員會及薪酬與考核委員會的主席均有出席本公司於2023年舉行的股東週年大會，以回答股東的提問。於本年度內，本公司曾召開3次股東大會。

以按股數投票方式表決股東議案

本公司股東大會上所有決議案均須以按股數投票方式表決，讓本公司股東每持有一股股份可獲一票。

股東大會主席於股東大會開始時，須向出席的股東清楚解釋以按股數投票方式進行表決的詳細程序，及回答股東有關以按股數投票方式表決的任何提問。本公司於舉行股東大會當天於聯交所及本公司網站公佈以按股數投票方式表決的投票結果。

章程文件

本公司於2023年12月29日召開的股東特別大會上審批通過有關修改及採納經修訂及重列的章程細則。該等修訂主要旨在使章程細則符合上市規則附錄三所載之核心的股東保障水平及使章程細則現代化並使其與所有適用法律法規（包括百慕達法律）保持一致。

有關修訂本公司章程細則的詳情，請參閱本公司日期為2023年12月5日的公告、日期為2023年12月6日的通函以及經2023年12月29日通過的特別決議案予以採納的經修訂章程細則。

除上文披露者外，於本年度及截至本報告日期，本公司章程文件並無變動。

與股東的溝通政策

為確保股東可全面、平等和及時取得平衡及易於理解有關本公司的資訊，以使股東能夠知情地行使其權利，並讓股東積極參與本公司活動，本公司已採用與股東的溝通政策（已刊載於本公司網站）並每年檢討該政策以確保其有效性。

於本年度，本公司已檢討與股東的溝通政策的實施情況及有效性。考慮到各種現有的溝通渠道和股東參與，包括但不限於：(a)股東週年大會和股東特別大會（如有）為股東提供了一個與董事會發表意見和交流的平台；(b)於聯交所和本公司的網站及時發佈的公告、年報、環境、社會及管治報告、中期報告及主要企業管治政策；以及(c)於本公司網站提供最新的企業資訊（包括電話、傳真號碼和電郵地址等聯繫信息），以便股東與本公司能有效溝通，本公司認為與股東的溝通政策在本年度已妥為實施及有效。

股東權利

應股東要求召開股東特別大會

根據百慕達《一九八一年公司法》（「公司法」）於提出請求當日持有本公司已繳足股本不少於十分之一（10%）的登記股東可提出書面要求董事會召開股東特別大會。

該書面請求(i)須列明大會的目的及(ii)須由呈請人簽署並送交本公司之註冊辦事處（註明收件人為本公司之（聯席）公司秘書），並可由數份同樣格式的文件組成，而每份由一名或多名呈請人簽署。有關請求將由本公司之股份過戶登記處核實，倘書面請求獲確認屬妥善及適宜，（聯席）公司秘書將立即根據所有相關法定及監管規定，與董事會安排向所有股東發出充足通知以召開股東特別大會。

在股東大會上動議決議

本公司登記股東於符合公司法第79條及第80條的以下條件的情況下有權於本公司股東大會上動議決議：

- (a) 於提出請求當日佔本公司總投票權不少於二十分之一（5%）的任何登記股東；或
- (b) 不少於100位登記股東。

經有關股東簽妥並載列該動議的請求書連同不多於1,000字關於該動議的所述事宜送交本公司註冊辦事處，本公司於接獲有效請求書時，將採取適當行動及作出有關安排。有關股東須根據公司法第79條及第80條負責支付進行該等行動及安排所產生的開支。

董事會確保會聆聽及了解股東的意見，亦歡迎他們就本集團的管理及管治提出問題或關注的事項。股東可隨時將查詢及所關注事項郵寄予聯席公司秘書以便轉交董事會，地址為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。

股東提名董事的程序

有關推選某人參選董事之程序，請瀏覽本公司網站www.szihi.com「企業管治」一節登載之程序。

信息披露

信息披露不僅是上市公司須持續履行的責任和義務，良好的信息披露是本公司與投資者、監管機構和社會公眾之間溝通和認知的橋樑，使公司的價值得到更充分和廣泛的認識。為規範本公司的信息披露行為，保護本公司、股東、債權人及其他利益相關人的合法權益，根據上市規則的有關規定，結合本公司實際情況，本公司制定了《信息披露事務管理制度》。

投資者關係活動

本集團重視投資者多年來給予的支持，樂於與投資者分享本集團的業務發展、企業策略及前景，並致力繼續發展良好的關係。本集團亦歡迎有意投資者索取有關本集團的資料，並與本集團進行交流。

2023年，本集團秉持一貫高透明度的投資者關係管理原則，年內積極通過與機構投資者的會議、路演（反向路演）及投資者推介會議等多種渠道，主動推介本集團業績和發展情況，同時了解投資者的關注點及市場看法，不斷完善與資本市場的雙向溝通平台。

本集團積極透過多元化方式與投資者及股東保持緊密溝通。通過電話及線上直播方式舉行業績發佈會，加大境內外非交易路演、反向路演、項目實地考察、線上會議、大型策略會等多種方式，年內與境內外資本市場共組織超過160場交流會，累計與超過500餘位境內外投資人開展交流。通過這些互動的途徑，提升了投資者對本集團業務狀況、長遠發展戰略及投資價值的了解。

同時，本集團對投資界高度重視，本集團投資者關係團隊密切跟蹤資本市場對公司的反饋，並及時向管理層反映資本市場的意見、建議及期望，有利於公司管理層制定經營管理和發展戰略，促進本公司可持續發展和價值提升。年內境內外知名券商發表13份本集團相關研報，普遍維持「買入／跑贏行業／增持」的正面評級。

通過不斷努力，本集團在投資者關係、公司治理等領域受到市場認可。年內，本集團榮獲香港大公文匯傳媒集團「第十三屆中國證券金紫荊獎」評選為「最具投資價值上市公司」及獲得「卓越上市公司CEO」人物獎項，獲得《信報財經新聞》頒發「上市公司卓越大獎」，在格隆匯「金格獎」2023年度卓越上市公司評選中獲得「港股通最受歡迎企業」等高質量大獎，深國際品牌影響力不斷增強。

本集團一直以來非常重視與資本市場的溝通工作，管理層亦積極參加到本集團的投資者推介活動中，包括業績投資者推介會、境內外路演、於資本市場的推介會或研討會等。有關本年度內各項主要推介活動詳情如下：

2023年	主要活動項目
2月	• 出席國海證券2023春季策略會
3月	• 線上舉行深國際2022全年業績發佈會
4月	• 進行深國際2022全年業績後非交易路演
5月	• 舉辦深國際反向路演
6月	• 出席華泰證券2023年中期投資峰會 • 出席中金公司2023年中期策略會 • 進行上海非交易路演
7月	• 舉辦深國際反向路演
8月	• 舉行深國際2023中期業績投資者推介會暨分析師交流會 • 進行深國際2023中期業績後非交易路演
9月	• 出席花旗工業及物流行業峰會 • 進行深國際2023中期業績後北京非交易路演
10月	• 舉辦深國際反向路演
11月	• 出席華泰證券2024年資本市場策略會 • 出席中信證券2024年資本市場年會 • 出席安信國際線上策略會
12月	• 組織深國際反向路演 • 進行上海非交易路演 • 出席國海證券年度策略會 • 出席《信報財經新聞》上市公司卓越大獎2023頒獎典禮 • 出席第13屆香港國際金融論壇暨中國證券「金紫荆獎」頒獎典禮 • 出席《格隆匯》「金格獎」2023年度卓越上市公司評選頒獎典禮

本集團致力恪守高水準披露及透明標準。為便於投資者更了解我們的業務，我們通過股東特別大會、股東週年大會、年報、中期業績報告及官方網站等讓投資者了解本集團的運作。

本集團網站www.szihl.com是獲取最新資料的官方途徑。本集團定期於網站上載通告、通函、新聞稿、業績公佈及其他內容，投資者亦可從官方網站取得本集團基本資料、董事及高級管理人員簡介、業務、財務及其他資料。

本集團堅持通過積極的投資者關係活動，進一步增強信息披露的透明度，加強雙方的資訊互動，從而加深投資者對本集團業務的了解和信任，樹立對本集團未來發展的信心，促進市場對本集團的認同和擁護，使本集團的業務發展潛力和實際價值能在市場中得到充分反映。同時，也通過投資者關係活動廣泛收集市場反饋，提高本集團治理和經營管理水準。

董事於證券的權益

於2023年12月31日，本公司各董事（「董事」）及最高行政人員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、相關股份及債權證中擁有而記錄於本公司根據證券及期貨條例第XV部第352條須予備存的登記冊內或須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」）上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）而知會本公司及聯交所的權益及淡倉，載列於下表及本年報第81至第82頁的董事會報告內「購股權計劃」一節：

於本公司普通股的好倉

董事姓名	所持股份數目	身份	權益性質	約佔本公司 已發行股份 數目的百分比 (附註)
李海濤	42,199	實益擁有人	個人	0.002%
劉征宇	430,000	實益擁有人	個人	0.018%
	263,000	配偶權益	配偶	0.011%

附註：該百分比乃按截至2023年12月31日止本公司已發行股份總數（即2,393,148,888股股份）計算。

除上文及於本年報第81至第82頁的董事會報告內「購股權計劃」一節所披露者外，於2023年12月31日，本公司的董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（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擁有任何記錄於本公司根據證券及期貨條例第XV部第352條須予備存的登記冊內或須依據標準守則而知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

購入股份或債券的安排

除上文「董事於證券的權益」一節及於本年報第81至第82頁的董事會報告內「購股權計劃」一節所披露者外，於截至2023年12月31日止年度的任何時間內，本公司、其任何附屬公司、本公司的控股公司或其任何附屬公司概無參與訂立任何安排，以使本公司董事、最高行政人員、彼等的配偶或十八歲以下的子女可藉購入本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

主要股東於證券的權益

於2023年12月31日，按本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條須予備存的登記冊所記錄，本公司各主要股東（不包括董事或最高行政人員）於本公司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	所持股份數目	身份	約佔本公司 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	44.24%
Ultrarich International Limited (「Ultrarich」) — (附註2)	1,058,717,983	實益擁有人	44.24%
UBS Group AG — (附註3)	187,664,492	受控制公司的權益	7.84%

附註：

- (1) 該百分比已按截至2023年12月31日止本公司已發行股份總數（即2,393,148,888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全資持有UBS Asset Management (Americas) Inc.、UBS O'Connor LLC、UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd、UBS Asset Management (Singapore) Ltd、UBS Fund Management (Luxembourg) S.A.、UBS Asset Management Switzerland AG、UBS Fund Management (Switzerland) AG、UBS Asset Management Life Limited、UBS Financial Services Inc.、UBS AG London Branch、UBS Switzerland AG、Credit Suisse Funds AG及Credit Suisse International，故此，UBS Group AG被視作持有該等公司合共持有的187,664,492股本公司好倉股份。

除上文所披露者外，於2023年12月31日，本公司並無獲悉尚有本公司之其他主要股東（不包括董事或最高行政人員）持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉，而須記錄於本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條須予備存的登記冊內。



德勤

致深圳國際控股有限公司股東
(於百慕大註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於119至224頁的深圳國際控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此財務報表包括於2023年12月31日的綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2023年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷,認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

收費公路業務特許經營無形資產的攤銷

如附註10(i)所示，於2023年12月31日，本集團收費公路經營權賬面價值為港幣24,099,719,000元，截至2023年12月31日止年度的收費公路經營權攤銷為港幣1,767,199,000元。

本集團的收費公路經營權以使用單位攤銷，依照各報告期間實際交通量佔預計總交通量的比例進行攤銷，沖銷收費公路經營權成本。每條收費公路營運期間的交通量，參考獨立專業交通顧問出具的交通量預測報告（「交通量預測報告」）。

此外，如附註4.1(a)所示，截至2023年12月31日止年度，若干高速公路剩餘營運期間內的預計總交通量已與獨立交通顧問重新評估。因此，本集團調整了攤銷使用單位單位，導致利潤增加港幣121,677,000元。

剩餘營運期間的預計總交通量是管理階層的重要會計估計。這些估計和判斷可能會受到未來市場和經濟狀況的意外變化的影響。

因此，我們將本集團收費公路經營權的攤銷準確性和估值確定為關鍵審計事項。

如何在審計中解決相關事項

審計回應

針對上述關鍵審計事項，我們執行了以下審計程序：

- 了解並評估與收費公路經營權攤銷相關的內部控制的設計、執行和運作有效性；
- 評估本集團聘請出具交通量預測報告的交通顧問的獨立性及專業能力；
- 評估用於攤銷計算的實際交通量單位的合理性；
- 將本年度的實際交通量與交通量預測報告中預測的交通量進行比較，以評估預測交通量的準確性和可靠性，並了解出現任何重大差異的原因；及
- 重新計算收費公路經營權的攤銷，以驗證其在綜合財務報表中金額的準確性。

其他資訊

貴公司董事需對其他資訊負責。其他資訊包括刊載於年報內的資訊，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資訊，我們亦不對該等其他資訊發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資訊，在此過程中，考慮其他資訊是否與財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資訊存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照《百慕大公司法》第90條的規定僅向全體股東出具包括我們意見的核數師報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。本行並不就本行報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程式以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程式，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資訊獲取充足、適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施（若適用）。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計專案合夥人是朱艷茵。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2024年3月28日

綜合資產負債表

於2023年12月31日

(僅供參考) 2023年 12月31日 人民幣千元		附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
	資產			
	非流動資產			
13,702,340	投資物業	6	15,080,718	10,226,082
17,972,804	物業、廠房及設備	7	19,780,766	17,874,497
3,845,073	土地使用權	8	4,231,866	3,181,633
2,820,548	在建工程	9	3,104,279	3,436,227
26,604,103	無形資產	10	29,280,325	29,941,138
493,838	商譽	11	543,515	551,995
15,894,649	於聯營公司之權益	12	17,493,560	17,542,041
9,876,570	於合營公司之權益	13	10,870,097	10,947,559
1,050,079	其他財務資產	14	1,155,711	1,021,738
580,147	遞延稅項資產	23	638,506	755,954
7,152,195	其他非流動資產	15	7,871,665	7,539,064
99,992,346			110,051,008	103,017,928
	流動資產			
4,375,401	存貨及其他合同成本	16	4,815,542	6,295,136
394,911	合同資產	17	434,637	424,599
968,261	其他財務資產	14	1,065,663	2,833,562
3,779,446	業務及其他應收款	18	4,159,636	6,661,838
148,420	衍生財務工具		163,350	237,205
989,117	受限制銀行存款	19	1,088,617	2,804,834
1,016,080	原到期日超過三個月的銀行定期存款	19	1,118,292	389,950
6,903,358	現金及現金等價物	19	7,597,796	10,829,873
18,574,994			20,443,533	30,476,997
118,567,340	總資產		130,494,541	133,494,925

綜合資產負債表

於2023年12月31日

(僅供參考) 2023年 12月31日 人民幣千元		附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
	權益及負債			
	本公司普通股權持有人應佔權益			
12,046,203	股本及股本溢價	20	13,257,983	13,218,304
16,649,389	其他儲備及保留盈餘	21	18,324,223	18,029,560
28,695,592	本公司普通股權持有人應佔權益		31,582,206	31,247,864
21,255,294	非控制性權益		23,393,455	23,951,310
49,950,886	總權益		54,975,661	55,199,174
	非流動負債			
25,768,562	貸款	22	28,360,733	24,426,242
860,927	租賃負債	27	947,532	990,268
2,405,426	遞延稅項負債	23	2,647,398	2,809,738
1,412,095	其他非流動負債	24	1,554,144	1,485,084
30,447,010			33,509,807	29,711,332
	流動負債			
11,559,256	業務及其他應付款	25	12,722,051	12,771,467
150,500	合同負債	26	165,640	5,609,785
1,888,720	應付所得稅		2,078,714	779,251
24,512,168	貸款	22	26,977,953	29,340,767
58,800	租賃負債	27	64,715	83,149
38,169,444			42,009,073	48,584,419
68,616,454	總負債		75,518,880	78,295,751
118,567,340	總權益及負債		130,494,541	133,494,925

第119至224頁的綜合財務報表已於2024年3月28日獲董事會批准，並由以下董事代表簽署。

劉征宇
董事

戴敬明
董事

綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

(僅供參考) 2023年 人民幣千元		附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
18,475,523	收入	28	20,523,798	15,529,301
(11,683,243)	銷售及服務成本		(12,978,497)	(11,382,613)
6,792,280	毛利		7,545,301	4,146,688
168,812	其他收入		187,527	154,309
254,799	其他收益－淨額	29	283,047	3,998,746
(139,751)	分銷成本		(155,244)	(147,573)
(1,142,999)	管理費用		(1,269,717)	(1,124,196)
(105,320)	應收賬款和合同資產的(減值損失)/減值損失轉回	36(a)(iv)	(116,996)	55,693
5,827,821	經營盈利		6,473,918	7,083,667
376,695	應佔合營公司盈利	13	418,457	62,877
610,580	應佔聯營公司盈利/(虧損)	12	678,271	(1,647,025)
6,815,096	除稅及財務成本前盈利		7,570,646	5,499,519
217,214	財務收益	32	241,296	304,211
(2,356,555)	財務成本	32	(2,617,813)	(2,872,804)
(2,139,341)	財務費用－淨額		(2,376,517)	(2,568,593)
4,675,755	除稅前盈利	30	5,194,129	2,930,926
(2,060,757)	所得稅	33	(2,289,221)	(994,769)
2,614,998	年度純利		2,904,908	1,936,157
1,711,859	應佔：		1,901,643	1,253,919
–	本公司普通股權持有人		–	92,999
903,139	本公司永續證券持有人		1,003,265	589,239
2,614,998	非控制性權益		2,904,908	1,936,157
	年度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	34(a)	0.80	0.54
	攤薄	34(b)	0.79	0.54

綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
年度純利		2,904,908	1,936,157
其他全面收益／（費用）：			
可能重新分類至損益的項目：			
應佔聯營及合營公司其他全面收益／（費用）	12&13	31,933	(26,744)
境外經營換算差額		(149,181)	(959,343)
		(117,248)	(986,087)
不會重分類至損益的項目：			
從功能性貨幣到列報貨幣的貨幣換算差異		(1,328,862)	(5,825,921)
本集團以前佔用的房地產重估收益		—	12,918
與物業重估有關的遞延稅項		—	(3,230)
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		(417)	(690)
與權益證券重估有關的遞延稅項		(139)	—
		(1,329,418)	(5,816,923)
年度其他全面費用		(1,446,666)	(6,803,010)
年度全面收益／（費用）總額		1,458,242	(4,866,853)
應佔全面收益／（費用）總額：			
本公司普通股權持有人		902,706	(4,622,009)
本公司永續證券持有人		—	92,999
非控制性權益		555,536	(337,843)
		1,458,242	(4,866,853)

綜合權益變動表

截至2023年12月31日止年度

	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 (附註20)	其他儲備 港幣千元 (附註21)	保留盈餘 港幣千元 (附註21)	合計 港幣千元		
於2023年1月1日	13,218,304	1,694,949	16,334,611	31,247,864	23,951,310	55,199,174
年度純利	-	-	1,901,643	1,901,643	1,003,265	2,904,908
其他全面費用						
應佔聯營及合營公司其他全面收益 以公允價值計量且其變動計入	-	31,933	-	31,933	-	31,933
其他全面收益的權益證券的公允價值損失	-	(417)	-	(417)	-	(417)
與權益證券重估有關的遞延稅項	-	(139)	-	(139)	-	(139)
境外經營換算差額	-	(76,919)	-	(76,919)	(72,262)	(149,181)
從功能性貨幣到列報貨幣的貨幣換算差異	-	(953,395)	-	(953,395)	(375,467)	(1,328,862)
其他全面費用總額	-	(998,937)	-	(998,937)	(447,729)	(1,446,666)
年度全面收益總額	-	(998,937)	1,901,643	902,706	555,536	1,458,242
與擁有人以其擁有人身份的交易						
轉入儲備	-	65,605	(65,605)	-	-	-
2022年股息(附註35)	-	-	(613,667)	(613,667)	-	(613,667)
發行代息股份(附註35)	35,851	-	-	35,851	-	35,851
應佔聯營公司儲備變動	-	5,624	-	5,624	-	5,624
僱員購股權儲備—確認股份支付(附註20)	3,828	-	-	3,828	-	3,828
附屬公司派發予其非控制性權益的股息	-	-	-	-	(1,117,637)	(1,117,637)
收購一間附屬公司	-	-	-	-	47,989	47,989
其他	-	-	-	-	(43,743)	(43,743)
與擁有人以其擁有人身份的交易總額	39,679	71,229	(679,272)	(568,364)	(1,113,391)	(1,681,755)
於2023年12月31日	13,257,983	767,241	17,556,982	31,582,206	23,393,455	54,975,661

綜合權益變動表

截至2023年12月31日止年度

	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 (附註20)	其他儲備 港幣千元 (附註21)	保留盈餘 港幣千元 (附註21)	合計 港幣千元	永續證券 港幣千元		
於2022年1月1日	12,331,648	9,432,728	17,108,192	38,872,568	2,330,939	26,468,668	67,672,175
年度純利	—	—	1,253,919	1,253,919	92,999	589,239	1,936,157
其他全面費用							
應佔聯營公司其他全面費用	—	(13,790)	—	(13,790)	—	(12,954)	(26,744)
境外經營換算差額	—	(494,647)	—	(494,647)	—	(464,696)	(959,343)
從功能性貨幣到列報貨幣的貨幣換算差異	—	(5,376,489)	—	(5,376,489)	—	(449,432)	(5,825,921)
重估本集團先前佔用的物業的收益	—	12,918	—	12,918	—	—	12,918
與物業重估有關的遞延稅項	—	(3,230)	—	(3,230)	—	—	(3,230)
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	—	(690)	—	(690)	—	—	(690)
其他全面費用總額	—	(5,875,928)	—	(5,875,928)	—	(927,082)	(6,803,010)
年度全面費用總額	—	(5,875,928)	1,253,919	(4,622,009)	92,999	(337,843)	(4,866,853)
與擁有人以其擁有人身份的交易							
轉入儲備	—	206,694	(206,694)	—	—	—	—
2021年股息 (附註 35)	—	—	(1,876,840)	(1,876,840)	—	—	(1,876,840)
發行代息股份 (附註35)	886,656	—	—	886,656	—	—	886,656
附屬公司派發予其非控制性權益的股息	—	—	—	—	—	(1,243,882)	(1,243,882)
應佔聯營公司儲備變動	—	28,560	—	28,560	—	9,394	37,954
非控制性權益股東注資	—	—	—	—	—	977,524	977,524
非控制性權益股東減資	—	—	—	—	—	(441,535)	(441,535)
分派利息予永續證券持有人	—	—	—	—	(92,999)	—	(92,999)
贖回永續證券	—	—	—	—	(2,330,939)	—	(2,330,939)
因終止確認附屬公司而產生的滙兌儲備轉移	—	(56,034)	56,034	—	—	—	—
同一控制下企業合併的影響	—	(2,041,071)	—	(2,041,071)	—	(1,481,016)	(3,522,087)
與擁有人以其擁有人身份的交易總額	886,656	(1,861,851)	(2,027,500)	(3,002,695)	(2,423,938)	(2,179,515)	(7,606,148)
於2022年12月31日	13,218,304	1,694,949	16,334,611	31,247,864	—	23,951,310	55,199,174

綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
營運活動的現金流量			
營運產生的現金	37	6,516,091	11,676,073
已付所得稅		(963,729)	(1,542,496)
營運活動產生的淨現金		5,552,362	10,133,577
投資活動的現金流量			
收購附屬公司		(703,606)	(3,508,600)
處置附屬公司		56,588	978,068
購置投資物業、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		(10,038,786)	(7,230,749)
來自聯營及一間合營公司的還款		1,146,328	1,782,085
向聯營及一間合營公司貸款		-	(1,327,032)
於聯營及合營公司之權益之增加		(43,866)	(500,360)
出售物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產及其他非流動資產所得款項		973,613	677,530
購買其他財務資產		(24,725)	(252,903)
出售其他財務資產所得款項		29,199	56,547
處置一間聯營公司所得款項		29,451	-
購買結構性存款		(2,766,052)	(2,128,337)
贖回結構性存款		4,491,035	403,933
提取受限制銀行存款和原到期日超過三個月的銀行定期存款		402,299	561,503
購買受限制銀行存款和原到期日超過三個月的銀行定期存款		(1,146,058)	-
已收利息		221,882	324,232
已收股息		899,992	1,269,141
聯營公司的資本歸還	12	-	1,058,973
投資活動所用的淨現金		(6,472,706)	(7,835,969)
融資活動的現金流量			
已付利息		(2,570,457)	(1,996,995)
贖回永續證券		-	(2,330,939)
非控制性權益股東減資		-	(441,535)
非控制性權益股東增資		-	977,524
借貸所得款項	37(b)	36,856,971	14,009,260
償還貸款	37(b)	(34,161,677)	(3,396,131)
已付租金的資本部分	37(b)	(59,312)	(335,679)
已付租金的利息部分	37(b)	(47,356)	(64,694)
來自一間聯營公司貸款	37(b)	2,021,524	-
向一間聯營公司還款		-	(1,831,477)
向一間關聯公司償還貸款	37(b)	(2,338,416)	(2,710,552)
向本公司及附屬公司股東派發股息		(1,755,685)	(2,230,578)
派付永續證券持有人利息		-	(92,999)
融資活動所用的淨現金		(2,054,408)	(444,795)
現金及現金等價物之淨(減少)/增加		(2,974,752)	1,852,813
年初現金及現金等價物		10,829,873	10,030,535
匯率變動的影響		(257,325)	(1,053,475)
年終現金及現金等價物	19	7,597,796	10,829,873

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

1. 一般資料

(a) 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2023年12月31日，Ultrarich International Limited（「Ultrarich」）直接持有共1,058,717,983股本公司的普通股，佔本公司已發行股份約44.24%。由於深圳市投資控股有限公司（「深圳投資控股」）持有Ultrarich 100%權益，因此其間接擁有Ultrarich所持有的本公司44.24%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，佔本公司已發行股份約0.015%，深圳投資控股實際持有本公司已發行股份約44.255%，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」）監督管理的公司。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。

2. 綜合財務報表的編製基礎

本集團綜合財務報表是按照香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製。本綜合財務報表同時符合聯交所《證券上市規則》的適用披露規定。就編製綜合財務報表而言，如果合理預期此類信息會影響主要用戶的決策，則該信息被視為重要信息。本集團採用的主要會計政策披露如下。

於編製綜合財務報表時，鑒於截至2023年12月31日，本公司的流動負債超過其流動資產港幣21,565,540,000元，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金。

為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，本集團已實施多項措施。這些措施包括但不限於考慮使用現有銀行融資，其中於2023年12月31日未使用銀行融資金額為港幣91,707,277,000元（2022年：港幣79,347,520,000元）。

於批准綜合財務報表時，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，他們在編製綜合財務報表時繼續採用持續經營的會計基礎。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干於報告期末以公允值計量的物業及財務工具除外。

3. 重大會計政策資料

本集團所採用的會計政策與本文所述截至2022年12月31日止年度財務報表中的會計政策一致，惟於本集團當前會計期間首次生效的會計政策除外。

3.1 新訂及修訂香港財務報告準則的應用

本年度強制生效的新訂及修訂香港財務報告準則

本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒布的新訂及修訂香港財務報告準則，於2023年1月1日或之後開始的年度期間強制生效並用於綜合財務報表的編製：

香港財務報告準則第17號（包括2020年10月及2022年2月香港財務報告準則第17號的修訂）	保險合同
香港會計準則第8號修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號修訂	與單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號修訂	國際稅務改革－支柱二規則範本
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2條修訂	會計政策的披露

除下文所述者外，於本年度應用新訂及修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或本綜合財務報表所載披露並無重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2條修訂「會計政策的披露」的影響

本集團於本年度首次應用此等修訂。香港會計準則第1號財務報表列報已修訂，以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有實例。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途之財務報表的主要使用者基於該等財務報表所作出的決策，則該等會計政策資料屬重大。

該等修訂亦闡明，即使涉及款項並不重大，但由於相關交易、其他事項或情況之性質，會計政策資料或屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，則有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務公告第2號作出重要性判斷（「實務公告」）亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重要性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已附加指引及實例。

應用該等修訂對本綜合財務報表附註3.2至3.30內集團的會計政策的披露有所影響。

3. 重大會計政策資料 (續)

3.1 新訂及修訂香港財務報告準則的應用 (續)

已頒布惟尚未生效的修訂香港財務報告準則

本集團並未提前採用以下已頒布但尚未生效的新訂及修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則第16號修訂	售後租回的租賃負債 ²
香港會計準則第1號修訂	流動或非流動負債分類 ²
香港會計準則第1號修訂	附帶契約的非流動負債 ²
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號修訂	缺乏可兌換性 ³

¹ 開始的年度期間的生效時間待釐定

² 2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

本公司董事預期應用所有其他新訂及修訂香港財務報告準則將不會在可見未來對綜合財務報表產生重大影響。

3.2 附屬公司

3.2.1 企業合併

附屬公司乃本集團對其有控制權的實體（包括結構性實體）。若本集團於被投資方擁有權力、具有承擔或享有參與有關實體所得之可變回報的風險或權利，並能透過其在該實體的權力影響該等回報，即本集團對該實體具有控制權。附屬公司由控制權轉至本集團之日起合併計算，控制權終止之日停止合併計算。如果事實和情況表明上述三項控制要素中的一項或多項發生變化，本集團將重新評估其是否控制被投資方。

損益及其他綜合收益各項目歸屬於本公司擁有人及非控制性權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控制性權益，即使這導致非控制性權益出現虧損結餘。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非有證據顯示交易中所轉讓的資產出現減值，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司所匯報金額已按需要作出調整，以確保與本集團之會計政策保持一致。

附屬公司的非控制性權益與本集團在其中的權益分開列報，代表現有的所有權權益，其持有人在清算時有權按比例分享相關附屬公司的淨資產。

3. 重大會計政策資料(續)

3.2 附屬公司(續)

3.2.1 企業合併(續)

(a) 企業合併或資產收購

資產收購

當本集團取得不構成業務的一組資產和負債時，本集團識別並通過分配收購價（先分配至後續以公允價值模型計量的投資物業和按各自公允價值計量的金融資產／金融負債，餘額以收購日各自的公允價值為基礎分配至其他可識別資產和負債）確認取得的單項可識別資產和承擔的負債。此類交易不會產生商譽或議價收購收益。

企業合併

本集團採用收購法為企業合併入帳。收購附屬公司的轉讓代價為本集團所轉讓資產、被收購方前擁有人所產生負債及本集團所發行股權的公允值。所轉讓代價包括或有代價安排產生的任何資產或負債的公允值。於業務合併時所收購的可辨認資產及所承擔的負債及或有負債，按收購日的公允值進行初始計量。

本集團以逐項收購為基礎確認被收購方的任何非控制性權益。被收購方的非控制性權益是現有的所有者權益，並在清算時賦予其持有人按比例分享實體淨資產的權利，按公允價值或當前所有者權益在被購買方的可辨認淨資產已確認金額中的比例份額計量。非控股權益的所有其他組成部分均按其收購日期的公允價值計量，除非香港財務報告準則要求其他計量基準。

與收購相關的成本在發生時計入費用。

倘企業合併分階段達成，收購方以往持有之被收購方股權按收購日期之公允值重新計量；由於該等計量產生的任何收益或損失於損益中確認。

所轉讓代價、被收購人的任何非控制性權益金額及任何先前於被收購人的股權於收購日期的公允值超過所收購的可辨認資產淨值的公允值的差額入帳列作商譽。倘該轉讓代價、已確認非控制性權益及以往持有之權益計值之總額低於以議價購入附屬公司的資產淨值的公允值，則該差額會直接於綜合損益表內確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非有證據顯示交易中所轉讓的資產出現減值，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司所匯報金額已按需要作出調整，以確保與本集團之會計政策保持一致。

3. 重大會計政策資料(續)

3.2 附屬公司(續)

3.2.1 企業合併(續)

(b) 出售附屬公司

倘本集團不再擁有控制權，該附屬公司的資產和負債以及非控股權益（如有）被終止確認，其於該實體之何保留權益於失去控制權當日按其公允值重新計算，彼等公允值與賬面值變動則於損益中確認。公允值即就其後入帳列作聯營公司、合資公司或財務資產之保留權益而言之初始賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關之任何金額按猶如該集團已直接出售有關資產或負債之方式入帳。這可能意味著先前在其他全面收益內確認之金額重新分類於損益中。

3.3 聯營公司及合營公司

聯營公司指本集團對擁有重大影響力，但並無單獨或共同控制其管理事宜（包括參與財務及營運決策）之實體公司。

合營企業是指集團或公司與其他方在合同上同意共享對該安排的控制權，並對該安排的淨資產擁有權利的一種安排。共同控制是指合同約定的對某項安排的控制權共享，僅當有關活動的決策需要共享控制權的各方一致同意時才存在。

於聯營公司及合營公司之權益以權益法入帳，初始以成本確認，並通過帳面值增加或減少以確認投資者在收購日後應佔被投資方損益及其他全面收益之份額。本集團於聯營公司及合營公司之權益包括購買價、收購於聯營公司及合營公司之權益的直接相關其他成本，及任何構成於聯營公司及合營公司之權益一部份的直接投資。在取得聯營企業或合營企業的所有者權益時，聯營企業的成本與本集團應享有被投資單位可辨認資產和負債的公允價值淨額的份額之間的差額，計入商譽，包含在投資的賬面價值中。本集團應享有被投資單位可辨認資產及負債的公允價值淨值超過投資成本，於取得投資時即時計入當期損益。

於收購後，本集團應佔聯營公司及合營公司的盈利或虧損於綜合損益表內確認，而應佔其他全面收益的變動則於其他全面收益內確認。投資賬面值會根據累計之收購後變動而作出調整。如本集團應佔一家聯營公司或合營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司或合營公司之權益，包括實質屬於本集團於聯營公司或合營公司淨投資的任何長期權益（在將預期信用損失準備模型應用於其他長期權益（如適用）之後），本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司或合營公司承擔有關責任或作出付款。

本集團於每個結算日釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司或合營公司的投資已經減值。當存在任何客觀證據時，根據《香港會計準則》第36號，對投資的全部賬面值（包括商譽），通過比較其可收回金額（使用價值和公允價值減去處置成本中的較高者）與其賬面值，作為單一資產進行減值測試。倘出現此情況，本集團會計算減值金額，即聯營公司或合營公司可收回金額與其賬面值的差額，並於綜合損益表內確認該金額。該減值虧損的任何撥回乃根據《香港會計準則》第36號確認，以該投資的可收回金額隨後增加為限。

3. 重大會計政策資料(續)

3.3 聯營公司及合營公司(續)

來自本集團與聯營公司或合營公司之間的順流交易和逆流交易的損益以非關連投資者於該聯營公司或合營公司的權益為限，於本集團綜合財務報表確認。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現損益亦予以對銷。聯營公司或合營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策一致。

當本集團與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，有關交易按附註3.2.1(b)的會計政策核算。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於本集團的損益表內確認，惟僅以與本集團不相關的於該聯營公司或合營公司的權益為限。

3.4 商譽

商譽指以下兩者之差額

- (i) 所轉讓代價的公允價值、於被收購方的非控股權益及集團過往所持被收購方股權的公允價值的總和；及
- (ii) 被收購方可識別資產及負債於收購當日計量的公允價值淨額。

倘(ii)大於(i)，則差額於損益即時確認為議價購買收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。就減值測試而言，商譽被分配至預期受益於合併協同效益的各現金產生單位（或現金產生單位組別），即出於內部管理目的而對商譽進行監控的最低水平，且不大於一個經營分部。

已分配商譽的現金產生單位（或現金產生單位組別）每年進行減值測試，或在有跡象表明該單位可能發生減值時更頻繁地進行減值測試。對於報告期內收購產生的商譽，已分配商譽的現金產生單位（或現金產生單位組）在報告期結束前進行減值測試。如果可收回金額低於其賬面價值，減值損失首先分配以減少任何商譽的賬面值，然後根據單位（或現金產生單位組）中每項資產的賬面值按比例分配至其他資產。

倘年內出售現金產生單位，則應佔商譽之金額將計入出售損益。當本集團處置現金產出單元內的一項業務（或現金產出單元組別中的一個現金產出單元）時，處置的商譽金額以該業務（或現金產生單元）與被保留的現金產生單元（或現金產生單元組）部分的相對價值計量。

3.5 外幣換算

(a) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量（「功能貨幣」）。另有註明外，本公司的功能貨幣為人民幣（「人民幣」），綜合財務報表以港幣（「港幣」）列報。本集團管理層認為，由於本公司股份在香港聯交所上市，選擇港幣作為列報貨幣對綜合財務報表的使用者更為有利。

3. 重大會計政策資料(續)

3.5 外幣換算(續)

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或當項目重新計量時的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧及將外幣計值的貨幣性資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合損益表中確認。

與現金及現金等價物有關的匯兌盈虧於綜合損益表內的「財務收益」或「財務成本」中列報，與貸款有關的匯兌盈虧除根據附註3.27進行資本化外，其餘於綜合損益表內的「財務收益」或「財務成本」中列報。

於報告期末，以外幣計值的貨幣項目按當日匯率重新換算。以外幣按歷史成本計算的非貨幣性資產及負債的換算差額是使用交易日的匯率換算。交易日為集團首次確認有關非貨幣資產及負債之日。按公允價值計量且其變動計入損益的權益的換算差額於損益中呈報為公允值盈虧的一部份。按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益的換算差額包括在其他全面收益內。

(c) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有集團實體（當中沒有惡性通脹貨幣）的業績和財務狀況以下列方法換算為列賬貨幣：

- (i) 每份呈報的資產負債表的資產及負債項目按該資產負債表之日期的收市匯率換算；
- (ii) 每份綜合損益表中收入和費用項目按照平均匯率折算（除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數，在此情況下，收支項目按照交易日期的匯率換算）；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額均直接在其他全面收益中確認，並累計在匯兌儲備中。該等在匯兌儲備中累積的匯兌差額，其後不會重分類至損益。

因收購海外實體而產生的商譽及公允值之調整按結算日匯率換算為該海外實體之資產及負債。

3.6 物業、廠房及設備

物業、廠房和設備是為生產或供應商品或服務或用於管理目的而持有的有形資產（下文所述的在建不動產除外）。物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損（如有）於綜合財務狀況表列賬。

成本包括收購該等項目直接相關的開支，以及直接歸因於使資產達到能夠以管理層預期的方式運營所必需的地點和條件的任何成本，包括測試相關資產是否正常運行的成本，以及對於合資格資產，根據本集團的會計政策資本化的借款成本。

3. 重大會計政策資料(續)

3.6 物業、廠房及設備(續)

如物業因業主佔用結束證明其用途已經改變成為投資物業，該項目的賬面價值與公允價值之間的任何差異（包括分類為使用權資產的相關租賃土地）在轉讓日確認為其他全面收入並累積在重估儲備中。在隨後出售或報廢財產時，相關的重估儲備直接轉入未分配利潤。

租賃土地的攤銷和建築物之折舊採用以下的估計可使用年期將成本值按直線法分攤至剩餘價值計算：

土地及樓宇	10至70年或按剩餘租約年期（以較短者為準）
租賃物業裝修	4年或按剩餘租約年期（以較短者為準）
自用的其他租賃物業	按剩餘租約年期
車輛	5至8年
家具、裝置及設備	3至10年
港口裝卸設備及設施與風電設備	5至25年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行覆核，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額（附註3.13）。

物業、廠房及設備項目於出售或預期不會因繼續使用該資產而產生未來的經濟效益時終止確認。處置收益或虧損按處置所得款與有關賬面值的差額計入綜合損益表中「其他收益－淨額」。

3.7 在建工程

在建工程乃指興建物業、廠房及設備所引致之直接成本並加上完工日前之資本化利息減去任何減值虧損。在建工程不予折舊，直至有關資產完成及可供使用為止。在建工程於完成並準備投入使用时重新分類為適當類別的物業、廠房及設備和無形資產。

3.8 投資物業

投資物業，主要為商業大廈及停車位，持有為獲得長期租金收益且並非由本集團佔用。投資物業初始按其成本計量，包括相關的交易成本。投資物業亦包括本集團確認為使用權資產並在經營租賃下轉租的租賃物業。於初始確認後，投資物業按公允值列賬（公允值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。），如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期交易價格或折現現金流量預測法。公允值變動在綜合損益表內記錄為「其他收益－淨額」。在建投資性房地產發生的建設成本，作為在建投資性房地產賬面價值的一部分予以資本化。

投資物業於出售或永久停止使用且預期出售不會產生未來經濟利益時終止確認。因終止確認物業而產生的任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算）於物業終止確認期間計入損益。

3. 重大會計政策資料(續)

3.8 投資物業(續)

如物業因業主開始佔用而證明其用途發生改變成為業主自用物業，則用途變更之日的公允價值被視為後續會計核算的成本。

3.9 土地使用權

土地使用權乃為獲得長期使用土地之權利而支付的款項，並以成本入帳，及扣除任何減值虧損後按剩餘租賃期限以直線法在綜合損益表中支銷。

如土地因業主佔用結束證明其用途已經改變成為投資物業，該項目的賬面價值與公允價值之間的任何差異（包括分類為使用權資產的相關租賃土地）在轉讓日確認為其他全面收入並累積在重估儲備中。在隨後出售或報廢財產時，相關的重估儲備直接轉入未分配利潤。

3.10 租賃

訂立合同時，本集團評估合同是否為租賃或包含租賃。如果合同轉讓了在一段時間內控制已識別資產的使用的權利以換取對價，則合同為租賃或包含租賃。當客戶既有權指導所識別資產的使用，又有權從該使用中獲取基本上所有的經濟利益時，便轉讓了控制權。

對於在首次採用《香港財務報告準則》第16號之日或之後訂立或修改的合同或因業務合併而產生的合同，本集團根據《香港財務報告準則》第16號的定義在開始、修改日期或收購日期（視情況而定）評估合同是否為租賃或包含租賃。除非隨後更改合同的條款和條件，否則不會重新評估該合同。

(a) 作為承租人

若合約同時包含租賃組成部分和非租賃組成部分，本集團根據租賃成分的相對單獨價格與非租賃部分的單獨價格總和，將合約對價分攤至各租賃組成部分。

在租賃開始日，本集團確認使用權資產和租賃負債，但租賃期為12個月或更短的短期租賃和對本集團而言屬於低值資產的租賃（如辦公室設備）除外。本集團對自開始日起租賃期為12個月或更短且不包含購買選擇權的租賃應用短期租賃確認豁免。當本集團就一項低價值資產訂立租賃時，本集團以逐項租賃方式決定是否將租賃資本化。未資本化的租賃相關的租賃付款將在租賃期內系統性地確認為費用。

若租賃被資本化，租賃負債按照租賃期內的應付租賃付款額以租賃內含利率折現後的現值進行初始確認，若租賃內含利率無法直接確定，則使用相關的增量借款利率。初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，並採用實際利率法計算利息費用。

3. 重大會計政策資料(續)

3.10 租賃(續)

(a) 作為承租人(續)

於租賃資本化時確認之使用權資產初始時按成本計量，當中包括租賃負債之初始值加上於開始日期或之前支付之任何租金（減去收到的任何租賃激勵），以及所產生之任何初始直接成本。在適用的情況下，使用權資產的成本還包括估計拆除和移除標的資產或恢復標的資產或其所在場地的成本，折現至其現值，減去任何租賃收到的激勵。除了分類為投資物業的以公允價值模式計量外，使用權資產隨後按成本減累計折舊和減值損失列賬（見附註3.6和3.11）。本集團合理確定在租賃期屆滿時取得相關租賃資產所有權的使用權資產，自租賃期開始日至使用年限結束時計提折舊。否則，除下列使用權資產類型外，使用權資產在其預計可使用年限與租賃期兩者中較短者按直線法計提折舊：

- 根據附註3.8，符合投資物業定義的使用權資產以公允價值列賬；及
- 根據附註3.17，與租賃土地權益有關的使用權資產（持作存貨）按成本及可變現淨值的較低者列賬。

已支付的可退還租金按金按香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公允價值計量。初始確認時對公允價值的調整被視為額外租賃付款併計入使用權資產成本。

當未來租金因某一指數或比率變動而變更，或當本集團預期根據餘值擔保估計應付之金額有變，或因重新評估本集團是否合理地確定將行使購買、續租或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。按此方式重新計量租賃負債時，使用權資產之賬面值將作相應調整，或倘使用權資產之賬面值已減至零，則於損益內列賬。

當租賃範圍或租賃的對價發生變化時，如果租賃合同中未計提（「租賃修訂」）沒有作為單獨的租賃入帳，則也重新計量租賃負債。在這種情況下，根據修訂後的租賃付款額和租賃期限，在修訂生效日使用修訂後的折現率對租賃負債進行重新計量。

在綜合資產負債表中，長期租賃負債的流動部分為應在報告期後十二個月內清算的合同付款的現值。

(b) 作為出租人

當本集團作為出租人時，會在租賃開始時確定每項租賃是融資租賃還是經營租賃。如果租賃把與擁有相關資產有關的幾乎所有風險和報酬轉移給承租人，則將租賃分類為融資租賃，如果不是這種情況，則將租賃分類為經營租賃。

根據融資租賃應收承租人的款項於開始日期按相等於使用各租賃內含利率計量的租賃投資淨額的金額確認為應收款項。利息收入分配至會計期間，以反映本集團有關租賃的未償還淨投資的固定定期回報率。

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內以直線法在損益中確認。談判和安排經營租賃的初始直接費用計入租賃資產的賬面價值，除以公允價值模式計量的投資性房地產外，在租賃期內按直線法確認為費用。

3. 重大會計政策資料 (續)

3.10 租賃 (續)

(b) 作為出租人 (續)

當合同包含租賃和非租賃組成部分時，本集團以相對獨立的銷售價格為基礎將合同中的對價分配給每個組成部分。經營租賃的租金收入根據附註3.26(c)確認。

倘本集團為中間出租人，則分類乃參考由原租賃產生的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。如果總租賃是本集團對其應用附註3.10(a)中所述的豁免的短期租賃，則本集團將轉租分類為經營租賃。

不屬於原始條款和條件的租賃合同對價的變化視作為租賃修訂，包括通過寬免或減少租金提供的租賃激勵。本集團將經營租賃的修訂自修訂生效之日起作為新租賃進行會計處理，將與原始租賃相關的任何預付或應付租賃付款視為新租賃的租賃付款的一部分。

3.11 特許經營無形資產

(a) 收費公路

本集團與當地政府部門簽訂了合約性的服務特許經營安排（「特許經營」），以參予多項收費公路基建的發展、融資、經營及維護。根據此等安排，本集團為授權當局開展收費公路建造或改造工程，以換取有關公路資產的經營權，並可向收費公路服務使用者收取路費。特許經營無形資產是各特許權授予方授予本集團向收費公路使用者進行收費之權利，特許權授予方（各當地政府）未就建造成本的可收回金額提供合約性的保證。

