



Shenzhen International

深國際

2024
年報

物流天下
德行天下

LOGISTICS WITH ETHICS
FOR A BETTER WORLD

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

物流天下 德行天下

Logistics with Ethics
For a Better World

◆ 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





◆ 核心價值觀

奮斗 開放 務實 協調

◆ 企業文化品格

知行合一，行穩致遠

目錄

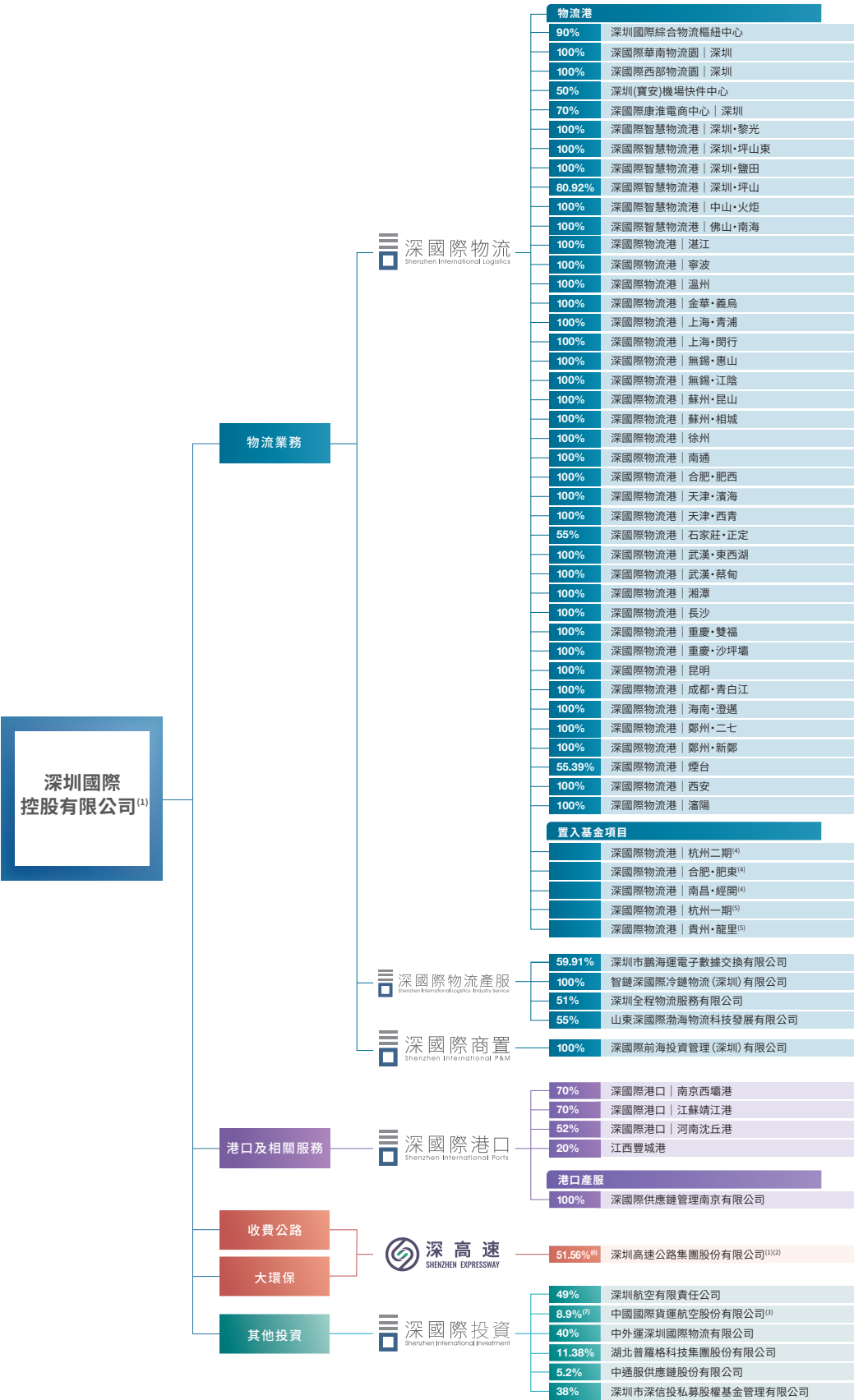
集團簡介	2
公司資料	4
財務摘要	5
2024大事紀要	8
主席報告	14
管理層討論及分析	
整體回顧	18
物流業務	22
物流園轉型升級業務	45
港口及相關服務業務	51
收費公路業務	57
大環保業務	62
航空運輸服務	66
2025年展望	68
財務狀況	71
人力資源	74

董事及高級管理人員簡介	76
董事會報告	82
企業管治報告	89
權益披露	118
財務報告	
獨立核數師報告	120
綜合資產負債表	124
綜合損益表	126
綜合全面收益表	127
綜合權益變動表	128
綜合現金流量表	130
綜合財務報表附註	131

集團簡介

本集團以粵港澳大灣區、長三角、京津冀以及主要物流節點城市為主要戰略區域，通過投資併購、重組與整合，重點介入「水陸空鐵」四大領域（主要為：內河碼頭、城市綜合物流園、機場航空貨站和鐵路樞紐貨站）及收費公路等物流基礎設施的投資、建設與經營，在此基礎上向客戶提供倉儲智能化和冷鏈倉配運一體化等物流增值服務，業務領域拓展至「物流+商貿」等產業相關土地的綜合開發、大環保產業投資與運營等細分市場，為股東創造更大的價值。

下圖為本集團於2024年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。



附註:

(1) 於香港聯合交易所有限公司主板上市; (2) 於上海證券交易所上市; (3) 於深圳證券交易所上市

(4) 由本集團持有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。

(5) 由本集團持有約31%基金份額的華夏深國際倉儲物流封閉式基礎設施證券投資基金所持有。

(6) 自2025年3月27日起,本集團於深圳高速公路集團股份有限公司的持股比例變更為約47.30%。

(7) 自2025年1月28日起,本集團於中國國際貨運航空股份有限公司的持股比例變更為約8.76%。

(8) 本集團的簡明架構圖只包括截至2024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

非執行董事：

蔡曉平

獨立非執行董事：

潘朝金
曾志
王國文
丁春艷

審核委員會

曾志 (主席)
潘朝金
王國文

提名委員會

潘朝金 (主席)
王沛航
丁春艷

薪酬與考核委員會

潘朝金 (主席)
蔡曉平
王國文

可持續發展委員會

劉征宇 (主席)
王沛航
曾志
丁春艷

聯席公司秘書

劉旺