對所獲得的與特許經營有關的土地使用權，本集團除用於特許經營外，並無決定權或自由度將其用於其他服務，因此作為特許經營下取得的無形資產。

特許經營無形資產的攤銷按使用單位進行攤銷，依照各報告期間實際交通量佔預計總交通量的比例進行攤銷，沖銷收費公路經營權成本。每條收費公路營運期間的交通量，參考獨立專業交通顧問出具的交通量預測報告（「交通量預測報告」）。本集團的政策是定期檢討各收費公路整個營運期間的預計總交通量。如果認為合適，將進行獨立的專業交通研究。若有重大變化，將進行適當調整，修訂後的使用單位將以收費公路經營權的帳面金額除以各收費公路剩餘經營期間修訂後的預計總車流量計算。

3. 重大會計政策資料(續)

3.11 特許經營無形資產(續)

(b) 廚餘處理項目

與廚餘有關的特許權無形資產使公司可以按協議價格收取政府部門的廚餘處理費，利用沼氣發電，並在特許經營期內出售從廚餘中提取的油脂。廚房垃圾處理項目合同的收入按公允價值評估。在下列情況下，確認收入並將該項目視為金融資產和無形資產：(1)公司可以在一定時期內根據基礎設施建設向合同授予方收取一定數量的現金或現金等價物或其他金融資產。當公司提供低於規定價格的經營服務時，合同授予人將根據合同賠償損失。金融資產將在確認收入時確認；(2)合同賦予公司在特定時期內向服務對象收取費用的權利。如果費用金額不確定，不構成一項無條件收取現金的權利。本公司將在確認收入時確認無形資產。

本集團將特許經營廚房垃圾處理項目確認為無形資產。

本集團在特許經營期間採用直線攤銷法。

3.12 非財務資產的減值

沒有確定使用年期或尚未可使用之無形資產，均無需攤銷，但需每年進行減值測試。物業、廠房及設備、在建工程、土地使用權、使用權資產、聯營企業和合營企業權益、可使用年期有限的無形資產及合約成本在有事件或情況變動顯示賬面值可能無法收回時檢討減值。倘存在任何該等跡象，則估計相關資產的可收回金額以確定減值虧損（如有）的程度。

減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額於綜合損益表內確認。可收回金額以資產之公允值扣除銷售成本及使用價值兩者之較高者為準。評估使用價值是使用反映當前市場對貨幣時間價值以及未調整未來現金流量估計的資產（或現金產生單位）特定風險之評估的稅前折現率將估計的未來現金流量折現至其現值。

物業、廠房及設備、在建工程、土地使用權、使用權資產、聯營企業和合營企業權益、無形資產的可收回金額單獨估計。當無法單獨估計可收回金額時，本集團估計資產所屬的現金產生單位的可收回金額。

在測試現金產生單位的減值時，當可以建立合理和一致的分配基礎時，將公司資產分配給相關的現金產生單位元，否則分配給可以建立合理和一致分配基礎的最小現金產生單位組。可收回金額以企業資產所屬的現金產生單元或現金產生單元組確定，並與相關現金產生單元或現金產生單元組的賬面值進行比較。

倘減值虧損隨後轉回，則資產（或現金產生單位或一組現金產生單位）的賬面值增加至其可收回金額的修訂估計，但增加後的賬面值不超過如果該資產（或一個現金產生單位或一組現金產生單位）在過往年度未確認減值損失本應確定的賬面價值。減值虧損的撥回即時於損益確認。

在每個資產負債表日，對已發生減值的商譽以外的非財務資產進行減值可能轉回的覆核。

3. 重大會計政策資料 (續)

3.13 財務資產

財務資產和財務負債在集團實體成為該工具合同條款的一方時確認。這些工具最初按公允價值列賬，但與客戶簽訂的合同產生的貿易應收款項按香港財務報告準則第15號進行初始計量，加上直接相關交易成本，但以公允價值計量且其變動計入損益的除外，其交易費用直接計入損益。有關本集團如何確定財務工具公允價值的解釋，請參見附註36(c)。財務資產隨後根據其分類進行如下會計處理。

(a) 非權益投資的財務資產

本集團持有的財務資產歸入以下其中一個計量類別：

- 按攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合約現金流量，即純粹為支付本金及利息。該工具的利息收入是通過將實際利率應用於金融資產的賬面總額計算的，但隨後發生信用減值的財務資產除外；
- 按公允價值計入其他全面收益（可轉回），倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於其目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。公允價值變動於其他全面收益確認，惟預期信用損失、利息收入（使用實際利率法計算）及匯兌收益及虧損於損益確認。當投資被取消確認，於其他全面收益累計的金額從權益轉回至損益；及
- 按公允價值計入損益，倘投資不符合按攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收益的標準。工具的公允價值變動（包括利息）於損益確認。

(b) 權益投資

於權益證券的投資分類為按公允價值計入損益，除非權益投資並非持作買賣用途，且於初次確認投資時，本集團選擇指定投資為按公允價值計入其他全面收益，以致公允價值的後續變動於其他全面收益確認。有關選擇乃按工具個別作出，惟僅當從發行人角度該投資符合權益定義時方可作出。於作出有關選擇後，於其他全面收益累計的金額繼續保留於公允價值儲備，直至投資被出售為止。出售時，於公允價值儲備累計的金額轉撥至保留盈利，而非轉回至損益表。權益證券投資所產生的股息直接在當期損益中確認為其他收益，而不論其是否歸入按公允價值計量且其變動計入損益或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益計量分類，詳情載於附註3.26(h)。

利息收入乃根據財務資產的賬面金額總額進行計算，惟財務資產為信用減值資產時，利息收入乃根據財務資產的攤銷成本計算（即賬面金額總額減損失準備）。如果已發生信用減值的財務工具的信用風險有所改善，財務資產不再發生信用減值，則在確定資產不再發生信用減值後，按照該財務資產報告期初的賬面總額採用實際利率確定利息收入。

3. 重大會計政策資料(續)

3.14 信用損失及資產減值

本集團按照預期信用損失模型對以下項目進行減值評估：

- 以攤銷成本計量的財務資產（包括現金和現金等價物、原到期日超過三個月的銀行存款、受限制的銀行存款、貿易和其他應收款，其持有是為了收取僅代表支付本金和利息的合同現金流量）；
- 《香港財務報告準則》第15號定義之合同資產（見附註3.18）；及
- 租賃應收款項。

其他以公允價值計量的財務資產，包括按公允價值計入損益計量的權益證券及債券、指定按公允價值計入其他全面收益的權益證券，均不受限於預期信用損失的評估。

預期信用損失計量

預期信用損失乃以概率加權估計的信用損失。信用損失以所有預期現金差額（即根據合約應付予本集團的現金流量及本集團預期收取的現金流量之間的差額）的現值計量。

貼現影響屬重大，預期現金差額將使用以下貼現率貼現：

- 固定利率財務資產、貿易及其他應收款項及合同資產：初始確認釐定時的實際利率或其近似值；
- 浮動利率財務資產：當前實際利率；
- 租賃應收款項：計量租賃應收款項中使用的折現率。

於估計預期信用損失時考慮的最長期間為本集團承受信用風險的最長合約期間。

在計量預期信用損失時，本集團會斟酌無需付出過多成本或努力即可獲取的合理及言之有據的資料，其中包括有關過去事項和當前狀況的數據，以及對未來經濟狀況的預測。

預期信用損失根據以下任一基礎計量：

- 十二個月預期信用損失：該等損失為於報告日期後十二個月內可能發生的違約事件造成的損失；及
- 整個存續期預期信用損失：該等損失為由預期信用損失模型適用之整個存續期內所有可能的違約事件導致的損失。

應收賬款及合同資產的損失準備按照等同整個存續期預期信用損失的等價金額計量。除信用受損債務人單獨評估外，未發生信用減值的應收賬款及合同資產的預期信用損失根據本集團歷史信用損失經驗的準備模型進行評估，並根據債務人的特定因素及於報告日對當前和預測的一般經濟狀況評估進行調整。

就所有其他財務工具而言，本集團確認相當於十二個月預期信用損失的損失準備，除非自初始確認以來，財務工具的信用風險顯著增加。在這種情況下，損失準備將按照等同整個存續期預期信用損失的金額計量。

3. 重大會計政策資料(續)

3.14 信用損失及資產減值(續)

信用風險的顯著增加

在評估一項財務工具(包含承付貸款)的信用風險自初始確認後是否顯著增加時,本集團將於報告日評估的財務工具違約風險與初始確認日的違約風險進行比較。在開展重新評估時,本集團認為當(i)借款人不可能全額履行其對本集團的信用義務,且本集團並無採取諸如變現證券(如持有)等追索行動;或(ii)該財務資產已逾期90天時,確定為違約事件。本集團對合理及可支持的定量和定性數據均進行考慮,其中包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性數據。

根據財務工具的性質,信用風險顯著增加的評估應基於單項財務工具或財務工具組合。倘若基於財務工具組合進行評估,該財務工具應按共享信用風險特徵進行分組,如逾期狀態及信用風險評級。

本集團定期監控用於識別信用風險是否顯著增加的標準的有效性,並在適當時對其進行修訂,以確保該標準能夠在金額逾期之前識別信用風險的顯著增加。

於各報告日,本集團根據自初始確認後財務工具信用風險的變化重新計量預期信用損失。預期信用損失的任何變化均於損益中確認。本集團確認所有財務工具的減值損益,並通過損失備抵帳戶對其賬面金額進行相應調整。惟按公允價值計量且其變動計入其他全面收益計量的債務證券投資除外,其損失準備在其他全面收益中確認並在公允價值儲備中累積。

財務資產信用減值

於各報告日,本集團評估財務資產是否為信用減值。當一項或多項事件對財務資產的預計未來現金流量產生不利影響時,則該財務資產為信用減值。

沖銷政策

財務資產、租賃應收款或合同資產的賬面金額總額於沒有實際可收回預期時沖銷(部分或全部)。通常是指當本集團釐定債務人概無產生足夠現金流量的資產或收入來源以償還沖銷的金額。

過往沖銷但隨後收回的資產於收回發生期間的損益中確認為減值轉回。

預期信用損失的計量與確認

除單獨評估已發生信用減損的債務人外,本集團採用簡便實務方法,採用撥備矩陣對未發生信用減損的貿易應收款和合約資產估計預期信用損失,同時考慮了歷史信用損失經驗和無需過度成本或努力即可獲得的前瞻性資訊。

財務資產的終止確認

本集團僅在獲得該資產現金流量的合同權利屆滿,或將該財務資產以及該資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給另一實體時,才終止確認該財務資產。

於終止確認以攤銷成本計量的財務資產時,資產賬面值與已收及應收代價之總和的差額於損益確認。

在終止確認歸類為按公允價值計入其他全面收益的債務工具的投資時,先前在按公允價值計入其他全面收益儲備中累積的累計收益或損失將重新分類至損益。

3. 重大會計政策資料(續)

3.14 信用損失及資產減值(續)

財務資產的終止確認(續)

在終止確認本集團在初始確認時選擇以按公允價值計入其他全面收益計量的權益工具投資時，先前在按公允價值計入其他全面收益儲備中累積的累計收益或損失不會重新分類至損益，而是轉入留存收益。

3.15 財務負債及權益

財務負債於本集團承諾該工具的合約條款之日確認。財務負債(包括業務及其他應付款項、銀行及其他貸款)初始是按公允價值計量，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。實際利息法是計算財務負債攤銷成本及在有關期間分配利息開支的方法。實際利率是將財務負債在預期有效年期或較短期間(如適用)的預計未來現金付款(包括組成實際利率一部份之所有已付或已收取費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至其初確認時之賬面淨值的利率。利息開支基於實際利息法確認。

當且僅當本集團的義務已解除、取消或已屆滿時，本集團才會終止確認財務負債。終止確認的財務負債的賬面價值與已付應付對價之間的差額計入當期損益。

權益工具是任何合同證明在一間實體資產扣除其所有負債後的剩餘權益。本公司發行的權益工具按已收款項扣除直接發行成本後的金額確認。

3.16 衍生財務工具

衍生財務工具於合同簽訂日以公允價值確認，其後在每個報告期末重新計量公允價值。公允價值的損益會在損益賬中確認。

如果衍生性工具的剩餘期限超過12個月且在12個月內不會變現或結算，則該衍生性工具列示為非流動資產或非流動負債。其他衍生性工具以流動資產或流動負債列示。

3.17 存貨及其他合同成本

(a) 存貨

存貨主要為待售的已完工物業、發展中物業、風力發電機設備、票證及用於維修及保養高速公路的物料及備件，並按成本值及可變現淨值之較低者列賬。成本指購入及開發之實際成本，按加權平均法計算。可變現淨值按預計銷售所得款項扣除估計銷售費用計算。進行銷售所需的成本包括直接歸屬於銷售的增量成本和本集團為進行銷售而必須產生的非增量成本。

待售已完工物業之成本包括所有開發成本及將存貨運至現址和變成現狀的其他成本。

倘若本集團開發的已完工物業包括單獨出售的多個單元，則每個單元的成本乃按項目總開發成本以每平方米為基準分攤至各單元確定而成，除非其他基礎更可代表特定單位的成本。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生的成本。

3. 重大會計政策資料(續)

3.17 存貨及其他合同成本(續)

(a) 存貨(續)

發展中物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值乃參考日常業務過程中出售物業的所得款項減適用的變動銷售費用及預期竣工成本，或根據管理層對現行市況的估計而釐定。

物業開發成本主要包括開發期間產生的土地使用權、建築成本、機器及設備折舊、合資格資產借貸成本資本化及專業費用。

除非預期物業發展項目的建築期長於正常營運週期，否則有關發展中物業在開始動工時將列為流動資產。

存貨撇減至可變現淨值的減幅及所有存貨虧損一概在撇減或虧損產生期間確認為開支。任何存貨撇減撥回的金額，在作出撥回期間確認為減少已確認為開支的存貨金額。

本集團在物業用途變為持有該物業以賺取租金或／和資本增值而不是在正常業務過程中出售時把物業從存貨轉為投資物業，這可以通過對另一方的經營租賃的開始來證明。物業在轉移日的公允價值及其原賬面值的任何差異計入損益。

(b) 其他合同成本

其他合同成本是獲得客戶合同的增量成本或履行客戶合同的成本而並不資本化為存貨（詳見附註3.17(a)），物業、廠房及設備（詳見附註3.6）或特許經營無形資產（詳見附註3.11）。

取得合同的增量成本乃本集團為獲得與客戶簽訂的合約而產生的成本，倘未取得合約，則該等成本不會產生，例如：增量銷售佣金。如果增量成本與將於未來的報告期間確認的收入有關並且預期成本將會被收回，則取得合同時的增量成本於發生時資本化。其他獲得合同的成本於發生時確認為開支。

當履行合同的成本直接與目前的合同或特別可識辨預期合同有關、產生或提升將於未來用於提供產品或服務的資源，並預期被收回則會資本化。與目前的合同或特別可識辨預期合同直接有關的成本可能包括直接勞工、直接物料、成本分配、明確向客戶收取的成本及僅由於本集團訂立合同而產生的其他成本（例如向分包商支付款項）。履行合同的其他成本並不資本化為存貨、物業、廠房及設備或無形資產，而會於發生時確認為開支。

資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。當合約成本資產的賬面價值超過(i)本集團預期就資產相關的貨品或服務而預期收取的代價餘額減去(ii)任何與提供該等產品或服務直接有關而未確認為開支的成本淨額，則會確認減值虧損。

當與資產相關的收入被確認時，資本化合約成本的攤銷計入損益中。收入確認之會計政策已載於附註3.26。

3. 重大會計政策資料(續)

3.18 合同資產及合同負債

當本集團有權在合約所載付款條款下無條件獲取代價前確認收益(見附註3.26)時,確認合同資產。合同資產按附註3.14所載政策就預期信用損失進行評估,並在獲取代價權利成為無條件後獲重新分類至應收款項(見附註3.19)。

當客戶在本集團確認相關收益前支付代價,會確認合同負債(見附註3.26)。如本集團確認相關收益前有無條件權利收取代價,則合同負債亦會獲確認。在此情況下,相應應收款項亦會獲確認(見附註3.19)。

就與客戶的單一合約而言,淨合同資產或淨合同負債被呈列。就多份合約而言,不相關合約的合同資產及合同負債不按淨額基準呈列。

合約含有重大融資成分時,合約結餘包括按實際利率法累計的利息。

3.19 業務及其他應收款

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付,則收取代價的權利為無條件。如收益在本集團有無條件權利收取代價前已經確認,則金額呈列為合同資產(見附註3.18)。

應收款項以實際利率法按攤銷成本列賬減信用損失撥備(見附註3.14)。

3.20 現金及現金等價物

本集團受第三方合約限制使用的銀行結餘計為現金的一部分,除非該限制導致銀行結餘不再符合現金的定義。影響銀行餘額使用的合同限制在附註19中披露。

3.21 貸款

貸款初始按公允值並扣除產生的交易成本確認。貸款其後按攤銷成本列賬;所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內確認為借貸成本。

設立貸款額度時支付的費用在部份或全部額度將會很有可能提取的情況下確認為交易成本,在此情況下該費用將遞延入帳直至貸款提取為止。如沒有證據證明部份或全部額度將會很有可能被提取,則該項費用資本化作為流動資金服務的預付款,並按有關額度期間攤銷。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至報告期後最少12個月,否則貸款分類為流動負債。

3.22 借貸成本

購買、興建或生產合資格資產(即資產需經一段長時間,方能作擬定用途或銷售)所直接涉及之一般及特定借貸成本一律列入該等資產之成本,直至資產大致上已可作擬定用途或銷售時為止。

在特定貸款撥作合資格資產支出前之暫時投資所賺取之投資收入,須自合資格資本化之借貸成本中扣除。

3. 重大會計政策資料(續)

3.22 借貸成本(續)

借貸成本包括利息費用、融資租賃的融資費用和被視為對利息費用的調整的外幣貸款匯兌差額。作為利息費用的調整項目的匯兌盈虧包括實體以功能貨幣借入資金本應發生的借貸成本與外幣貸款實際發生的借貸成本之間的利率差額。該等金額根據貸款開始日的遠期貨幣匯率估計。

如果合資格資產的建造期跨越一個以上會計期間，符合資本化條件的匯兌差額在每一年度期間確定，且該金額以功能貨幣借款的假設利息金額與外幣借款實際發生的利息之間的差額為限。以前年度未達資本化條件的匯兌差額，在以後年度不再予以資本化。

所有其他借貸成本於其產生期間在綜合損益表內確認。

3.23 當期及遞延稅項

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在綜合損益表中確認，但與直接在其他全面收益或權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦在其他全面收益或權益中確認。

(a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司、其附屬公司、合營公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒布或實質頒布的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延稅項

遞延稅項利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若暫時性差異來自對不影響應課稅盈利及會計盈利的交易（不包括企業合併）中的資產及負債的初始確認，且在交易時不產生同等的應課稅和可抵扣暫時性差異，則遞延稅項資產及負債不會被確認。遞延稅項採用在結算日前已頒布或實質頒布，並在有關之遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會採用之稅率（及法例）而釐定。

遞延稅項資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延稅項負債就投資附屬公司、聯營公司及合營公司產生之應課稅暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制遞延稅項負債的暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。本集團一般無法控制聯營公司及合營公司暫時性差異的轉回。只有在存在協議使本集團能夠在可預見的未來控制暫時性差異的轉回時，才不確認因聯營公司及合營公司的未分配利潤產生的應納稅暫時性差異的遞延所得稅負債。

只能在未來很可能撥回暫時性差異及應課稅盈利足以用作抵銷暫時性差異的限度內，就投資附屬公司、聯營公司及合營公司產生之暫時差異的遞延稅項資產才予以確認。

3. 重大會計政策資料(續)

3.23 當期及遞延稅項(續)

(b) 遞延稅項(續)

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討並減至不再可能有足夠的應課稅溢利以收回全部或部分資產的程度。

遞延稅項資產和負債根據報告期末已頒布或實質上頒布的稅率(和稅法)，按預期在清償負債或變現資產期間採用的稅率計量。

計量採用公允價值模式計量的投資性房地產的遞延稅項，該等房地產的賬面價值假定為全部通過出售收回，除非推定被推翻。當投資物業可折舊且持有的業務模式旨在隨著時間的推移消耗投資物業所體現的幾乎所有經濟利益，而不是通過出售時，該假設被推翻，除了永久業權土地，它總是被假定完全通過出售收回。

對於稅務減免歸屬於租賃負債的租賃交易，本集團按《香港會計準則》第12號的規定分別應用於租賃負債及相關資產。本集團在很可能有應課稅盈利而就此可使用可抵扣暫時性差異的限度內確認遞延稅項資產及就所有應課稅暫時性差異確認遞延稅項負債。

當期及遞延稅項在損益中確認，除非它們與在其他綜合收益確認或直接在權益中確認的項目有關，在這種情況下，當期所得稅及遞延所得稅分別計入其他綜合收益或直接計入權益。如果企業合併的初始會計產生當期稅項或遞延稅項，稅務影響包含在企業合併的會計中。

(c) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延稅項資產和負債涉及由同一稅務機關對課稅實體或不同課稅實體而有意向以淨值基準結算所得稅結餘時，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。

3.24 短期及其他長期僱員福利

(a) 退休金責任

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為有資格參加之全體香港僱員設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。此外，本集團向中國當地政府設立的界定供款退休計劃供款。

定額及界定供款計劃是一項本集團向一個獨立計劃支付固定供款的退休計劃。本集團與員工之供款按員工基本薪金之某個百分比計算。於綜合損益表中列支之退休金指本集團於年度內應付或已支付給該計劃之供款。

除此之外，本集團無法定或推定責任支付進一步供款。

3. 重大會計政策資料(續)

3.24 短期及其他長期僱員福利(續)

(b) 以股份為基礎支付的款項

本集團設有若干以權益結算，以股份為基礎的員工報酬補償計劃。據此，本集團以權益工具（購股權），作為僱員提供服務的代價。就僱員提供服務所授出購股權的公允值確認為費用。支銷的總額是根據所授出購股權公允值計算：

- 包括任何市場表現情況（例如，公司股價）；
- 不包括任何服務及非市場表現的歸屬條件（例如，盈利能力、銷售增長目標及僱員在某特定時期內留任實體）的影響；及
- 不包括任何非歸屬條件的影響（例如規定僱員儲蓄）。

非市場表現和服務條件包括在有關預期可予以行使的購股權數目的假設中。費用的總金額在歸屬期間內確認，歸屬期間指將符合所有特定歸屬條件的期間。

此外，在若干情況下，僱員可在授出日期前提供服務，因此就授出日期之公允值作出估計乃為確認服務開始期間至授出日期期間內之開支。

於每個報告期末，本集團依據非市場歸屬條件修訂其對預期可行權的期權數目的估計。本集團在綜合損益表確認對原估計修訂（如有）的影響，並對權益作出相應調整。

在購股權行使時，本公司發行新股份。而當購股權獲行使時，收取的所得款扣除任何直接相關的交易所成本後，撥入股本（面值）和股本溢價。當購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日仍未獲行使，原在股份支付儲備中確認的金額將轉入留存收益。

(c) 獎金計劃

本集團依據一種計算公式就獎金確認負債和費用，該計算公式考慮了在作出若干調整後本公司股東的應佔盈利。本集團如有合約責任或依據過往做法產生的推定責任，則確認撥備。

3.25 撥備

在出現以下情況時，就環境復修、重組費用、法律索償和收費公路維護及路面重鋪費用作出撥備，除屬於特許經營合同的改造服務外：本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定責任；很有可能需要資源流出以償付責任；金額已被可靠估計。重組撥備包括租賃終止罰款和僱員離職付款。不會就未來營運虧損確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性會根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

3. 重大會計政策資料(續)

3.25 撥備(續)

考慮到圍繞義務的風險和不確定性，確認為撥備的金額是對報告期末履行現時義務所需對價的最佳估計，撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任的開支的現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

3.26 收入及其他收益

本集團將其日常業務過程中源自銷售貨品、提供服務或租賃項下讓渡本集團資產使用權的收益分類為收入。

當產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾代價數額（不包括代表第三方收取的金額）轉移至客戶或承租人有權動用資產時，收入予以確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

倘滿足下列一項條件，則控制權在一段時間內轉移並參照相關履約責任的完成進度，在一段時間內確認收入：

- 客戶同步收取並使用因本集團履約提供之利益；
- 因本集團履約而產生或提升客戶所控制之資產；或
- 並無產生對本集團而言有其他用途之資產，而本集團對截至該日止完成之履約付款有強制執行權。

否則，收入在客戶取得明確商品或服務的控制權時確認。

倘若合約中包含的融資成分為客戶提供超過12個月的重大融資利益，則收入按應收款項的現值計量，並使用與客戶單獨融資交易中反映的貼現率貼現，且利息收入按實際利率法單獨計提。倘若合約中包含的融資成分為本集團提供重大融資利益，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合同負債所產生的利息費用。

本集團收入及其他收入確認政策的詳細情況如下：

(a) 路費收入

本集團經營收費公路的路費收入於有關服務已經提供，且收入和總成本能夠可靠地計量、以及與交易相關的經濟利益能夠流入本集團時予以確認。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。

(b) 特許經營安排之建造服務收入

本集團提供建造及改造服務所產生的收入，當與建造合同相關的總收入和費用與完工比例能可靠確定時，按已收或應收的代價的公允價值計量，而代價可為財務資產或無形資產。

本集團採用完工百分比法確定在某段期間內應確認的收入及費用的適當金額。完工比例參考每份合約截至結算日止已發生之有關基建成本佔該合約的估計總成本之百分比計算。

3. 重大會計政策資料 (續)

3.26 收入及其他收益 (續)

(c) 經營租賃產生的租金收入

經營租賃下的應收租金收入在租賃期涵蓋的期間內平均分期計入當期損益，除非替代基準更能代表使用租賃資產所產生的收益模式。授予的租賃激勵措施在損益中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。不根據一個指數或利率的可變租賃付款額在其產生的會計期間內確認為收入。

(d) 物流相關服務收入

物流相關服務收入包括：(i)提供物流管理（包括貨運服務）及其他配套服務；(ii)貸款融資服務；及(iii)港口貨物裝運、轉運及倉儲服務。物流相關服務收入在有關服務提供時予以確認。

(e) 出售貨品

當客戶佔有並接受產品時將確認收入。倘若產品部分履行涵蓋其他商品及／或服務的合約，則收入金額乃按合同下交易總價的適當比例進行確認，交易總價乃按相對獨立銷售價格基準在合同承諾的所有商品及服務之間進行分配。

(f) 出售物業

在日常業務過程中出售已開發待銷售的物業所產生的收入於交付給客戶時確認，即在客戶能夠直接使用物業並獲得物業的絕大部份剩餘利益之時。在收入確認日期之前出售的物業所收到的按金及分期付款包含於綜合資產負債表中的合同負債項下（見附註3.18）。

(g) 利息收入

利息收入於產生時以實際利率法確認。就按攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收益且並無出現信用減值的財務資產而言，則以實際利率應用於資產的總帳面值。就出現信用減值的財務資產而言，實際利率應用於資產的攤銷成本（即扣除虧損撥備的總帳面值）（見附註3.14）。

(h) 股息收入

非上市權益投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

上市權益投資的股息收入於有關投資以除息基準報價時確認。

3.27 政府補貼

當能夠合理地保證政府補貼將可收取，而本集團將會符合所有附帶條件時，將政府提供的補助按其公允價值確認入帳。

與成本有關之政府補貼遞延入帳，並按配合擬補償之成本的所需期間在綜合損益表中確認。

與購買物業、廠房及設備有關之政府補貼列入非流動負債作為遞延政府補貼，並按有關資產之預計年期以直線法在綜合損益表確認。

3. 重大會計政策資料(續)

3.28 或有負債

或有負債指因過去發生的事件而可能引起之責任，此等責任需就一項或多項本集團無法完全控制的不確定未來事件的發生或不發生才予以證實。或有負債亦可能為因過去已發生的事件而形成的現有責任，但可能不會導致經濟利益的流出，或其相關金額無法可靠計量，故不予確認。

或有負債雖不予確認，但會在綜合財務報表附註中披露。當經濟利益流出的可能性改變，導致經濟利益可能流出時，此等或有負債即確認為撥備。

3.29 股息分派

向本公司普通股權持有人分派的股息在獲得本公司股東或董事批准後，於本集團的財務報表內列為負債。

3.30 關聯方

(a) 倘符合下列一項人士，即該人士或該人士的直系親屬與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，即該實體被視為與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司（即各自的母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯）；
- (ii) 一間實體為另一間實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業）；
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
- (vi) 實體受3.30(a)所識別人士控制或共同控制；
- (vii) 於3.30(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）主要管理層成員；或
- (viii) 實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的直系親屬是指與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

4. 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素持續進行評估，其他因素包括在相關情況下對未來事件的合理預測。

4.1 關鍵會計估計及假設

本集團對未來作出估計及假設。由於未來存在不確定性，實際結果可能與該等估計存在差異。下文討論有重大風險導致下一個財務年度的資產和負債的賬面價值須作出重大調整的估計和假設。

(a) 特許經營無形資產之攤銷

本集團採用香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號「服務特許經營安排」，確認服務特許經營安排下的無形資產並計提攤銷。

特許經營無形資產的攤銷按車流量攤銷法計提，如總預計交通流量與實際結果存在重大差異時，特許經營無形資產的賬面值需要作出相應調整。

本公司董事對總預計車流量進行定期評估。如總預計交通流量與實際結果存在重大差異時，本集團會委任獨立交通顧問進行獨立而專業的交通研究並依此做出恰當調整。

截至2023年12月31日止年度，本集團聘請獨立專業交通顧問重新評估若干高速公路的未來總交通量（2022年：一條高速公路）。本集團根據深圳外環高速自2023年1月1日起及京港澳高速廣深段和廣珠西高速廣深段自2023年11月11日起經修訂的預計總交通量對相關特許經營無形資產的攤銷單位進行了前瞻性調整（2022年：清連高速自2022年10月1日起經修訂的預計總車流量）。該會計估計變更若不進行調整，將影響利潤攤銷，導致截至2023年12月31日止年度的利潤增加港幣121,677,000元（2022年：利潤減少港幣14,105,000元），並將影響本集團未來的攤銷費用。

(b) 特許經營無形資產減值

在考慮特許經營無形資產的減值問題時需對其可收回金額做出估計。在對特許經營無形資產進行減值測試時，管理層對公路的未來現金流量作出預測以估算其可收回金額。該預測計算的關鍵假設包括預測交通流量增長率，公路收費標準，經營年限，維修成本、必要報酬率在內的因素。在上述假設下，如本集團管理層經過全面的覆核後認為特許經營無形資產的可收回金額高於其賬面價值，則於本年度無需對特許經營無形資產計提減值。本集團將繼續密切覆核有關情況，一旦有跡象表明需要調整相關會計估計的假設，本集團將在有關跡象發生的期間作出調整。

(c) 於聯營公司之權益的減值測試

本集團於每個結算日釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司之權益已經減值。本集團在執行減值測試時，參考經營活動產生的現金流量為基礎的預期從聯營公司的未來現金流現值，綜合考慮現金流量預測中使用的收入增長率、毛利率和長期增長率及參考可比公司的適當折現率，以評估可收回金額。使用的主要假設包括因缺乏適銷性而導致的倍數和折扣。本集團管理層認為於聯營公司之權益的可收回金額高於其賬面價值，本年度無減值計提。

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

4.2 應用會計政策的關鍵判斷

對聯營公司有重大影響

對於本集團持有少於20%所有權的某些聯營公司，在評估本集團是否對這些實體具有重大影響時需要作出重大判斷。本集團認為通過其在董事會中的代表以及參與財務和經營政策決策對這些實體施加重大影響。

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；(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）。

董事會以年內純利作為評估營運分部的表現。

截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度，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：

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

5. 分部資料 (續)

截至2023年12月31日止年度

	收費公路及 大項保業務 港幣千元	物流業務				小計 港幣千元	集團總部 及其他 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	8,043,071	561,708	319,109	2,804,772	5,502,349	9,187,938	-	17,231,009
— 一段時間	2,281,910	-	-	-	-	-	-	2,281,910
小計	10,324,981	561,708	319,109	2,804,772	5,502,349	9,187,938	-	19,512,919
來自其他收入								
— 物業租賃	-	956,902	-	-	53,977	1,010,879	-	1,010,879
收入	10,324,981	1,518,610	319,109	2,804,772	5,556,326	10,198,817	-	20,523,798
經營盈利／(虧損)	2,932,324	629,258	22,749	167,284	3,276,831	4,096,122	(554,528)	6,473,918
應佔合營公司盈利／(虧損)	401,719	23,902	-	-	-	23,902	(7,164)	418,457
應佔聯營公司盈利	406,732	667	8,024	-	61,173	69,864	201,675	678,271
財務收益	78,495	8,224	853	3,019	15,371	27,467	135,334	241,296
財務成本	(1,426,489)	(52,346)	(670)	(11,557)	(213,815)	(278,388)	(912,936)	(2,617,813)
除稅前盈利／(虧損)	2,392,781	609,705	30,956	158,746	3,139,560	3,938,967	(1,137,619)	5,194,129
所得稅費用	(378,564)	(130,206)	(5,184)	(40,090)	(1,402,804)	(1,578,284)	(332,373)	(2,289,221)
年度純利／(虧損)	2,014,217	479,499	25,772	118,656	1,736,756	2,360,683	(1,469,992)	2,904,908
非控制性權益應佔(盈利)／虧損	(1,009,658)	44,125	(17,155)	(30,905)	9,008	5,073	1,320	(1,003,265)
本公司普通股權持有人應佔盈利／(虧損)	1,004,559	523,624	8,617	87,751	1,745,764	2,365,756	(1,468,672)	1,901,643
折舊與攤銷	2,524,180	473,810	26,615	43,943	24,761	569,129	164,697	3,258,006
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	2,666,262	3,854,671	271,910	972,288	417,552	5,516,421	2,669,746	10,852,429
— 因收購附屬公司而導致投資物業、物業、 廠房及設備及土地的使用權之增加	229,315	-	-	161,414	860,572	1,021,986	-	1,251,301

5. 分部資料 (續)

截至2022年12月31日止年度

	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 及其他 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	8,090,059	576,113	389,619	2,761,767	30,202	3,757,701	-	11,847,760
— 一段時間	2,684,263	-	-	-	-	-	-	2,684,263
小計	10,774,322	576,113	389,619	2,761,767	30,202	3,757,701	-	14,532,023
來自其他收入								
— 物業租賃	-	997,278	-	-	-	997,278	-	997,278
收入	10,774,322	1,573,391	389,619	2,761,767	30,202	4,754,979	-	15,529,301
經營盈利／(虧損)	2,697,295	1,596,740	29,334	190,287	2,838,168*	4,654,529	(268,157)	7,083,667
應佔合營公司盈利／(虧損)	47,604	15,281	4,767	-	-	20,048	(4,775)	62,877
應佔聯營公司盈利／(虧損)	622,229	(204)	-	-	38,237	38,033	(2,307,287)	(1,647,025)
財務收益	149,084	88,684	1,451	2,240	197	92,572	62,555	304,211
財務成本	(1,707,858)	(64,639)	(829)	(1,829)	(40,458)	(107,755)	(1,057,191)	(2,872,804)
除稅前盈利／(虧損)	1,808,354	1,635,862	34,723	190,698	2,836,144	4,697,427	(3,574,855)	2,930,926
所得稅費用	(616,939)	(225,634)	(5,716)	(48,407)	(1,236)	(280,993)	(96,837)	(994,769)
年度純利／(虧損)	1,191,415	1,410,228	29,007	142,291	2,834,908	4,416,434	(3,671,692)	1,936,157
非控制性權益應佔(盈利)／虧損	(540,801)	6,854	(19,486)	(39,582)	4,444	(47,770)	(668)	(589,239)
小計	650,614	1,417,082	9,521	102,709	2,839,352	4,368,664	(3,672,360)	1,346,918
本公司永續證券持有人應佔盈利	-	-	-	-	-	-	(92,999)	(92,999)
本公司普通股權持有人應佔盈利／(虧損)	650,614	1,417,082	9,521	102,709	2,839,352	4,368,664	(3,765,359)	1,253,919
折舊與攤銷	1,999,580	561,690	26,420	37,504	570	626,184	82,125	2,707,889
資本開支								
— 投資物業、物業、廠房及設備、在建工程、 土地及無形資產之增加	1,599,897	2,287,865	171,865	23,855	(115)	2,483,470	1,920,373	6,003,740
— 因收購附屬公司而導致投資物業、物業、 廠房及設備、土地及無形資產之增加	311,514	1,878,597	-	-	-	1,878,597	-	2,190,111
— 於聯營公司之權益之增加	186,734	-	-	-	2,846,141	2,846,141	30,348	3,063,223

5. 分部資料(續)

截至2022年12月31日止年度(續)

附註：

- (a) 本年收費公路收入包括特許經營安排之建造服務收入為港幣1,496,173,000元(2022年：港幣1,444,105,000元)。
- (b) 本集團有許多客戶，並無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。
- (c) 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收入及非流動資產值並不重大。
- (d) 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. 投資物業

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
年初	10,226,082	7,697,726
物業、廠房及設備轉入	—	59,671
轉入物業、廠房及設備(附註7)	(70,309)	(13,023)
存貨轉入	—	29,142
增添	4,031,288	2,294,679
收購附屬公司(附註40)	860,213	1,953,904
處置附屬公司	—	(1,247,721)
公允值收益(附註29)	304,803	276,617
匯兌差額	(271,359)	(824,913)
年末	15,080,718	10,226,082
賬面價值分析如下：		
投資物業	9,993,691	7,044,454
在建投資物業	5,087,027	3,181,628
	15,080,718	10,226,082

本集團根據經營租賃租出物業及倉庫。租約的初始期限通常為1至20年，可選擇在該日期後續租，屆時所有條款將重新協商。租賃合同不包含剩餘價值擔保和／或承租人在租賃期結束時購買該物業的選擇權。租賃付款通常每年都會調整，以反映市場租金。任何租賃均不包括可變租賃付款額。

截至2022年12月31日止年度，若干物業已停止作本集團自用為證，本集團已將若干物業的分類由自用物業轉變為投資物業以賺取租金，據此，港幣46,753,000元的物業、廠房及設備已被轉入投資物業。

投資物業包括中國境內物流業務中租賃期為50年的租賃土地。

6. 投資物業 (續)

公允價值體系

本集團的投資物業於2023年12月31日進行了重新估值。估值是由一家具有專業資格的房地產評估師組成的獨立公司(資產評估有限公司)進行評估,其員工為香港測量師學會的資深會員,具有對類似位置及類別的估值物業的最新物業估值經驗。

本集團按公允價值計量的投資物業均未分類為一級和二級投入。本集團的投資物業的估值為第三級。

	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍
投資物業	市場可比較法	市場單位率	每平方米港幣1,466元至港幣13,663元 (2022年:每平方米港幣617元至 港幣12,861元)
投資物業	收入資本化法	資本化率	2.75%至9.35% (2022年:4.40%至9.15%)
		預期空置率	15% to 25% (2022年:5%至20%)
		預期市場租金增長率	1%至4.35% (2022年:2%至4.35%)
在建投資物業	市場可比較法	完成建築物的 進一步費用	港幣36,807,000元至港幣638,338,000元 (2022年:港幣67,455,000元至 港幣162,357,000元)
		市場單位率	每平方米港幣489元至港幣2,333元 (2022年:每平方米港幣885元至 港幣5,978元)
在建投資物業	重置成本法	當前物業重置成本	港幣41,503,000元至港幣95,875,000元 (2022年:港幣59,765,000元至 港幣508,932,000元)

採用市場比較法確定的投資物業的公允價值乃參考可比較物業近期每平方米售價,並根據本集團建築物品質對近期銷售進行溢價或折價調整。較高質量的建築物的較高溢價將導致較高的公允價值計量。

採用收入資本化法確定的投資物業的公允價值乃透過使用資本化率對與物業相關的預計現金流量進行折現來確定公允價值。估值已考慮各物業的預期市場租金增長及空置率。所使用的資本化率已根據建築物的品質和位置進行了調整。公允價值計量與預期市場租金增長呈正相關,與空置率和資本化率呈負相關。

採用市場可比較法釐定的在建投資物業公允價值乃參考可比較物業的近期每平方米售價,並就完成本集團樓宇的進一步成本進行調整。更高的完成成本將導致更低的公允價值計量。

採用重置成本法確定的在建投資物業的公允價值,根據現有可比較土地的近期銷售價格加上該物業的當前重置成本確定。較高的重置成本將導致較高的公允價值計量。

6. 投資物業 (續)

不可撤銷經營租賃下的未折現租賃付款

本集團於未來期間應收於報告日生效的不可撤銷經營租賃之未折現租賃付款如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
一年內	398,183	226,769
一年後但二年內	287,364	174,449
二年後但三年內	200,031	99,380
三年後但四年內	150,837	68,789
四年後但五年內	97,717	57,688
五年後	400,132	58,371
	1,534,264	685,446

7. 物業、廠房及設備

截至2023年12月31日止年度

	土地及 樓宇 港幣千元	其他自用 租賃物業 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	車輛 港幣千元	家具、 裝置及設備 港幣千元	港口裝卸 設備及 設施、 風電設備 港幣千元	合計 港幣千元
於2023年1月1日賬面淨值	10,813,446	334,242	12,752	30,097	1,591,792	5,092,168	17,874,497
收購附屬公司	175,731	-	-	610	54,471	146,532	377,344
處置附屬公司	(815)	-	-	(12,609)	(1,127)	-	(14,551)
在建工程轉入 (附註9)	2,698,165	-	-	-	77,986	33,576	2,809,727
投資物業轉入 (附註6)	70,309	-	-	-	-	-	70,309
增添	586,332	104,947	789	37,146	192,930	618	922,762
處置	(443,092)	(87,985)	-	(1,584)	(156,456)	(1,672)	(690,789)
匯兌差額	(266,022)	(7,275)	(270)	(993)	(33,750)	(110,048)	(418,358)
折舊	(509,837)	(21,860)	(1,756)	(13,403)	(290,822)	(312,497)	(1,150,175)
年終賬面淨值	13,124,217	322,069	11,515	39,264	1,435,024	4,848,677	19,780,766
於2023年12月31日							
成本	16,320,191	823,095	29,220	141,142	4,285,428	6,178,929	27,778,005
累計折舊及減值	(3,195,974)	(501,026)	(17,705)	(101,878)	(2,850,404)	(1,330,252)	(7,997,239)
賬面淨值	13,124,217	322,069	11,515	39,264	1,435,024	4,848,677	19,780,766

7. 物業、廠房及設備 (續)

截至2022年12月31日止年度

	土地及 樓宇 港幣千元	其他自用 租賃物業 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	車輛 港幣千元	家具、 裝置及設備 港幣千元	港口裝卸 設備及 設施、 風電設備 港幣千元	合計 港幣千元
於2022年1月1日賬面淨值	10,838,045	881,215	15,024	32,916	1,795,245	5,524,624	19,087,069
收購附屬公司	21,637	1,152	–	709	1,721	–	25,219
處置附屬公司	(691,216)	–	(137)	–	(117,357)	–	(808,710)
在建工程轉入(附註9)	2,210,428	–	–	–	174,457	37,488	2,422,373
投資物業轉入/(轉出)(附註6)	13,023	(46,753)	–	–	–	–	(33,730)
增添	9,537	47,544	998	13,945	273,651	308,061	653,736
處置	(236,215)	(334,373)	–	(726)	(76,014)	(21,352)	(668,680)
匯兌差額	(914,723)	(62,229)	(1,217)	(4,286)	(149,100)	(453,221)	(1,584,776)
折舊	(437,070)	(152,314)	(1,916)	(12,461)	(310,811)	(303,432)	(1,218,004)
年終賬面淨值	10,813,446	334,242	12,752	30,097	1,591,792	5,092,168	17,874,497
於2022年12月31日							
成本	13,751,602	810,674	28,600	148,767	4,235,402	6,095,208	25,070,253
累計折舊及減值	(2,938,156)	(476,432)	(15,848)	(118,670)	(2,643,610)	(1,003,040)	(7,195,756)
賬面淨值	10,813,446	334,242	12,752	30,097	1,591,792	5,092,168	17,874,497

於2023年12月31日，未辦妥產權證書的用於收費公路及物流園營運的樓宇淨值為港幣1,050,255,000元(2022年：港幣752,671,000元)。根據本集團收費公路經營的獨有特點，公路及附屬房屋將於政府批准的收費期滿後無償歸還政府，因而本集團未有計劃獲取相關產權證書。

(a) 使用權資產

按目標資產類別劃分的使用權資產的賬面淨值分析如下：

	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
已計入「物業、廠房及設備」中且初始租賃期限為2至20年的土地及樓宇及其他租賃物業		827,307	870,633
土地使用權	8	4,231,866	3,181,633
		5,059,173	4,052,266

上述使用權資產以折舊成本計量。

7. 物業、廠房及設備 (續)

(a) 使用權資產 (續)

計入損益的與租賃相關的費用項目分析如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
按目標資產類別劃分的使用權資產的折舊和攤銷費用：		
物業、廠房及設備	41,723	57,648
土地使用權 (附註8)	141,405	124,448
租賃負債利息 (附註32)	183,128	182,096
短期租賃費用	47,356	64,694
與低價值資產租賃有關的費用 (不包括低價值資產的短期租賃)	68,264	65,448
	3,150	7,329

本年度除土地使用權外的租賃現金流出總額為港幣222,476,000元 (2022年：港幣513,365,000元)。截至2023年12月31日止年度，收購土地使用權所產生的現金流出為港幣1,364,973,000元 (2022年：港幣386,887,000元)。

包含在存貨賬面價值的土地租賃，租賃負債的期限分析以及尚未開始的租賃產生的未來現金流出的詳情分別在附註16、36(a)和27中列出。

8. 土地使用權

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
年初	3,181,633	3,328,772
收購附屬公司	13,214	–
增添	1,364,973	386,887
處置	(106,414)	–
處置附屬公司	–	(133,034)
攤銷(附註7(a))	(141,405)	(124,448)
匯兌差額	(80,135)	(276,544)
年終	4,231,866	3,181,633

計入土地使用權的租賃土地賬面淨值分析如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
位於中國		
中期租約(十至五十年)	4,231,866	3,181,633

9. 在建工程

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
年初	3,436,227	3,927,282
收購附屬公司(附註40)	530	–
處置附屬公司	–	(13,064)
增添	2,550,114	2,261,144
轉入物業、廠房及設備(附註7)	(2,809,727)	(2,422,373)
匯兌差額	(72,865)	(316,762)
年終	3,104,279	3,436,227

10. 無形資產

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
成本	49,078,415	50,026,372
累計攤銷及減值	(19,798,090)	(20,085,234)
於12月31日賬面淨值	29,280,325	29,941,138
於1月1日賬面淨值	29,941,138	32,922,243
增加	1,983,292	1,445,272
處置	(21,960)	–
攤銷	(1,966,426)	(1,967,892)
收購一間附屬公司	–	311,514
其他	–	(56,733)
減值	–	(21,899)
匯兌差額	(655,719)	(2,691,367)
於12月31日賬面淨值	29,280,325	29,941,138

本集團的無形資產包括以下：

(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。

於2023年12月31日，本集團收費公路經營權的賬面價值為港幣24,099,719,000元（2022年：港幣25,326,002,000元）。根據有關法規，有關收費經營權期限一般不能延期，且本集團不存在撤銷選擇權。收費公路相關之特許經營無形資產的全部攤銷費用港幣1,767,199,000元（2022年：港幣1,813,806,000元）已全部在綜合損益表內計入「銷售及服務成本」。

若干收費公路的經營權已作抵押借款之抵押（見附註22(a)）。

(ii) 廚餘處理項目

廚餘處理項目相關的特許無形資產允許公司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。

11. 商譽

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
於1月1日的賬面金額	551,995	657,917
收購一間附屬公司（附註40）	3,643	—
本年度確認的減值損失	—	(52,925)
匯兌差額	(12,123)	(52,997)
於12月31日的賬面金額	543,515	551,995

包含商譽的現金產生單位的減值測試

商譽按以下業務分配給集團的現金產生單位：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
收費公路	223,303	228,304
物流園	305,685	312,531
物流服務	10,917	11,160
港口及相關服務	3,610	—
	543,515	551,995

於2023年12月31日及2022年12月31日，本集團評估了收費公路、大環保業務、物流園、物流服務以及港口及相關服務的所有現金產生單位的可收回金額。

收費公路業務現金產生單位的可收回金額乃根據收費公路業務估計未來現金流量的現值計算使用價值而釐定。該計算使用基於本集團管理層批准的財務預算的現金流量預測，涵蓋相關收費公路特許經營權到期的預測期，稅前貼現率為6.70%至8.10%（2022年：7.94%至9.23%）。計算使用價值的主要假設包括交通流量增長率及毛利率。本集團管理層認為，上述假設的任何合理變化都不會導致分配至收費公路業務現金產生單位的資產帳面價值超過其可收回金額。

物流園現金產生單位的可收回金額根據物流園業務預計未來現金流量的現值計算使用價值確定。該計算基於本集團管理層批准的涵蓋五年期間的財務預算的現金流量預測，稅前折現率為6.20%至8.00%，並使用永續法預測終值，增長率為3.0%（2022年：3.0%）。使用價值計算的關鍵假設包括收入增長率和毛利率，乃根據本集團過往表現及通脹率釐定。本集團管理層認為，上述假設的任何合理變化都不會導致物流園區業務現金產生單位的帳面價值超出其可收回金額。

12. 於聯營公司之權益

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
年初	17,542,041	19,560,227
增加	43,866	3,063,223
處置	(29,451)	–
應佔聯營公司盈利／（虧損）	678,271	(1,647,025)
應佔聯營公司其他全面收益／（費用）	29,495	(26,744)
應佔聯營公司其他儲備變動	5,624	37,954
資本返回	–	(1,058,973)
股息	(388,949)	(475,369)
匯兌差額	(387,337)	(1,911,252)
年終	17,493,560	17,542,041

年終餘額組成如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
除商譽外，應佔資產淨值	15,832,281	15,843,563
收購產生的商譽（附註(b)）	1,661,279	1,698,478
	17,493,560	17,542,041

附註：

(a) 下列包含本公司間接持有的主要聯營公司。其業務的地點及註冊成立的國家為中國，並以權益法計量。

名稱	持有權益%		業務性質
	2023年	2022年	
深圳航空有限公司（「深圳航空」）	49%	49%	航空服務
中國國際貨運航空有限公司（「國貨航」） （附註(c)）	10%	10%	航空服務
深圳市深國際聯合置地有限公司 （「聯合置地公司」）	34.3%	34.3%	房地產開發
廣州西二環高速公路有限公司	25%	25%	興建、經營及管理高速公路
南京長江第三大橋有限公司	35%	35%	興建、經營及管理大橋
廣東陽茂高速公路有限公司（「陽茂公司」）	25%	25%	興建、經營及管理高速公路
深國際前海置業（深圳）有限公司（「前海置業」）	50%	50%	房地產開發
深國際前海商業發展（深圳）有限公司 （「前海商業」）	50%	50%	房地產開發
重慶德潤環境有限公司（「德潤公司」）	20%	20%	環境管理和資源回收
佛山市順德區晟創深高速環科產業 並購投資合夥企業（有限合夥）	45%	45%	投資管理

12. 於聯營公司之權益(續)

附註：(續)

- (b) 該餘額主要為收購陽茂公司、深圳高速工程顧問有限公司及德潤公司股權所產生的商譽。
- (c) 本公司董事預期透過該些實體的參與董事，對其董事會具有重大影響，包括參與財務和運營政策決策。
- (d) 董事認為前海商業、德潤公司及國貨航是本集團重大的聯營公司。前海商業、德潤公司及國貨航為私人公司及其股份並無市場的報價。以下載列這三家聯營公司財務資料之摘要。

資產負債表摘要

	前海商業		德潤公司	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
流動資產	8,009,951	5,568,813	15,456,528	14,858,589
流動負債	(6,543,601)	(4,123,365)	(13,976,692)	(13,328,636)
流動資產淨值	1,466,350	1,445,448	1,479,836	1,529,953
非流動資產	1,156,308	1,205,537	56,577,176	54,998,377
非流動負債	—	—	(21,250,925)	(19,563,844)
非流動資產淨值	1,156,308	1,205,537	35,326,251	35,434,533
非控制性權益	—	—	(16,911,355)	(16,720,043)
聯營公司擁有人應佔權益	2,622,658	2,650,985	19,894,732	20,244,443

	國貨航	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
流動資產	9,641,775	9,737,845
流動負債	(3,098,639)	(2,739,418)
流動資產淨值	6,543,136	6,998,427
非流動資產	15,375,624	14,030,281
非流動負債	(281,189)	(151,490)
非流動資產淨值	15,094,435	13,878,791
非控制性權益	(10,035)	(9,019)
聯營公司擁有人應佔權益	21,627,536	20,868,199

12. 於聯營公司之權益 (續)

附註：(續)

(d) (續)

全面收益表摘要

	前海商業		德潤公司	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
收入	8,452	402	15,014,078	16,126,706
年度純利／(虧損)	30,012	(2,039)	992,877	1,280,163
其他全面收益／(費用)	—	—	56,537	(40,595)
全面收益／(費用)總額	30,012	(2,039)	1,049,414	1,239,568
收取聯營公司股息	—	—	186,625	170,134

	國貨航	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
收入	16,457,232	26,192,091
年度純利	1,271,616	3,544,836
其他全面收益	1,650	2,966
全面收益總額	1,273,266	3,547,802
收取聯營公司股息	—	51,730

上述資料反映聯營公司財務報表列報的金額(並非本集團應佔的金額)，並已就本集團與聯營公司會計政策的差異調整。

12. 於聯營公司之權益(續)

附註：(續)

(d) (續)

財務資料摘要與本集團在聯營公司權益的賬面值之對賬

	前海商業		德潤公司	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
年初資產淨值	2,650,985	2,680,064	20,244,443	21,353,274
年度純利／(虧損)	30,012	(2,039)	992,877	1,280,163
其他全面收益／(費用)	—	—	56,537	(40,595)
前海商業成為本集團聯營公司時的 公允價值調整	—	(27,667)	—	—
聯營公司儲備變動	—	—	—	81,227
已付股息	—	—	(933,125)	(850,672)
貨幣換算差額	(58,339)	627	(466,000)	(1,578,952)
年終聯營公司擁有人應佔權益	2,622,658	2,650,985	19,894,732	20,244,445
本集團應佔聯營公司歸屬擁有人之 資產淨值(附註)	1,311,329	1,325,493	3,978,946	4,048,889
商譽	—	—	1,610,119	1,646,173
加：收購時公允價值調整	1,428,977	1,461,908	—	—
賬面值	2,740,306	2,787,401	5,589,065	5,695,062

	國貨航	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
年初資產淨值	20,868,199	20,220,918
年度純利	1,271,616	3,544,836
其他全面收益	1,650	2,966
聯營公司儲備變動	(166,919)	98
已付股息	—	(2,875,497)
貨幣換算差額	(347,010)	(25,122)
年終聯營公司擁有人應佔權益	21,627,536	20,868,199
本集團應佔聯營公司歸屬擁有人之 資產淨值(附註)	2,162,754	2,086,820
加：收購時公允價值調整	214,202	164,437
賬面值	2,376,956	2,251,257

附註：本集團分別佔前海商業、德潤公司及國貨航50%、20%及10%權益。

12. 於聯營公司之權益 (續)

附註：(續)

(d) (續)

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
本年度未確認應佔深圳航空之虧損	924,516	4,403,614
累計未確認應佔深圳航空之虧損	5,328,130	4,403,614

(e) 個別不重大的聯營公司的財務資料匯總如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
本集團於個別並不重大的聯營公司中的權益賬面總額	6,787,233	6,808,322
本集團應佔盈利／(虧損) (附註)	337,528	(2,256,522)
本集團應佔其他全面收益／(費用)	18,023	(18,922)
	355,551	(2,275,444)

附註：

截至2022年12月31日止年度，本集團應佔聯營公司虧損包括應佔深圳航空虧損港幣2,665,912,000元。

13. 於合營公司之權益

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
年初	10,947,559	12,185,056
增加	—	349,331
應佔合營公司盈利	418,457	62,877
應佔合營公司其他全面收益	2,438	—
已收股息	(256,967)	(940,660)
匯兌差額	(241,390)	(709,045)
年終	10,870,097	10,947,559

13. 於合營公司之權益(續)

附註：

- (a) 下列包含本公司間接持有的主要合營公司。其業務的地點及註冊成立的國家為中國，並以權益法計量。

名稱	持有權益%		業務性質
	2023年	2022年	
深圳市機場國際快件海關監管中心有限公司	50%	50%	海關監管的設備服務
深圳市深石倉儲投資有限公司	46%	46%	倉庫管理
廣深珠高速公路有限公司(「廣深珠高速」)	不適用*	不適用*	興建、經營及管理一條高速公路
廣東廣珠西線高速公路有限公司 (「廣珠西線高速」)	50%	50%	興建、經營及管理一條高速公路

- * 根據相關附屬公司與相應的合營夥伴簽訂的合營協議，廣深珠高速公路成立，負責位於中國廣東省深圳和廣州之間的廣深珠高速公路的開發、運營和管理。經營期自1997年7月1日正式開通之日起計算，為期30年。經營期結束時，廣深珠高速公路的所有不動產和設施將無償歸還中國合營夥伴。

由於廣深珠高速的相關活動的決策需要根據合約安排獲得所有合營方的一致同意，因此本集團被視為對廣深珠高速實施共同控制。因此，廣深珠高速公路被視為本集團的合營公司。

本集團享有廣深珠高速公路收費業務利潤的比例為：運營期最初10年為50%，之後10年為48%，運營期最後10年為45%。

廣深珠高速註冊資本為人民幣471,000,000元，已由廣深珠高速於截至2008年6月30日止年度向合營夥伴償還，因此合營公司已無註冊資本。

13. 於合營公司之權益 (續)

附註：(續)

- (b) 董事認為，廣深珠高速及廣珠西線高速是本集團的重大合營公司。廣深珠高速及廣珠西線高速均為私營公司，其股份並無市場報價。下文載列廣深珠高速及廣珠西線高速的財務信息摘要。

資產負債表摘要

	廣深珠高速		廣珠西線高速	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
流動資產	1,400,128	1,523,734	538,718	383,972
流動負債	(1,738,269)	(2,031,483)	(1,049,192)	(1,220,940)
流動負債淨值	(338,141)	(507,749)	(510,474)	(836,968)
非流動資產	15,791,393	16,959,599	12,409,054	13,308,193
非流動負債	(2,742,850)	(3,670,432)	(4,141,895)	(4,528,285)
非流動資產淨值	13,048,543	13,289,167	8,267,159	8,779,908
資產淨值	12,710,402	12,781,418	7,756,685	7,942,940

全面收益表摘要

	廣深珠高速		廣珠西線高速	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
收入	3,212,845	2,620,539	1,448,420	1,234,579
年度純利／(虧損)及 全面收益／(費用)總額	483,847	(107,581)	236,033	172,818
收取合營公司股息	119,973	726,152	124,219	199,611

上述資料反映合營公司財務報表列報的金額(並非本集團應佔的金額)，並已就本集團與合營公司會計政策的差異調整。

13. 於合營公司之權益 (續)

附註：(續)

(b) (續)

財務資料摘要與本集團在合營公司權益的賬面值之對賬

	廣深珠高速		廣珠西線高速	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
年初資產淨值	12,781,418	15,618,842	7,942,940	8,896,321
年度純利／(虧損)	483,847	(107,581)	236,033	172,818
已付股息	(266,607)	(1,613,671)	(248,438)	(399,221)
貨幣換算差額	(288,256)	(1,116,172)	(173,850)	(726,978)
年終資產淨值	12,710,402	12,781,418	7,756,685	7,942,940
應佔資產淨值	5,719,681	5,751,638	3,878,342	3,971,470
調整未實現利潤	(69,233)	(73,032)	—	—
於合營公司之權益	5,650,448	5,678,606	3,878,342	3,971,470

個別不重大的合營公司的財務資料匯總如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
本集團於個別並不重大的合營公司中的權益賬面總額	1,341,307	1,297,483
本集團應佔盈利	82,709	24,880
本集團應佔其他全面收益	2,438	—
本集團應佔全面收益總額	85,147	24,880

14. 其他財務資產

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
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	73,078
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))	302,367	389,044
– 於香港上市之證券 (附註(b))	10,219	–
– 非上市權益證券 (附註(c))	623,319	489,230
– 非上市基金投資 (附註(d))	828,924	820,363
– 結構性存款	407,630	2,083,585
	2,221,374	3,855,300
減：非流動部分	(1,155,711)	(1,021,738)
流動部分	1,065,663	2,833,562

附註：

- (a) 於2023年12月31日及2022年12月31日，按市價列賬的上市股權投資為上市房地產投資信託（「REITs」）。
- (b) 於2023年12月31日，按市價列賬的上市股權投資為9,000,000股上市銀行服務投資，金額為港幣10,219,000元（2022年：無）。
- (c) 於2023年12月31日及2022年12月31日，未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。
- (d) 於2023年12月31日及2022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、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及本集團於深圳市國資委合作發展私募投資基金的權益。

15. 其他非流動資產

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
預期於超過一年後收回的合同資產	2,929,775	2,971,443
應收電力補貼	1,373,462	1,308,629
應收融資租賃款項（附註18）	1,076,883	1,218,653
拆遷補償（附註）	1,208,232	385,506
非流動資產預付款	493,852	663,395
其他	789,461	991,438
	7,871,665	7,539,064

附註：

截至2018年12月31日止年度，本集團與聯合置地公司就深圳市龍華區民治辦事處梅林關城市更新項目（「梅林關項目」）訂立補充協議（「協議」）。根據協議，聯合置地公司將建造並轉讓辦公大樓若干單位（「新物業」）給本集團，接收新物業作為其他資產的權利初始確認為人民幣1,051,840,700元（相當於港幣1,200,457,000元），該金額是根據新物業於轉讓日的公允價值估算的。

截至2023年12月31日止年度，本公司董事認為新物業的帳面價值超過其可收回金額，因此新物業減值至其可收回金額港幣1,208,232,000元（扣除已於年度內確認於損益的減值港幣209,731,000元）。截至2022年12月31日止年度，本公司董事認為新物業的帳面價值並未超過其可收回金額。

16. 存貨及其他合同費用

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
待開發的土地	385,890	391,093
待售的發展中土地及物業	2,583,156	2,469,454
待售的已完工物業	1,055,653	2,873,020
風力發電機設備	457,801	444,527
其他	599,157	240,331
減值	(266,115)	(123,289)
	4,815,542	6,295,136

(a) 確認為費用並計入損益的存貨金額的分析如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
已售存貨的賬面值	4,701,469	2,300,317
存貨減值	146,885	113,821
總額	4,848,354	2,414,138

(b) 上述存貨中持有的待售的發展中的租賃土地的賬面價值分析如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
位於中國，剩餘租賃期為：		
十至五十年之間	2,361,149	3,860,953
五十年或以上	477,793	504,285
	2,838,942	4,365,238

預計超過一年後收回的物業金額為港幣2,605,193,000元（2022年：港幣2,660,091,000元）。其他所有存貨預計將於一年內收回。

17. 合同資產

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
履行建造合約所得	456,780	440,668
減：虧損撥備	(22,143)	(16,069)
合同資產（扣除虧損撥備）	434,637	424,599

於2022年1月1日，扣除虧損撥備後的合同資產（包括流動及非流動部分）金額為港幣3,130,654,000元。

本集團建築合約包括建築期間要求分階段付款的付款日程（一旦進程達標）。所提供服務的相應價格包含在合同資產中，直到本集團實現相應的進程。

包含於其他非流動資產、預期將於超過一年後收回的合同資產金額為港幣2,929,775,000元（2022年：港幣2,971,443,000元）。

18. 業務及其他應收款

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
業務應收款及應收票據（附註(a)）	2,012,311	2,399,265
減：虧損撥備	(304,106)	(242,145)
業務應收款淨額（扣除虧損撥備）	1,708,205	2,157,120
應收租賃款（附註(b)）	281,050	114,858
應收聯營公司股利	219,018	324,217
應收聯營公司款項	150,800	1,062,226
應收一間合營公司款項	1,831	236,733
其他債務人	850,282	1,517,821
	3,211,186	5,412,975
保證金及預付款	948,450	1,248,863
	4,159,636	6,661,838

18. 業務及其他應收款 (續)

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。公路收入以外的業務應收款一般在開票日起120日內到期。有關本集團信貸政策及來自貿易債務人及應收票據的信貸風險的進一步詳情載列於附註36(a)(iv)。

於2022年1月1日，扣除虧損撥備後的業務應收款項為港幣1,883,455,000元。

於2023年12月31日，本集團根據收入確認日期的業務應收款的賬齡分析如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
0-90日	763,381	1,323,344
91-180日	154,753	334,552
181-365日	213,531	332,598
365日以上	880,646	408,771
	2,012,311	2,399,265

- (b) 融資租賃應收款

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
應收款總額	1,357,933	1,333,511
減：非流動部份（附註15）	(1,076,883)	(1,218,653)
流動部份	281,050	114,858

19. 現金及現金等價物

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
庫存現金及銀行存款（附註(a)）	9,804,705	14,024,657
減：受限制銀行存款（附註(b)）	(1,088,617)	(2,804,834)
減：原到期日超過三個月的銀行定期存款（附註(c)）	(1,118,292)	(389,950)
現金及現金等價物	7,597,796	10,829,873

19. 現金及現金等價物(續)

附註：

(a) 庫存現金及銀行存款乃以下列貨幣計值：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
人民幣	9,534,025	12,890,343
港幣	170,959	188,290
美元	99,598	945,904
其他貨幣	123	120
	9,804,705	14,024,657

(b) 於2023年及2022年12月31日，受限制銀行存款主要為受限制項目資金。

(c) 於2023年及2022年12月31日，原到期日在3個月以上的銀行存款主要為按市場利率計息的定期存款，利率為1.50%至3.30%（2022年：5.35%）。

20. 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2022年1月1日	2,266,714,438	2,266,715	10,064,933	12,331,648
發行代息股份（附註35）	121,094,761	121,095	765,561	886,656
於2022年12月31日	2,387,809,199	2,387,810	10,830,494	13,218,304
發行代息股份（附註35）	5,339,689	5,340	30,511	35,851
員工購股權－確認的股份支付（附註31）	—	—	3,828	3,828
於2023年12月31日	2,393,148,888	2,393,150	10,864,833	13,257,983

20. 股本及股本溢價 (續)**(a) 法定及已發行股份**

於2023年12月31日，本公司之普通股的法定數目總額為30億股（2022年：30億股），每股面值港幣1.00元（2022年：每股面值港幣1.00元），所有已發行股份已全數繳足。

(b) 購股權

尚未行使之購股權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

	2023年		2022年	
	平均行使價 港幣元	購股權數目 千位	平均行使價 港幣元	購股權數目 千位
年初		—	10.016	27,610
已授予（附註）	5.37	55,454		—
已失效		—		(27,610)
年終		55,454		—

附註：

於2023年11月1日，本公司若干董事及本集團選定僱員獲授55,454,000份購股權（「2023年購股權」），行使價為每股港幣5.37元。2023年購股權的行使價格為授予日股份的收市價。已授出的購股權的40%將於2025年11月1日歸屬，另外30%的授出購股權將於2026年11月1日歸屬，其餘30%的授出購股權將於2027年11月1日歸屬。上述股份的歸屬須視乎各承授人的個人表現及本集團若干表現目標的達成情況而定。

21. 其他儲備及保留盈餘

	公允價值儲備 港幣千元 (附註(a))	儲備基金 港幣千元 (附註(b))	資本儲備 港幣千元	商譽儲備 港幣千元	合併儲備 港幣千元	重估盈餘 港幣千元	其他儲備 港幣千元 (附註(c))	匯兌儲備 港幣千元	撥入盈餘 港幣千元 (附註(d))	其他儲備 小計 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	合計 港幣千元
於2023年1月1日	5,529	5,081,994	59,723	(159,583)	(734,447)	542,468	2,256,421	(5,370,161)	13,005	1,694,949	16,334,611	18,029,560
本公司普通股權持有人應佔盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,901,643	1,901,643
其他財務資產公允價值淨變動	(417)	-	-	-	-	-	-	-	-	(417)	-	(417)
與其他財務資產重估有關的遞延稅項	(139)	-	-	-	-	-	-	-	-	(139)	-	(139)
應佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	-	31,933	-	-	31,933	-	31,933
境外經營折算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(76,919)	-	(76,919)	-	(76,919)
從功能貨幣換算到列報貨幣的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(953,395)	-	(953,395)	-	(953,395)
全面費用總額	(556)	-	-	-	-	-	31,933	(1,030,314)	-	(998,937)	1,901,643	902,706
轉入儲備	-	65,605	-	-	-	-	-	-	-	65,605	(65,605)	-
應佔聯營公司儲備變動	-	-	-	-	-	-	5,624	-	-	5,624	-	5,624
2022年股息(附註35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(613,667)	(613,667)
於2023年12月31日	4,973	5,147,599	59,723	(159,583)	(734,447)	542,468	2,293,978	(6,400,475)	13,005	767,241	17,556,982	18,324,223

21. 其他儲備及保留盈餘 (續)

	公允價值儲備 港幣千元 (附註(a))	儲備基金 港幣千元 (附註(b))	資本儲備 港幣千元	商譽儲備 港幣千元	合併儲備 港幣千元	重估盈餘 港幣千元	其他儲備 港幣千元 (附註(c))	匯兌儲備 港幣千元	總入盈餘 港幣千元 (附註(d))	小計 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	合計 港幣千元
於2022年1月1日	6,249	4,875,300	59,723	(159,583)	1,306,624	532,780	2,241,651	556,979	13,005	9,432,728	17,108,192	26,540,920
本公司普通股權持有人應佔盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,253,919	1,253,919
境外經營折算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(494,647)	-	(494,647)	-	(494,647)
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	(690)	-	-	-	-	-	-	-	-	(690)	-	(690)
應佔聯營公司其他全面費用	-	-	-	-	-	-	(13,790)	-	-	(13,790)	-	(13,790)
本集團以前佔用的物業重估收益	-	-	-	-	-	12,918	-	-	-	12,918	-	12,918
與物業重估有關的遞延稅項	-	-	-	-	-	(3,230)	-	-	-	(3,230)	-	(3,230)
從功能貨幣換算到列報貨幣的匯兌差額	(30)	-	-	-	-	-	-	(5,376,459)	-	(5,376,489)	-	(5,376,489)
全面費用總額	(720)	-	-	-	-	9,688	(13,790)	(5,871,106)	-	(5,875,928)	1,253,919	(4,622,009)
轉入儲備	-	206,694	-	-	-	-	-	-	-	206,694	(206,694)	-
應佔聯營公司儲備變動	-	-	-	-	-	-	28,560	-	-	28,560	-	28,560
2021年股息 (附註35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,876,840)	(1,876,840)
終止確認附屬公司時轉發遞延儲備	-	-	-	-	-	-	-	(56,034)	-	(56,034)	56,034	-
同一控制下企業合併	-	-	-	-	(2,041,071)	-	-	-	-	(2,041,071)	-	(2,041,071)
於2022年12月31日	5,529	5,081,994	59,723	(159,583)	(734,447)	542,468	2,256,421	(5,370,161)	13,005	1,694,949	16,334,611	18,029,560

附註：

- (a) 公允價值儲備包括於本報告期末持有的按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務證券及權益證券的公允價值累計變動淨額。
- (b) 根據中國法規，本集團若干中國公司須於作出利潤分派前，將其部份除稅後盈利轉撥至各種不得分派的儲備基金。轉撥之款額須待該等公司之董事會根據本身之合營協議及／或公司組織章程批准後，方可作實。
- (c) 其他儲備主要包括與若干非控制性權益交易所支付／收取的對價及收購／出售附屬公司相關淨資產之賬面值的差額，應佔聯營公司其他全面收益以及聯營公司儲備變動。
- (d) 本集團之繳入盈餘即根據本集團於1990年1月9日進行重組而購入前集團控股公司股份之面值與本公司就此為交換股份而發行之本公司股份面值兩者間之差額。

22. 貸款

	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
有抵押銀行貸款	(a)	16,551,325	16,038,487
無抵押銀行貸款及其他貸款		16,530,131	18,822,386
中期票據	(b)	2,229,409	916,583
優先票據		–	774,883
企業債券	(c)	7,120,242	8,947,593
熊貓債券	(d)	11,125,346	5,684,040
融資租賃公司借款		117,480	313,974
超短期融資債券	(e)	1,664,753	2,269,063
減：一年內到期的金額		55,338,686 (26,977,953)	53,767,009 (29,340,767)
列示於非流動負債的金額		28,360,733	24,426,242
一年內到期借款分析：			
有抵押銀行貸款		10,312,970	9,191,156
無抵押銀行貸款		9,075,663	13,648,739
中期票據		29,985	916,583
優先票據		–	774,883
企業債券		1,440,396	2,455,506
熊貓債券		4,427,704	–
融資租賃公司借款		26,482	84,837
超短期融資債券		1,664,753	2,269,063
		26,977,953	29,340,767

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：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
業務應收款	–	88,717
其他非流動資產	910,674	686,105
無形資產	16,271,226	21,621,403
股東權益	4,784,088	2,361,567
	21,965,988	24,757,792

(b) 本集團中期票據詳情如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
－人民幣8億元（利率為4.49%、2023年到期）	–	916,583
－人民幣10億元（利率為2.89%、2026年到期）	1,118,975	–
－人民幣10億元（利率為3.05%、2028年到期）	1,110,434	–
	2,229,409	916,583

22. 貸款 (續)

附註：(續)

(c) 本集團公司債詳情如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
— 人民幣14億元 (利率為3.05%、2023年到期)	—	1,550,395
— 人民幣8億元 (利率為3.65%、2023年到期)	—	905,111
— 人民幣12億元 (利率為3.49%、2024年到期)	1,351,538	1,347,969
— 美元3億元 (利率為1.75%、2026年到期)	2,348,816	2,337,282
— 人民幣10億元 (利率為3.35%、2026年到期)	1,114,844	1,122,969
— 人民幣5.5億元 (利率為2.88%、2026年到期)	607,669	—
— 人民幣15億元 (利率為3.18%、2027年到期)	1,697,375	1,683,867
	7,120,242	8,947,593

(d) 本集團熊貓債詳情如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
— 人民幣40億元 (於2021年發行、6年期、利率為3.29%)	4,427,704	4,526,516
— 人民幣10億元 (於2022年發行、6年期、利率為2.95%)	1,132,261	1,157,524
— 人民幣15億元 (於2023年發行、6年期、利率為2.88%)	1,673,235	—
— 人民幣16億元 (於2023年發行、5年期、利率為2.99%)	1,783,825	—
— 人民幣19億元 (於2023年發行、5年期、利率為2.95%)	2,108,321	—
	11,125,346	5,684,040

上述債券存續期第三年末，發行人有權調整公司債票面利率，投資人有權將債券回售給發行人。

(e) 於2023年12月31日，深圳高速發行人民幣15億元 (相當於港幣16.51億元) 的超短期融資債券，期限為270天，年利率為2.25%。

於2022年12月31日，有2張人民幣10億元 (相當於港幣11.25億元) 超短期融資債券，期限為240天 (年利率1.72%) 或270天 (年利率2.00%)。

22. 貸款 (續)

於2023年12月31日，貸款的還款期如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
一年內	26,977,953	29,340,767
一至二年內	2,391,230	2,807,434
二至五年內	20,649,847	13,631,762
五年以上	5,319,656	7,987,046
	55,338,686	53,767,009

貸款的賬面金額乃以下列貨幣計值：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
港幣	12,464,888	9,777,235
人民幣	40,524,982	39,741,729
美元	2,348,816	4,248,045
	55,338,686	53,767,009

於結算日銀行貸款的利率範圍如下：

	2023年	2022年
港幣	2.9%至6.88%	0.83%至5.59%
人民幣	2.1%至4.11%	2%至5.88%
美元	1.75%	1.10%至5.26%

本集團有下列備用銀行信貸額度：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
浮息		
— 一年內到期	40,848,272	28,365,535
— 一年後到期	50,859,005	50,981,985
	91,707,277	79,347,520

23. 遞延稅項

於本年度，遞延稅項資產／（負債）於綜合資產負債表的變動如下：

	特許經營 無形資產 港幣千元	其他財務 資產之公允 價值變動 港幣千元	可抵扣虧損 港幣千元	計提尚未 發放之員工 薪金及支出 港幣千元	新收費站 營運補償 港幣千元	梅林關項目 搬遷補償 港幣千元	使用權資產 稅務影響的 暫時性差異 港幣千元	租賃負債 稅務影響的 暫時性差異 港幣千元	非同一 控制下 企業合併 港幣千元	預提建設 成本及中國 土地增值稅 港幣千元	其他投資 公允價值 變動 港幣千元	重估儲備 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
2022年1月1日	(996,911)	(135,714)	155,939	70,064	132,015	22,091	-	-	(558,879)	21,363	(334,271)	(8,642)	(291,040)	(1,922,985)
計入權益的其他財務資產公允價值儲備變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	231
計入其他全面收益的物業重估	-	231	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,230)
在損益表中記入／（扣除）（附註33）	111,838	(8,149)	(12,328)	(30,153)	(20,554)	(138)	-	-	(306,572)	2,607	(69,154)	-	1,511	(831,092)
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,974	6,974
匯兌差額	82,001	4,552	(12,909)	(5,764)	(10,859)	(1,817)	-	-	71,040	(1,333)	28,958	710	41,739	196,318
2022年12月31日	(803,072)	(139,080)	131,702	34,147	100,602	20,136	-	-	(794,411)	22,637	(374,467)	(11,162)	(240,816)	(2,053,784)
2023年1月1日	(803,072)	(139,080)	131,702	34,147	100,602	20,136	-	-	(794,411)	22,637	(374,467)	(11,162)	(240,816)	(2,053,784)
計入權益的其他財務資產公允價值儲備變動	-	138	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	138
在損益表中記入／（扣除）（附註33）	86,270	102,091	(46,309)	(82)	(16,737)	(7,782)	18,878	(21,450)	44,474	138,305	(205,837)	(8,029)	(82,022)	(230)
匯兌差額	16,791	2,103	(2,438)	(747)	(2,049)	(369)	(175)	198	16,989	(1,775)	10,104	319	6,033	44,984
2023年12月31日	(700,011)	(34,748)	80,955	33,318	81,816	11,985	18,703	(21,252)	(732,948)	159,167	(570,200)	(18,872)	(316,805)	(2,008,892)

23. 遞延稅項 (續)

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
遞延稅項資產	638,506	755,954
遞延稅項負債	(2,647,398)	(2,809,738)
	(2,008,892)	(2,053,784)

就結轉之稅務虧損而確認之遞延稅項資產僅限於有關之稅務利益可透過未來應課稅盈利實現之部份。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入之有關稅項虧損港幣1,865,580,000元（2022年：港幣2,761,383,000元）確認遞延稅項資產。

於2023年12月31日，本集團未確認遞延稅項資產之稅項虧損的到期年份如下：

年份	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
2023	—	117,865
2024	129,934	150,244
2025	148,952	169,492
2026	276,279	336,673
2027	791,931	855,312
2028	1,001,787	—
	2,348,883	1,629,586

根據適用的中國稅務法規，在中國成立的公司向外國投資者分配的2008年1月1日之後取得的利潤的股息一般需繳納10%的預扣所得稅。如果在香港註冊成立的外國投資者符合中國與香港簽訂的避免雙重課稅協定安排的條件和要求，相關預提所得稅稅率將由10%降至5%。

由於本集團能夠控制中國附屬公司累計溢利所產生的暫時性差異港幣7,764,552,000元（2022年：港幣9,363,601,000元）的轉回時間，且該暫時性差異在可預見的未來很可能不會轉回，故並無於綜合財務報表中計提遞延稅。

24. 其他非流動負債

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
收費站運營相關的政府補償（附註(a)）	374,053	474,236
其他遞延收入（附註(b)）	655,239	650,995
長期職工獎金	127,284	130,209
收費公路延長期的經營成本補償	166,853	164,729
其他	230,715	64,915
	1,554,144	1,485,084

附註：

- (a) 該金額主要為收費站及匝道運營補貼相關的政府補償款港幣374,053,000元（2022年：港幣436,450,000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601,519,000元（2022年：港幣592,480,000元）。

25. 業務及其他應付款

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
業務應付款（附註(a)）	4,337,936	4,208,497
工程應付款（附註(b)）	2,194,845	1,419,821
應付股利	6,202	66,434
其他應付款及預提費用	2,507,807	2,876,798
應付聯營公司款項（附註(c)）	3,670,941	1,705,459
一個關聯方之借款	—	2,368,676
撥備	—	108,871
	12,717,731	12,754,556
遞延收入	4,320	16,911
	12,722,051	12,771,467

附註：

- (a) 於2023年12月31日，根據發票日期的業務應付款賬齡分析如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
0-90日	1,945,144	1,907,078
91-180日	237,290	445,216
181-365日	499,354	440,223
365日以上	1,656,148	1,415,980
	4,337,936	4,208,497

25. 業務及其他應付款 (續)

附註：(續)

- (b) 工程應付款項主要包括：(i)與建設項目有關的政府預付款為港幣211,734,000元(2022年：港幣128,755,000元)；及(ii)與物流園工程項目、收費公路委託管理及工程建設項目相關的應付款項為港幣1,983,111,000元(2022年：港幣1,291,066,000元)。
- (c) 該款項主要為本集團之聯營公司前海置業、前海商業及聯合置地公司之貸款墊款。

於2023年12月31日，人民幣414,419,000元(相當於港幣456,108,000元)(2022年：人民幣415,786,000元(相當於港幣467,859,000元))，人民幣1,983,439,000元(相當於港幣2,182,961,000元)(2022年：無)及人民幣824,597,000元(相當於港幣907,546,000元)(2022年：人民幣944,647,000元(相當於港幣1,062,954,000元))分別由前海置業、前海商業及聯合置地公司墊付予本集團。應付前海置業的款項為無抵押、年利率為3.5%，於一年內償還。應付前海商業的款項為無抵押、年利率為2.9%，並須按要求償還。應付聯合置地公司款項為無抵押、免息及預期於一年內償還。餘額為應付另一間聯營公司的款項人民幣112,963,000元(相當於港幣124,326,000元)(2022年：人民幣155,208,000元(相當於港幣174,646,000元))為無抵押、免息及須按要求償還。

26. 合同負債

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
物業發展預售收益(附註)	13,892	5,592,406
預先收取之銷售和維護費用	6,596	6,744
其他預收之銷售及服務費	145,152	10,635
	165,640	5,609,785

附註：根據市場條件，當物業還在建造時(而非交付物業給客戶)，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資產負債表確認直至物業建造完成及控制權交予客戶為止。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。由於該應計費用將增加建造期間內的合同負債金額，因此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。

26. 合同負債 (續)

於2022年1月1日，合同負債金額為港幣290,329,000元。

合同負債之變動

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
年初	5,609,785	290,329
因確認年初合同負債為本年度收入而導致合同負債減少	(5,538,120)	(272,206)
本年確認的合同負債	25,916	(247,343)
因於年內收到定金及分期款而導致的合同負債增加	141,269	6,072,138
因終止確認一間附屬公司導致合同負債減少	–	(93,773)
匯兌差額	(73,210)	(139,360)
年終	165,640	5,609,785

於2023年12月31日的所有合同負債預計將於一年內確認為收入。

27. 租賃負債

租賃負債的償還如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
一年內	64,715	83,149
一年至兩年	45,560	53,278
兩年至五年	109,726	91,007
五年後	792,246	845,983
	1,012,247	1,073,417

租賃負債的加權平均利率為4.4%（2022年：4.5%）。

28. 收入

(i) 收入劃分

來自客戶合約之收入按主要產品或服務項目劃分如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
《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	5,970,786	5,722,889
— 委託建設管理服務及工程諮詢服務收入	565,558	1,020,572
— 特許經營安排之建造服務收入	1,496,173	1,444,105
— 大環保服務	1,797,661	2,020,025
— 其他	494,803	566,731
	10,324,981	10,774,322
物流業務		
— 物流園	561,708	576,113
— 物流服務	319,109	389,619
— 港口及相關服務	2,804,772	2,761,767
— 物流園轉型升級（包括物業銷售）	5,502,349	30,202
	9,187,938	3,757,701
	19,512,919	14,532,023
其他來源之收入		
物流業務		
— 物流園租賃	1,010,879	997,278
	20,523,798	15,529,301

來自客戶合約之收入按收入確認時間及地域市場劃分於附註5披露。

(ii) 預期於未來確認來自於報告日現存的客戶合同的收入

於2023年12月31日，本集團現有合約下剩餘履約義務預計未來確認收入的交易價格合計如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
開發中物業的竣工前銷售合約	13,892	5,771,218
其他銷售和服務合約	60,837	34,132
	74,729	5,805,350

上述金額亦不包括本集團未來因滿足本集團與客戶簽訂的建造合約所載條件而可能賺取的任何竣工獎金，除非於報告日期，本集團極有可能滿足獲得該等獎金的條件則另當別論。

29. 其他收益－淨額

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
對前海商業失去控制權之收益	–	2,988,327
處置附屬公司之收益	19,243	740,023
衍生財務工具公允值變動	40,101	81,340
其他財務資產公允值變動	68,835	32,595
投資物業公允值變動	304,803	276,617
處置其他非流動資產之收益（附註）	154,450	8,850
商譽減值	–	(52,925)
其他非流動資產減值	(209,731)	–
其他	(94,654)	(76,081)
合計	283,047	3,998,746

附註：

於2023年10月31日，本集團全資附屬公司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（統稱「雙方」）簽訂土地整理整治監管協議（「土地整備協議」），就包括本集團物流園在內的約530,000平方米土地（「土地」）的整理和整備（「土地整備項目」），根據雙方同意以金錢補償和土地預留等綜合方式實施土地整備項目。

根據土地整備協議，本集團將獲得拆除補償費約人民幣10.58億元（以已簽署的補償協議為準）。此費用用於拆除該土地上的建築物（構築物）、附著物、綠芽等的經濟補償。整地工程範圍內的土地，除本集團依新發展計劃預留開發的土地外，將分期轉讓給政府。更多土地整備項目的詳情已於日期為2023年10月31日的公司公告中披露。

截至2023年12月31日止年度，總面積約173,000平方公尺的土地已轉讓給政府，導致終止確認土地使用權港幣25,571,000元（即轉讓日的帳面價值），並以相同金額確認其他非流動資產。此外，已由民治街道辦事處收到拆除補償款人民幣302,471,000元（相當於港幣336,004,000元），用於拆除物業、廠房及設備，產生淨收益人民幣133,834,000元（相當於港幣148,671,000元）。於本綜合財務報表日期，土地整備項目工程尚未完成。

30. 年度純利

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
年度純利已扣除：		
特許經營安排之建造服務成本	1,496,173	1,444,105
廚餘處理項目成本	788,093	613,595
折舊及攤銷	3,258,006	2,680,503
僱員福利開支（附註31）	1,723,742	1,762,231
已售存貨成本（附註16）	4,848,354	2,414,138
其他稅費支出	236,631	181,191
委託費、收費公路管理費與維修費	362,182	390,490
委託建設管理服務成本	415,403	793,563
核數師酬金		
— 審核服務	8,130	8,257
— 非審核服務	5,391	6,852
法律及專業諮詢費	66,592	77,753

31. 僱員福利開支

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
工資及薪酬	1,455,876	1,300,288
退休金成本－界定供款計劃	170,188	177,244
以股份為基礎支付的款項費用（附註20）	3,828	—
其他	93,850	284,699
	1,723,742	1,762,231

由2000年12月1日起，本集團設立強積金計劃予所有合資格的香港員工參與。本集團及員工向強積金計劃之供款乃根據強積金計劃之規則所訂之比例計算。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。

根據僱傭條例第57章，本集團有責任在若干情況下（例如被僱主解僱或退休時）向香港合資格僱員支付長期服務金（最少為期5年就業期）。於2022年6月，香港特別行政區政府刊憲《2022年僱用及退休計劃法例（對沖安排）（修訂）條例》，對本集團就參與強積金計劃的僱員所承擔的勞工服務保障責任並無重大影響。

本集團亦就中國若干附屬公司向中國當地政府設立之僱員退休計劃供款。中國當地政府承諾承擔本集團所有現有及未來退休員工之退休福利責任。此等計劃之供款於產生時在綜合損益表中扣除。

31. 僱員福利開支 (續)

於年內沒有動用被沒收之供款 (2022年：無)，於年終亦沒有可用作減少未來供款的款項。

(a) 購股權

截至2023年12月31日止年度，根據本公司2023年購股權計劃，分別向董事及選定僱員授予6,730,000份及48,724,000份購股權，該等購股權於2023年11月1日授出，購股權的估計公允值分別為港幣1.10元。

該等購股權的公允值乃使用二項式模型計算。模型的輸入如下：

	2023年
授予日收盤股價	港幣5.37元
行使價	港幣5.37元
預期波動率	29.526%
預期壽命	4年
無風險利率	4.094%
預期股利收益率	4.786%

計算購股權公允值時所使用的變數及假設乃基於本公司董事的最佳估計值。購股權的價值會隨著某些主觀假設的不同變數而改變。

截至2023年12月31日止年度本集團確認有關本公司授出購股權的總開支為港幣3,828,000元 (2022年：無)。

每位董事和選定員工的權利如下：

受贈者	購股權數量	歸屬期	行權期間
李海濤	737,600	1/11/2023-31/10/2025	1/11/2025-1/11/2028
李海濤	553,200	1/11/2023-31/10/2026	1/11/2026-1/11/2028
李海濤	553,200	1/11/2023-31/10/2027	1/11/2027-1/11/2028
劉征宇	700,800	1/11/2023-31/10/2025	1/11/2025-1/11/2028
劉征宇	525,600	1/11/2023-31/10/2026	1/11/2026-1/11/2028
劉征宇	525,600	1/11/2023-31/10/2027	1/11/2027-1/11/2028
王沛航	626,800	1/11/2023-31/10/2025	1/11/2025-1/11/2028
王沛航	470,100	1/11/2023-31/10/2026	1/11/2026-1/11/2028
王沛航	470,100	1/11/2023-31/10/2027	1/11/2027-1/11/2028
周治偉	626,800	1/11/2023-31/10/2025	1/11/2025-1/11/2028
周治偉	470,100	1/11/2023-31/10/2026	1/11/2026-1/11/2028
周治偉	470,100	1/11/2023-31/10/2027	1/11/2027-1/11/2028
	6,730,000		
選定員工	19,489,600	1/11/2023-31/10/2025	1/11/2025-1/11/2028
選定員工	14,617,200	1/11/2023-31/10/2026	1/11/2026-1/11/2028
選定員工	14,617,200	1/11/2023-31/10/2027	1/11/2027-1/11/2028
	48,724,000		
	55,454,000		

31. 僱員福利開支 (續)

(b) 董事薪酬

截至2023年12月31日止年度，每名董事的薪酬如下：

	袍金 港幣千元	薪金 港幣千元	酌情獎金 港幣千元	其他福利 港幣千元	退休計劃的 僱主供款 港幣千元	失去董事 職位的補償 港幣千元	合計 港幣千元
執行董事							
李海濤	-	333	704	64	156	-	1,257
劉征宇	-	370	665	64	145	-	1,244
王沛航	-	470	517	64	153	-	1,204
戴敬明	-	555	-	-	-	-	555
非執行董事							
周治偉	-	461	465	64	145	-	1,135
獨立非執行董事							
潘朝金	350	-	-	-	-	-	350
王國文 (附註(iv))	350	-	-	-	-	-	350
曾志 (附註(i))	350	-	-	-	-	-	350
	1,050	2,189	2,351	256	599	-	6,445

截至2022年12月31日止年度，每名董事的薪酬如下：

	袍金 港幣千元	薪金 港幣千元	酌情獎金 港幣千元	其他福利 港幣千元	退休計劃的 僱主供款 港幣千元	失去董事 職位的補償 港幣千元	合計 港幣千元
執行董事							
李海濤	-	345	747	61	173	-	1,326
劉征宇	-	276	813	61	173	-	1,323
王沛航	-	648	409	61	170	-	1,288
戴敬明	-	575	-	-	-	-	575
非執行董事							
胡偉 (附註(v))	-	746	423	56	170	-	1,395
周治偉	-	648	373	61	168	-	1,250
獨立非執行董事							
鄭大昭 (附註(iii))	233	-	-	-	-	-	233
陳敬忠 (附註(ii))	29	-	-	-	-	-	29
潘朝金	350	-	-	-	-	-	350
王國文 (附註(iv))	117	-	-	-	-	-	117
曾志 (附註(i))	321	-	-	-	-	-	321
	1,050	3,238	2,765	300	854	-	8,207

附註：

- (i) 於2022年2月1日獲委任
- (ii) 於2022年2月1日辭任
- (iii) 於2022年9月1日辭任
- (iv) 於2022年9月1日獲委任
- (v) 於2022年12月7日辭任

31. 僱員福利開支 (續)

(b) 董事薪酬 (續)

執行董事的酬金乃就其與管理本公司及本集團事務有關的服務而釐定。非執行董事及獨立非執行董事的酬金乃因其擔任本公司董事而領取。

截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度，本集團並無向董事或下文(c)所述五名最高薪人士支付任何酬金，作為加入本集團或加入本集團後的誘因或補償失去職位。

(c) 五名最高薪人士

本年度本集團薪酬最高五名人士中並無董事（2022年：一名）。於年內支付五名（2022年：四名）最高薪人士之酬金如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
基本薪金及津貼	4,370	3,506
年終獎金	2,418	2,392
退休金計劃供款	900	759
以股份為基礎支付的費用	114	—
其他福利	194	123
	7,996	6,780

此等薪酬在下列組合範圍內：

	2023年	2022年
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	2	0
港幣1,500,001元－港幣2,000,000元	3	4
	5	4

32. 財務收益與成本

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
財務收益		
銀行存款利息收入	(207,728)	(274,119)
其他利息收入	(33,568)	(30,092)
財務收益總額	(241,296)	(304,211)
財務成本		
利息支出		
— 銀行貸款	1,393,351	1,159,858
— 中期票據	285	15,077
— 優先票據	7,032	29,268
— 企業債券	333,482	340,653
— 熊貓債券	242,372	184,265
— 融資租賃公司借款	—	52,088
— 合同負債	168,031	2,930
— 租賃負債	47,356	64,694
— 其他	149,241	97,797
匯兌淨損失	553,203	1,160,804
減：合資格資產資本化財務成本	(276,540)	(234,630)
財務成本總額	2,617,813	2,872,804
財務成本淨額	2,376,517	2,568,593

於2023年，為建設合資格資產如物業、廠房及設備、在建工程及發展中物業而產生的財務成本資本化共港幣276,540,000元（2022年：港幣234,630,000元），而所採用的年資本化率為4.1%（2022年：3.9%）。

33. 所得稅

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
當期所得稅		
中國企業所得稅	1,418,204	661,922
中國土地增值稅	813,331	1,755
預扣所得稅	57,456	—
遞延稅項（附註23）	230	331,092
	2,289,221	994,769

本集團於本年度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。

計入綜合損益表的中國企業所得稅已根據本集團於中國境內的附屬公司按其應課稅盈利及各自適用之稅率25%（2022年：25%）計算。

33. 所得稅(續)

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。

本集團除稅前盈利之稅項與假若採用適用於本集團利潤的主要法定稅率而計算的理論稅額之差額如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
除稅前盈利	5,194,129	2,930,926
按稅率25%計算之稅項納稅	1,298,532	732,732
稅項影響：		
—其他管轄區不同稅率	(59,276)	(44,406)
—毋須課稅之收入	(185,416)	(324,044)
—不可扣稅之支出	128,792	71,134
—應佔合營公司及聯營公司業績	(274,182)	396,037
—未確認之稅損和可抵扣暫時性差異	719,325	442,257
—附屬公司盈利的預扣所得稅	57,456	—
—以前年度未確認的可抵扣稅項虧損和暫時性差異之使用	(205,657)	(256,780)
—以前年度所得稅調整	199,648	(24,768)
—土地增值稅及就中國企業所得稅可扣減之土地增值稅	609,999	2,607
所得稅	2,289,221	994,769

34. 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，除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
盈利		
本公司普通股權持有人應佔盈利	1,901,643	1,253,919
	千位	千位
股數		
已發行普通股的加權平均數	2,390,647	2,330,745
每股基本盈利(每股港幣元)	0.80	0.54

34. 每股盈利(續)

(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。

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
盈利		
本公司普通股權持有人應佔盈利	1,901,643	1,253,919
	千位	千位
股數		
已發行普通股的加權平均數	2,390,647	2,330,745
調整－購股權	1,372	—
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,392,019	2,330,745
每股攤薄盈利（每股港幣元）	0.79	0.54

35. 股息

按已於2023年5月16日（2022年：2022年5月13日）舉行的股東周年大會上批准的代息股份計劃，5,339,689股（2022年：121,094,761）新股以每股約港幣6.714元（2022年：港幣7.322元）的價格發行，共計港幣35,851,000元（2022年：港幣886,656,000元），而其餘股息共計港幣577,816,000元（2022年：港幣990,184,000元）已於2023年6月（2022年：2022年6月）以現金支付。

2022年度的末期及特別股息共計港幣613,667,000元（末期股息每股普通股港幣0.257元）已於2023年6月支付。

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
2022年末期股息為每股普通股港幣0.257元 （2021年末期股息為每股普通股港幣0.125元）	613,667	283,340
2022年擬不派特別股息 （2021年特別股息為每股普通股港幣0.703元）	—	1,593,500
	613,667	1,876,840

於2024年3月28日的董事會會議，董事會建議派發2023年度末期股息每股普通股港幣0.40元。此等股息將於2024年本公司即將舉行的股東周年大會（「股東周年大會」）建議批准。本綜合財務報表未反映此項為應付股息。

36. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的經營活動面對各種財務風險：市場風險（包括貨幣風險、現金流量利率風險、公允值利率風險及價格風險）、信用風險和流動性風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場難以預測之特性，並力求將對本集團財務表現的潛在不利影響降至最低。

風險管理按照董事會批准的政策執行。透過與本集團營運單位的緊密合作，識別和評估財務風險。董事會為整體風險管理訂定指引，亦為若干特定範疇提供政策，例如外匯風險、利率風險、信用風險、衍生財務工具和非衍生財務工具的使用，以及剩餘流動資金的投资。

(i) 貨幣風險

本集團主要於中國地區經營業務，其絕大部份交易以人民幣結算。於相關結算日，本集團以外幣計價的貨幣性資產和貨幣性負債的賬面價值如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
資產		
港幣	170,959	188,290
美元	99,598	945,904
	270,557	1,134,194
負債		
港幣	—	9,777,234
美元	2,348,816	4,248,045
	2,348,816	14,025,279

除此以外，本集團並無面臨重大的外匯風險。然而，人民幣兌換成外幣須遵守中國政府頒布的外匯管制規則及條例。

於2023年12月31日，假若港幣及美元兌人民幣貶值／升值5%，而所有其他因素維持不變，則本年度除稅後盈利將受影響如下：

	除稅後盈利的變動－ 增加／（減少）	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
港幣兌人民幣		
－貶值5%	(6,411)	359,585
－升值5%	6,411	(359,585)
美元兌人民幣		
－貶值5%	84,346	124,164
－升值5%	(84,346)	(124,164)

36. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(ii) 利率風險

利率風險指財務工具的公允價值或未來現金流量將會因市場利率的變化而發生波動的風險。

除銀行存款外，本集團並無重大計息資產。本公司董事預計，利率變動不會對計息的銀行存款造成任何重大影響，因為預期存款的利率不會大幅變動。

本集團的利率風險主要來自長期銀行貸款、優先票據、中期票據、企業債券及熊貓債券。按浮動利率發行的貸款使本集團承受現金流量利率風險。按固定利率發行的優先票據、中期票據、企業債券及熊貓債券使本集團承受公允價值之利率風險，本集團根據金融市場環境的變化調整固定利率的貸款與浮動利率的貸款比例。

於2023年及2022年，本集團按浮動利率計算的貸款主要以港幣及人民幣為單位。就中國的銀行貸款而言，倘中國人民銀行（「人民銀行」）頒布的借貸利率有所變動，利率將相應調整。

於2023年12月31日，本集團按浮動利率發行的貸款約為港幣26,427,309,000元（2022年：港幣34,785,932,000元）。於2023年12月31日，若利率增加／減少50基點，而所有其他因素維持不變及且不考慮利息資本化，本集團的稅後利潤將減少／增加約港幣99,102,000元（2022年：港幣130,447,000元）。

基準利率改革

本集團的若干HIBOR銀行貸款將或可能會受制於基準利率改革。本集團正密切關注市場並管理新基準利率的過渡，包括相關IBOR監管機構發布的公告。

雖然港元隔夜平均指數（「HONIA」）已被確定為HIBOR的替代品，但沒有計劃終止HIBOR。香港採用多利率方式，HIBOR和HONIA將並存。本集團管理層不預期在更新現有的銀行信貸額度之前，會過渡至相關替代利率。

36. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 價格風險

本集團因上市及非上市投資而面臨權益證券價格風險。本集團並無面臨重大商品價格風險。

下表概括上市及非上市投資的股票價格上升／下跌的影響。分析是基於假設上市及非上市投資的股票價格於報告期末上升／下跌5%，而所有其他因素維持不變：

	稅後利潤變動 增加／(減少)	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
股價		
－上升5%	81,511	142,677
－下降5%	(81,511)	(142,677)
	對權益的其他組成部份 稅後的影響－ 增加／(減少)	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
股價		
－上升5%	2,446	2,529
－下降5%	(2,446)	(2,529)

(iv) 信用風險及減值評估

信用風險指交易對手未能履行其合約義務而使本集團產生財務虧損的風險。本集團的信用風險主要來自業務應收款項及合同資產。由於交易對手為本集團認為信用風險低的銀行及金融機構，均為國有銀行、上市或大／中型的商業銀行，因此本集團承擔來自銀行存款及現金和現金等價物、應收票據及衍生財務資產之信用風險有限。

36. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iv) 信用風險及減值評估 (續)

業務應收款項及合同資產

對所有要求授信超過一定金額的客戶進行個別信用評估。該等評估主要針對客戶過往到期付款的記錄及目前的付款能力，並考慮到有關特定客戶經營業務所在之經營環境的數據。業務應收款項通常於開票日期起計120日內到期。本集團一般不會要求客戶提供抵押，但存在其他監控程序，以確保採取後續行動收回逾期債務。

於報告期末，本集團不存在重大的信用集中風險。

除信用受損債務人其帳面總額為港幣211,254,000元（2022年：港幣64,940,000元）及損失準備為港幣151,052,000元（2022年：港幣64,940,000元）作個別評估外，本集團使用撥備矩陣計算，依照與其他存續期預期信用損失相同的金額計量其他應收賬款及合同資產的損失準備。由於本集團的歷史信用損失經驗顯示不同客戶群的損失模式存在顯著差異，因此根據逾期狀況或帳齡分析的損失準備在本集團不同客戶群之間進一步區分。

於2023年12月31日，還有一名單獨評估的債務人，其餘額超過應收帳款總額5%，帳面總額為港幣636,193,000元（2022年：港幣174,528,000元），損失準備為港幣6,267,000元（2022年：無），其預期信用損失被評估為微不足道。

物流業務

	預期損失率 %	帳面總額 港幣千元	損失準備 港幣千元
於2023年12月31日			
即期（無逾期）	1.62	572,746	9,271
逾期1-90日	6.33	46,784	3,004
逾期91-180日	27.78	7,541	2,095
逾期181-270日	36.70	3,886	1,426
逾期271-365日	65.97	11,237	7,413
逾期1年以上	100.00	12,992	12,992
		655,186	36,201
於2022年12月31日			
即期（無逾期）	0.60	582,714	3,501
逾期1-90日	7.87	182,250	25,408
逾期91-180日	25.75	23,062	5,938
逾期181-270日	45.34	12,104	5,488
逾期271-365日	64.25	8,279	5,319
逾期1年以上	100.00	9,910	9,910
		818,319	55,564

36. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iv) 信用風險及減值評估 (續)

業務應收款項及合同資產 (續)

收費公路及大環保業務

	預期損失率 %	帳面總額 港幣千元	損失準備 港幣千元
於2023年12月31日			
1-90日	0.29	277,163	796
91-180日	0.55	71,016	390
181-365日	3.11	61,818	1,920
1-2年	9.71	144,674	14,055
2-3年	10.18	206,954	21,061
3年以上	46.14	204,833	94,507
		966,458	132,729
於2022年12月31日			
1-90日	0.21	982,075	2,038
91-180日	0.74	43,065	320
181-365日	2.99	75,788	2,269
1-2年	3.21	249,385	7,995
2-3年	20.25	296,449	60,045
3年以上	48.04	135,384	65,043
		1,782,146	137,710

36. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iv) 信用風險及減值評估 (續)

業務應收款項及合同資產 (續)

預期損失率乃基於過往18個月的實際虧損經驗得出。該等比率會作出調整以反映已搜集歷史資料的期間的經濟狀況、當前狀況及本集團對應收賬款預期壽命期間的經濟狀況的觀點之間的差異。

於年內應收賬款及合同資產的損失準備的變動如下：

	2023年		2022年	
	信用受損 港幣千元	無信用受損 港幣千元	信用受損 港幣千元	無信用受損 港幣千元
於1月1日的結餘	64,940	193,274	172,474	194,474
轉入／(出)信用受損	74,828	(74,828)	(95,365)	95,365
確認減值虧損／ (減值虧損之淨回撥)	13,784	61,070	—	(55,693)
匯兌差額	(2,500)	(4,319)	(12,169)	(40,872)
於12月31日的結餘	151,052	175,197	64,940	193,274

其他非流動應收款、預計於一年後收回的合同資產、租賃應收款、預付非控股權益、應收聯營公司合營公司款項、應收聯營公司股利、按金及其他應收款

本集團管理層根據歷史結算記錄、過往經驗以及可獲得的合理且具有支持性的前瞻性信息，定期對這些餘額的可收回性進行集體評估和單獨評估。本集團管理層認為，本集團的未償餘額中並無固有的重大信用風險。根據本集團管理層的評估，其他非流動應收款及租賃應收款的帳面總額為港幣3,537,833,000元（2022年：港幣3,624,138,000元），損失準備為港幣80,101,000元（2022年：港幣39,208,000元），剩餘未償餘額的預期信用損失並不重大。

銀行存款和銀行現金

本集團管理層認為，銀行結餘及已質押銀行存款的信用風險有限，因為銀行皆為獲國際信用評級機構予高信用評級的金融機構。本集團參考國際信用評級機構所公佈的相關信用評級等級的違約機率、違約損失率評估12個月預期信用損失，認為預期信用損失並不重大。

36. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(v) 流動性風險

現金流預測在本集團的經營實體中進行。本集團監控本集團流動資金需求的滾動預測，以確保有足夠的現金來滿足運營需求，同時始終維持充足的備用承諾借貸額度，使本集團在貸款額度內不違反其任何借貸限額或條款（如適用）。此等預測考慮了本集團的債務融資計劃、條款的合規、遵守內部資產負債表比率目標，及（如適用）外部的監管或法例規定—例如貨幣限制。

下表按結算日至合約到期日的剩餘期間將非衍生財務負債和以淨額結算的衍生財務負債劃分為相關到期組別進行分析。如衍生財務負債的到期對瞭解現金流量的時間性是必須的，則將其納入分析。在表內披露的金額為合約未經折現現金流。

	合約未經折現現金流出(包括利息支出)				合計 港幣千元	賬面金額 港幣千元
	一年以下 港幣千元	一至二年內 港幣千元	二至五年內 港幣千元	五年以上 港幣千元		
於2023年12月31日						
銀行及其他貸款	20,268,475	2,666,773	7,126,935	5,643,075	35,705,258	33,081,455
融資租賃公司借款	31,695	40,140	66,529	155	138,519	117,480
企業債券	1,633,471	147,726	4,261,878	1,655,266	7,698,341	7,120,242
熊貓債券	4,605,010	177,306	7,052,253	-	11,834,569	11,125,346
中期票據	65,375	65,375	2,303,957	-	2,434,707	2,229,409
超短期融資債券	1,680,361	-	-	-	1,680,361	1,664,753
業務及其他應付款(其他應付稅項、 遞延收入及應付僱員福利除外)	11,340,295	-	-	-	11,340,295	11,340,295
租賃負債	106,624	91,775	239,729	1,279,271	1,717,399	1,012,247
	39,731,306	3,189,095	21,051,281	8,577,767	72,549,449	67,691,227

36. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(v) 流動性風險 (續)

	合約未經折現現金流出 (包括利息支出)				合計 港幣千元	賬面金額 港幣千元
	一年以下 港幣千元	一至二年內 港幣千元	二至五年內 港幣千元	五年以上 港幣千元		
於2022年12月31日						
銀行及其他貸款	22,925,098	1,615,197	4,548,800	6,303,179	35,392,274	34,860,873
融資租賃公司借款	84,837	95,108	145,108	-	325,053	313,974
企業債券	3,045,158	1,927,288	3,107,143	1,541,637	9,621,226	8,947,593
熊貓債券	181,276	181,276	5,543,828	-	5,906,380	5,684,040
優先票據	29,250	809,250	-	-	838,500	774,883
中期票據	940,610	-	-	-	940,610	916,583
超短期融資債券	2,308,091	-	-	-	2,308,091	2,269,063
業務及其他應付款 (其他應付稅項、 遞延收入及應付僱員福利除外)	11,724,973	-	-	-	11,724,973	11,724,973
租賃負債	87,306	59,300	112,207	1,160,949	1,419,762	1,073,417
	41,326,599	4,687,419	13,457,086	9,005,765	68,476,869	66,565,399

(b) 資本管理

本集團管理資本的目標是保障本集團持續經營的能力，為股東提供回報並保護其他利益相關者的利益，並維持最佳資本結構以降低資本成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額及方式、向股東分派的資本返還、發行新股、發行永續證券或出售資產以減低債務。

與業內其他公司一樣，本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照借貸淨額除以總權益計算。借貸淨額為總借貸（包括流動及非流動貸款）減去現金及銀行餘額。總權益按「權益」（如綜合資產負債表所列）計算。

本集團致力維持一致的策略，將負債比率維持在合理水平。於2023年及2022年12月31日，負債比率如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
總借貸	55,338,686	53,767,009
減：現金及銀行餘額	(9,804,705)	(14,024,657)
借貸淨額	45,533,981	39,742,352
總權益	54,975,661	55,199,174
負債比率	83%	72%

36. 財務風險管理 (續)

(c) 公允值的估計

本公司董事認為，於2023年12月31日，以攤餘成本計入綜合財務報表中，帳面價值為港幣15,170,661元的財務資產（2022年：港幣21,607,203元）及帳面價值為港幣67,596,929元的財務負債（2022年：港幣65,476,452元）近似其公允價值。

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）；及
- 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2023年12月31日				
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	合計 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

於2022年12月31日				
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	合計 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	–	–	73,078	73,078
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	389,044	–	–	389,044
– 非上市權益證券	–	–	489,230	489,230
– 非上市基金投資	–	–	820,363	820,363
– 結構性存款	–	–	2,083,585	2,083,585
衍生財務工具	–	–	237,205	237,205

截至2023年12月31日止年度，第一級與第二級之間並無轉移。

36. 財務風險管理 (續)

(c) 公允值的估計 (續)

財務工具第一級

在活躍市場交易的財務工具的公允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。

財務工具第二級

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。

財務工具第三級

如一項或多項重大輸入值並非根據可觀察的市場數據，該工具則列入在第三級。

於2023年12月31日，本集團部分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2023年12月31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2023年12月31日的公允價值並無重大差異。

第三級公允價值計量信息：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍
於2023年12月31日			
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	經調整市淨率乘數 流動性折扣	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%

36. 財務風險管理 (續)

(c) 公允值的估計 (續)

財務工具第三級 (續)

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍
於2022年12月31日			
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	經調整市盈率乘數 經調整市淨率乘數 流動性折扣	13.64至18.25 1.86 26.60%至42.00%
— 非上市基金投資 (附註ii)	收益資本化法	收益率 市場月租金 (人民幣/平方米) 出租率	6.5% 23.1至42.0 63%至98%

- (i) 非上市權益工具之公允價值是採用經調整流動性折扣後的可比較上市公司之市盈率或市淨率確定。由於缺乏可銷售性，公允價值計量與折扣負相關。於2023年12月31日，保持其他變量不變，流動性折扣減少/增加5%，本集團之盈利估計將增加/減少港幣147,148,000元（2022年：港幣88,154,000元）。
- (ii) 於2023年12月31日，非上市基金投資的公允價值取決於非上市基金持有的存款和長期股權投資的公允價值。非上市基金持有存款的公允價值一般以資產基礎法確定，取決於存款的年收益率。非上市基金持有的長期股權投資的公允價值一般以市場法確定。此估值方法基於行業可比回報率。市場法的重大不可觀察輸入是行業可比回報，它是根據可比公司的平均市值加權回報率估計的。

於2022年12月31日，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化法釐定。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比較物業已觀察的估計租金增加而釐定。

36. 財務風險管理 (續)

(c) 公允值的估計 (續)

財務工具第三級 (續)

於年度內第三級之公允價值計量之餘額變動如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
非上市權益證券、基金投資及結構性存款：		
年初	3,703,461	1,934,284
增加	2,766,052	2,381,240
於年度內計入損益的公允價值變動	200,918	29,118
於年度內確認於其他全面費用的未實現虧損淨額	(556)	(921)
贖回	(4,520,234)	(460,480)
匯兌差額	(77,503)	(179,780)
年終	2,072,138	3,703,461

37. 綜合現金流量表補充附註

(a) 除稅前盈利與經營活動所產生的綜合現金之對賬如下：

	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
除稅前盈利		5,194,129	2,930,926
調整項目：			
折舊	7	1,150,175	1,218,004
土地使用權之攤銷	8	141,405	124,448
無形資產之攤銷	10	1,966,426	1,967,892
業務應收款及合同資產（減值損失轉回）／減值損失淨額	36(a)	56,454	(55,693)
調整特許經營無形資產成本損失	10	—	56,733
確認無形資產減值損失	10	—	21,899
確認商譽減值損失	11	—	52,925
確認其他非流動資產的減值損失	15	209,731	—
存貨撇減	16	146,885	113,821
失去對前海商業控制權的收益	29	—	(2,988,327)
處置附屬公司的收益	29	(19,243)	(740,023)
衍生財務工具公允價值變動	29	(40,101)	(81,340)
以股份為基礎支付的款項費用	32	3,828	—
出售物業、廠房及設備之收益	29	(154,450)	(8,850)
其他財務資產公允價值變動	29	(68,835)	(32,595)
投資物業公允價值收益	6	(304,803)	(276,617)
利息收入	32	(241,296)	(304,211)
財務成本	32	2,617,813	2,872,804
應佔聯營公司及合營公司業績	12 & 13	(1,096,728)	1,584,148
股息收入		(52,308)	(72,214)
營運資本變動前的營運現金流		9,509,082	6,383,730
營運資本變動：			
存貨及其他合同成本		1,154,666	(635,476)
業務及其他應收款		110,623	(909,285)
業務及其他應付款		(706,874)	5,537,943
合同資產		(26,715)	41,358
合同負債		(5,553,516)	5,341,303
其他非流動資產		425,831	(2,076,396)
遞延收入		6,340	(14,296)
受限制銀行存款		1,596,654	(1,992,808)
營運產生的現金		6,516,091	11,676,073

37. 綜合現金流量表補充附註(續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬

	借款 港幣千元 (附註22)	租賃負債 港幣千元 (附註27)	應付聯營公司 款項 港幣千元 (附註25)	一個關聯方 之借款 港幣千元 (附註25)	合計 港幣千元
截至2023年12月31日止年度					
於2023年1月1日	53,767,009	1,073,417	1,705,459	2,368,676	58,914,561
融資現金流量變動：					
借款所得款項	36,856,971	-	-	-	36,856,971
償還借款	(34,161,677)	-	-	-	(34,161,677)
已付租賃租金的資本部分	-	(59,312)	-	-	(59,312)
已付租賃租金的利息部分	-	(47,356)	-	-	(47,356)
聯營公司預付款	-	-	2,021,524	-	2,021,524
償還一間關聯公司的貸款	-	-	-	(2,338,416)	(2,338,416)
融資現金流量變動總額	2,695,294	(106,668)	2,021,524	(2,338,416)	2,271,734
匯率調整	(3,773,707)	(23,158)	(56,042)	(30,260)	(3,883,167)
公允價值變動	-	-	-	-	-
其他變動：					
收購附屬公司	79,633	-	-	-	79,633
租賃負債增加	-	21,300	-	-	21,300
利息支出(附註32)	2,570,457	47,356	-	-	2,617,813
其他變動合計	(1,123,617)	45,498	(56,042)	(30,260)	(1,164,421)
於2023年12月31日	55,338,686	1,012,247	3,670,941	-	60,021,874

37. 綜合現金流量表補充附註 (續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬 (續)

	借款 港幣千元 (附註23)	租賃負債 港幣千元 (附註27)	應付聯營公司 款項 港幣千元 (附註25)	一個關聯方 之借款 港幣千元 (附註25)	合計 港幣千元
截至2022年12月31日止年度					
於2022年1月1日	44,158,768	1,527,652	3,811,725	5,471,986	54,970,131
融資現金流量變動：					
借款所得款項	14,009,260	-	-	-	14,009,260
償還借款	(3,396,131)	-	-	-	(3,396,131)
已付租賃租金的資本部分	-	(335,679)	-	-	(335,679)
已付租賃租金的利息部分	-	(64,694)	-	-	(64,694)
聯營公司預付款	-	-	(1,831,477)	-	(1,831,477)
償還關聯公司的貸款	-	-	-	(2,710,552)	(2,710,552)
融資現金流量變動總額	10,613,129	(400,373)	(1,831,477)	(2,710,552)	5,670,727
匯率調整	(3,824,927)	(118,556)	(274,789)	(392,758)	(4,611,030)
公允價值變動	-	-	-	-	-
其他變動：					
收購附屬公司	11,929	-	-	-	11,929
利息支出 (附註32)	2,808,110	64,694	-	-	2,872,804
其他變動合計	(1,004,888)	(53,862)	(274,789)	(392,758)	(1,726,297)
於2022年12月31日	53,767,009	1,073,417	1,705,459	2,368,676	58,914,561

38. 擔保及或有項目

- (a) 於2023年12月31日，本集團已就銀行向物業買家提供的房屋貸款分階段向銀行提供約港幣22.91億元（2022年：港幣5.14億元）的抵押責任擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團將承諾償還拖欠的買家按揭貸款連同任何應計利息及應付銀行的罰款。本集團擔保的有效期限自相關抵押貸款授出之日起至各購買方收到房產所有權證時屆滿。本集團董事認為，倘若拖欠還款，相關物業的可變現淨值應能夠支付未償還的按揭貸款以及任何應計利息和罰款，因此，並無就擔保作出任何撥備。

此外，本集團也為深圳高速部分項目的履約提供擔保，擔保總額約為人民幣1.32億元（相當於港幣1.46億元）。

- (b) 於2023年12月31日，本集團涉及與本公司附屬公司相關的未決訴訟，索賠總額約為人民幣741,359,000元。其中包括：(1)公司附屬公司貴州貴深投資發展有限公司及貴州深高速置地有限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；(2)公司附屬公司南京風電科技有限公司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、品質問題造成損失約人民幣109,100,000元；(3)藍德環保科技集團股份有限公司被起訴，要求退回已補償的22,640,000股股份，或因轉讓、質押等原因無法退回的，賠償原股東人民幣129,727,200元；(4)其他未決訴訟共約人民幣127,994,000元。

於2023年12月31日，該些案件仍在訴訟過程中。經諮詢負責該案件的代理律師，本公司董事會認為，該案件的結果及賠償義務（如有）仍不能作出可靠的估計

39. 承擔

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
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	10,683,002	17,127,681

40. 收購附屬公司

截至2023年12月31日止年度

通過收購附屬公司獲得資產

於2023年8月，本公司全資附屬公司完成向兩名獨立第三方收購坪深國際置業（深圳）有限公司（「坪深國際」）100%股權，總代價為人民幣697,213,000元（相當於港幣774,509,000元）。坪深國際在深圳持有並經營一個物流園區。

本公司董事認為，由於本集團並無收購一連串被整合的活動及資產，該收購並非企業合併，而應被視為資產收購。物流園區的熟練人員是創造輸出的一個實質過程，本集團並未因本次收購而獲得。

下表總結了於收購日就收購附屬公司支付的代價、收購的資產及承擔的負債的公允價值：

	港幣千元
投資物業	860,213
物業、廠房及設備	322
業務及其他應收款	93
現金及現金等價物	16,498
其他流動資產	35,098
業務及其他應付款	(46,278)
應付所得稅	(3,553)
其他流動負債	(8,251)
銀行借款	(79,633)
本集團應佔淨資產	774,509
總代價組成：	
已付總代價	719,506
未付代價	55,003
投資活動中用於收購的現金流出淨額：	
已付現金代價	719,506
獲得的現金及現金等價物	(16,498)
	703,008

40. 收購附屬公司 (續)

截至2023年12月31日止年度 (續)

收購附屬公司

2023年9月19日，本集團與河南豫東深安港務有限公司（「河南豫東」）的其他三名股東簽訂注資協議，據此，本集團同意向河南豫東出資人民幣24,000,000元（相當於港幣26,661,000元）。該金額以現金支付，交易於2023年10月完成。緊接注資前，河南豫東為本集團持有40%權益的聯營公司。注資完成後，由於本集團能夠透過其52%股權控制河南豫東的相關活動，因此河南豫東成為本集團的附屬公司。河南豫東主要從事中國河南港口的經營管理。該收購已採用收購法作為業務收購進行會計處理。

河南豫東於收購日合併可辨認資產及負債的公允價值總額明細如下：

	港幣千元
物業，廠房及設備	151,485
土地使用權	11,588
在建工程	530
其他非流動資產	4,305
業務及其他應收款	5,705
現金及現金等價物	448
存貨	82
預繳所得稅	12
業務及其他應付款	(35,166)
其他非流動負債	(62,700)
	76,289
注資代價	26,661
商譽（附註11）	3,643
減：按其可辨識資產應佔比例計量的少數股東權益	(49,416)
	57,177
已付現金代價	26,661
於聯營公司之權益的公允價值	30,516
	57,177
對聯營公司投資的公允價值	30,516
減：於聯營公司之權益	29,220
先前持有聯營公司權益的重新計量收益	1,296

41. 關聯方交易

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綜合財務報表中。

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。

除本財務報告其他附註所披露的關聯方交易及金額外，本年度與關聯方進行的主要交易如下：

- (a) 於2016年12月1日，雲基智慧工程股份有限公司（「雲基智慧」）（前稱深圳高速工程顧問有限公司）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。截至2023年12月31日止年度，深圳高速向雲基智慧支付服務費人民幣31,501,000元（相當於港幣34,670,000元）（2022年：人民幣37,156,000元（相當於港幣41,809,000元））。
- (b) 於2023年12月31日，本集團一間聯營公司前海置業提供人民幣414,419,000元（相當於港幣456,107,000元）（2022年：人民幣415,786,000元（相當於港幣467,859,000元））現金墊款予本集團。
- (c) 於2023年12月31日，本集團一間聯營公司前海商業提供人民幣1,983,439,000元（相當於港幣2,182,962,000元）（2022年：人民幣零元（相當於港幣零元））現金墊款予本集團。

42. 主要附屬公司詳情

下表載列主要附屬公司資料：

名稱	主要業務	已發行及全數 繳足股本／ 實繳資本面值	本集團 持有權益 %	非控制性 權益 %
深國際全程物流(深圳)有限公司 ^①	投資控股	人民幣200,000,000	100	—
深圳全程物流服務有限公司 ^②	提供全程物流及運輸配套服務	人民幣31,372,549	51	49
新通產實業開發(深圳)有限公司 [△]	投資控股	人民幣200,000,000	100	—
深圳市深國際華南物流有限公司 ^②	開發、建設、經營及管理華南物流園	人民幣350,000,000	100	—
深國際供應鏈管理南京有限公司 ^②	提供供應鏈管理服務	人民幣10,000,000	100	—
深國際控股(深圳)有限公司 [△]	投資控股	港幣2,180,000,000	100	—
深圳市鵬海運電子數據交換有限公司 ^②	提供電子數據交換、傳輸和增值信息 共享服務	人民幣22,760,000	79.87	20.13
深圳市深國際西部物流有限公司 ^②	開發、建設、經營及管理西部物流園區	人民幣450,000,000	100	—
深圳市寶通公路建設開發有限公司 ^②	開發、建設、投資、經營及管理收費公路	人民幣1,533,800,000	100	—
深圳龍大高速公路有限公司 ^②	經營及管理龍大高速公路	人民幣200,000,000	89.93	10.07
深圳高速公路集團股份有限公司 [△]	投資、建設、經營管理收費公路和道路	人民幣2,180,770,326	51.56	48.44
湖北馬鄂高速公路經營有限公司	經營及管理高速公路	美元28,000,000	100	—
深國際北明全程物流有限公司 ^②	物流服務及相關倉儲設施建設	人民幣90,000,000	55.39	44.61

42. 主要附屬公司詳情 (續)

下表載列主要附屬公司資料：(續)

名稱	主要業務	已發行及全數 繳足股本／ 實繳資本面值	本集團 持有權益 %	非控制性 權益 %
深圳市深廣惠公路開發總公司 [®]	投資控股	人民幣105,600,000	100	—
南京西壩碼頭有限公司 ^{®*}	建設、經營及管理位於南京西壩 港區碼頭及物流中心	人民幣455,000,000	70	30
廣東清連公路發展有限公司 [®]	開發、經營及管理高速公路	人民幣3,361,000,000	76.37	23.63
深圳機荷高速公路東段有限公司 [®]	建設、經營及管理高速公路	人民幣440,000,000	100	—
深圳市梅觀高速公路有限公司 [®]	建設、經營及管理高速公路	人民幣332,400,000	100	—
南京西壩港務有限公司 ^{®*}	建設、經營及管理位於南京西壩 港區二期碼頭及物流中心	人民幣420,000,000	70	30
深圳市深國際物流發展有限公司 ^{®*}	投資控股	人民幣1,250,000,000	100	—
瀋陽深國際綜合物流港置業 有限公司 ^{®*}	建設、經營及管理位於瀋陽市於洪區 瀋陽國際物流港綜合物流園	人民幣250,000,000	85.3	14.7
無錫深國際綜合物流港有限公司 [△]	建設、經營及管理位於無錫市惠山區 綜合物流港	美元50,000,000	100	—
武漢深國際綜合物流港發展 有限公司 [®]	建設、經營及管理位於武漢市東西湖區 綜合物流港	人民幣100,000,000	100	—
武漢深國際供應鏈管理有限公司 [△]	供供應鏈管理服務	美元30,000,000	100	—
深圳市深國際現代城市物流港 有限公司 [®]	建設、經營及管理位於深圳市龍華新區 物流中心	人民幣200,000,000	100	—

42. 主要附屬公司詳情 (續)

下表載列主要附屬公司資料：(續)

名稱	主要業務	已發行及全數 繳足股本／ 實繳資本面值	本集團 持有權益 %	非控制性 權益 %
天津深國際綜合物流港發展有限公司 [®]	建設、經營及管理位於天津市濱海新區綜合物流港	人民幣8,000,000	100	—
長沙深國際綜合物流港發展有限公司 [®]	建設、經營及管理位於長沙市金霞經濟開發區綜合物流港	人民幣181,000,000	100	—
西安深國際綜合物流港發展有限公司 [△]	建設、經營及管理位於西安國家民用航天產業基地綜合物流港	美元15,000,000	100	—
義烏深國際綜合物流港發展有限公司 [△]	建設、經營及管理位於義烏現代服務業集聚區綜合物流港	美元50,000,000	100	—
成都深國際供應鏈管理有限公司 ^{®*}	建設、經營及管理位於成都青白江現代服務業集聚區綜合物流港	人民幣100,000,000	100	—
昆明深國際供應鏈管理有限公司 ^{®*}	建設、經營及管理位於雲南省昆明陽宗海風景名勝區現代服務業集聚區綜合物流港	人民幣150,000,000	100	—
深國際商置管理(深圳)有限公司 [△]	項目投資及企業管理諮詢服務	人民幣50,000,000	100	—
深圳市深國際供應鏈管理有限公司 ^{®*}	物流服務及相關倉儲設施建設	人民幣30,000,000	100	—
深圳市深國際融資租賃有限公司 ^{®*}	貨幣金融服務和融資租賃業務	人民幣300,000,000	48 [□]	52
山東深國際渤海物流科技發展有限公司 ^{®*}	國內、國際貨運代理	人民幣15,500,000	77.42	22.58
天津中隆紙業有限公司 ^{®*}	生產各類紙制加工產品、自有廠房租賃	人民幣116,880,000	100	—
句容深國際綜合物流港發展有限公司 [®]	建設、經營及管理位於句容市華陽街道	人民幣70,000,000	100	—

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

42. 主要附屬公司詳情 (續)

下表載列主要附屬公司資料：(續)

名稱	主要業務	已發行及全數 繳足股本／ 實繳資本面值	本集團 持有權益 %	非控制性 權益 %
重慶深國際綜合物流港發展有限公司 ^Δ	建設、經營及管理位於重慶市江津區 雙福鎮綜合物流港	美元7,660,000	100	—
寧波深國際綜合物流港發展 有限公司 ^{Δ*}	建設、經營及管理位於寧波奉化市的寧南貿易 物流區綜合物流港	美元20,000,000	100	—
昆山深國際綜合物流港發展有限公司 [®]	建設、經營及管理位於昆山市陸家鎮 綜合物流港	人民幣89,600,000	100	—
貴州深國際綜合物流港有限公司 [®]	建設、經營及管理位於貴州雙龍現代服務業 集聚區綜合物流港	人民幣122,920,000	100	—
貴州恒通利置業有限公司 [®]	建設、經營及管理位於貴州雙龍現代服務業 集聚區綜合物流港	人民幣52,229,945.55	100	—
深圳清龍高速公路有限公司 [◊]	建設、經營及管理高速公路	人民幣324,000,000	50 [□]	50
Shenzhen International New Vision Limited	投資控股	美元100	100	—
深國際港口發展(香港)有限公司	投資控股	港幣2	100	—
晉泰有限公司	投資控股	美元1	100	—
成功策劃資產有限公司	投資控股	美元1	100	—
深國際前海開發有限公司	投資控股	港幣1	100	—
深國際前海資產管理(深圳) 有限公司 [®]	房地產開發經營及投資管理	人民幣5,000,000	100	—
湖南長沙市深長快速幹道有限公司 [®]	建設、經營及管理高速公路	人民幣200,000,000	51	49

42. 主要附屬公司詳情 (續)

下表載列主要附屬公司資料：(續)

名稱	主要業務	已發行及全數 繳足股本／ 實繳資本面值	本集團 持有權益 %	非控制性 權益 %
湖南益常高速公路開發有限公司 [®]	建設、經營及管理高速公路	人民幣345,000,000	100	—
深圳市外環高速公路投資有限公司 [®]	建設、經營及管理高速公路	人民幣100,000,000	100	—
南京風電科技有限公司 [®]	風力發電系統的研發、製造、銷售以及 風電場的投資運營	人民幣357,142,900	51	49
包頭市南風風電科技有限公司 [®]	風力發電項目的投資開發與經營	人民幣6,000,000	67	33
上海深青供應鏈管理有限公司	經營及管理位於上海市青浦區物流園	人民幣10,000,000	100	—
中山深炬綜合物流港發展有限公司 [®]	經營及管理位於中山火炬開發區的物流園	人民幣41,152,952	100	—
鄭州深國際供應鏈管理有限公司 [△]	建設、經營及管理位於二七區綜合物流港	人民幣110,000,000	100	—
中國全程物流有限公司	提供物流相關服務	港幣2	100	—
深國際中國物流發展有限公司	投資控股	港幣1	100	—
藍德環保科技集團股份有限公司 [®]	生態保護與環境管理行業	人民幣149,933,000	67.14	32.86
江蘇興旺物流有限公司 [®]	靖江港深國際物流中心碼頭建設運營， 港口裝卸及倉儲業務	人民幣820,000,000	70	30
深圳市深國際灣區投資發展有限公司 [®]	統籌集團在深圳、粵港澳大灣區的現代化物流 園區及產業園區投資興建及營運管理業務	人民幣620,000,000	100	—
深圳市深國際鐵路物流發展有限公司 [®]	貨物運輸代理；貨櫃貨物運輸代理；鐵路運輸 輔助活動	人民幣400,000,000	90	10

42. 主要附屬公司詳情 (續)

下表載列主要附屬公司資料：(續)

名稱	主要業務	已發行及全數 繳足股本／ 實繳資本面值	本集團 持有權益 %	非控制性 權益 %
深圳市華南數字谷產城發展有限公司 [®]	持有及經營綜合性生態型的高端現代物流服務業聚集區	人民幣35,000,000	100	-
深國際前海投資管理(深圳)有限公司 [®]	從事住宅、公寓等地產項目的開發業務	人民幣5,000,000	100	-
坪深國際置業(深圳)有限公司 [®]	持有及營運普洛斯坪山物流園	人民幣100,000,000	100	-
杭州深國際綜合物流港發展有限公司 [®]	建設、經營及管理位於浙江區域綜合物流港	美元60,000,000	100	-
江陰深國際綜合物流港發展有限公司 [®]	持有及營運位於江陰物流園	美元35,000,000	100	-
維培(上海)航空器材配套服務有限公司 [®]	持有及營運位於上海物流園	美元16,417,460	100	-
維志(重慶)倉儲服務有限公司 [®]	持有及營運位於重慶物流園	美元32,865,713	100	-
佛山深樂供應鏈管理有限公司 [®]	持有及營運位於佛山順德智慧物流產業園區	美元200,000,000	100	-
鄭州乾龍物流有限公司 [®]	持有及運營鄭州乾龍物流園	人民幣10,000,000	100	-
合肥深鵬綜合物流港發展有限公司 [®]	持有及運營合肥乾龍物流園	人民幣50,000,000	100	-

△ 外商獨資

◇ 中外合資

® 內資企業，在中國註冊成立

^ 外商投資的股份有限公司

* 僅用於識別目的

▽ 有關附屬公司是透過深圳高速持有及上述披露由本集團間接持有的相關權益是由深圳高速持有。

□ 根據股東協議，本集團控制該實體，因為本集團有權就重大影響收益的相關開發，經營和融資活動作出單方面決定，而本集團因參與該實體而面臨可變收益。

42. 主要附屬公司詳情(續)

本公司董事認為，上表列載之資料乃屬對本集團本年度之業績具重大影響力或構成本集團資產淨值重大部份之附屬公司，此等附屬公司均為有限責任公司及均在中國註冊及經營（在英屬維京群島註冊之Shenzhen International New Vision Limited（「NVL」）、晉泰有限公司和成功策劃資產有限公司及在香港註冊之深國際港口發展（香港）有限公司、深國際有限公司及深國際前海開發有限公司除外）。惟NVL由本公司直接持有及全資擁有。倘詳列其他附屬公司之資料，將致使有關資料過於冗長。

重大的非控制性權益

於2023年12月31日，非控制性權益總額為港幣23,390,574,000元（2022年：港幣23,951,310,000元），其中港幣21,134,984,000元（2022年：港幣18,403,018,000元）乃歸屬於深圳高速的其他股東。有關其他附屬公司的非控制性權益並不重大。

於2019年12月4日，深圳高速籌集人民幣4,000,000,000元（相當於約港幣4,810,187,000元）的永續債。永續債初始票面利息在10年期限內為每年4.6%，每筆投資資金於10年期限屆滿時，如深圳高速未選擇贖回，在10年到期屆滿後，利率則在原利率基礎上上調2%；此後每兩年重置一次，每次重置後的年化利率增加2%，最多重置兩次。即各筆投資資金的重置後利率最高為在該筆投資資金初始利率基礎上上調4%，即每年8.6%。

管理層認為，深圳高速能夠控制向永續債持有人交付現金或其他財務資產。因此，永續債在本集團的財務報表中被分類為權益工具，並被視為非控制性權益。

下文載列本集團擁有重大的非控制性權益的深圳高速的財務數據摘要。該些財務數據摘要乃公司間抵銷前的金額。

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
流動資產	7,651,083	10,461,485
非流動資產	66,647,254	67,406,714
流動負債	21,820,910	26,154,327
非流動負債	21,662,236	20,926,308
資產淨值	30,815,190	30,787,564
非控制性權益	6,208,106	6,767,886
收入	10,325,821	10,774,322
年度純利	2,650,334	2,244,920
全面收益總額	2,436,019	1,224,985
分配至非控制性權益的全面收益總額	52,376	(131,011)
派發予其非控制性權益的股息	(299,062)	(372,229)
營運活動產生的淨現金	4,548,780	3,873,422
投資活動所用的淨現金	(1,026,005)	(3,953,397)
融資活動產生的淨現金	(4,897,849)	(2,686,748)

重大限制

大部分深圳高速的現金及銀行存款存放於中國及須受制於當地外匯管制規則。該外匯管制規則限制由中國導出的資金，惟通過股息除外。

43. 結算日期後事項

(a) 益常高速之分拆

於2024年3月13日，深圳高速（作為賣方）與特殊目的載體公司（「益常SPV」）（作為買方）及湖南益常高速公路開發股份有限公司（「項目公司」）簽訂了股權轉讓協議（「股權轉讓協議」）和債權轉讓協議，據此，深圳高速同意出售項目公司，而益常SPV同意以約人民幣20.46億元的總代價向深圳高速收購項目公司的100%股權和兩項應收項目公司的債權。於股權轉讓協議交易完成後，項目公司將不再為深圳高速之附屬公司。

於本綜合財務報表日期，有關權屬工商登記手續已完成。

(b) 根據特別授權調整向特定對象發行A股募集資金金額及用途

於2024年1月25日，深圳高速董事會同意將向符合中國證監會要求的特定投資者（「特定對象」）發行A股股份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，募集資金償還有息負債的金額將相應地由19億元減少至3億元。於本次發行完成後，本公司通過其全資附屬公司持有深圳高速的股份總數將不少於深圳高速已發行股份總數的45%，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。

於本綜合財務報表日期，發行事項尚未完成。

44. 本公司資產負債表及儲備變動

	2023年		2022年	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產				
於附屬公司之權益		7,378,835		11,420,294
流動資產				
其他應收款	1,971		3,886	
應收附屬公司之股息	22,244,359		20,053,779	
現金及現金等價物	696,043		88,819	
	22,942,373		20,146,484	
流動負債				
其他應付款	9,666		12,181	
貸款	4,424,389		10,913,115	
優先票據及熊貓債券	4,427,704		774,883	
應付一間附屬公司款項	691,285		705,534	
	9,553,044		12,405,713	
淨流動資產		13,389,329		7,740,771
總資產減流動負債		20,768,164		19,161,065
非流動負債				
熊貓債		6,697,642		5,684,039
淨資產		14,070,522		13,477,026
資本及儲備				
股本及股本溢價		13,257,983		13,218,304
其他儲備及保留盈餘		812,539		258,722
總權益		14,070,522		13,477,026

44. 本公司資產負債表及儲備變動 (續)

本公司儲備變動

	其他儲備			保留盈餘 港幣千元	合計 港幣千元
	繳入盈餘 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	總額 港幣千元		
於2022年1月1日	58,515	1,002,176	1,060,691	2,020,212	3,080,903
全面收益					
年度純利	—	—	—	703,545	703,545
其他全面收益					
貨幣匯兌差額	—	(1,648,886)	(1,648,886)	—	(1,648,886)
其他全面收益總額	—	(1,648,886)	(1,648,886)	—	(1,648,886)
全面收益總額	—	(1,648,886)	(1,648,886)	703,545	(945,341)
與擁有人以其擁有人身份的交易					
2021年股息	—	—	—	(1,876,840)	(1,876,840)
與擁有人以其擁有人身份的交易總額	—	—	—	(1,876,840)	(1,876,840)
於2022年12月31日	58,515	(646,710)	(588,195)	846,917	258,722
	其他儲備			保留盈餘 港幣千元	合計 港幣千元
	繳入盈餘 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	總額 港幣千元		
於2023年1月1日	58,515	(646,710)	(588,195)	846,917	258,722
全面收益					
年度純利	—	—	—	1,474,488	1,474,488
其他全面收益					
貨幣匯兌差額	—	(307,004)	(307,004)	—	(307,004)
其他全面收益總額	—	(307,004)	(307,004)	—	(307,004)
全面收益總額	—	(307,004)	(307,004)	1,474,488	1,167,484
與擁有人以其擁有人身份的交易					
2022年股息	—	—	—	(613,667)	(613,667)
與擁有人以其擁有人身份的交易總額	—	—	—	(613,667)	(613,667)
於2023年12月31日	58,515	(953,714)	(895,199)	1,707,738	812,539



Shenzhen International
深 國 際

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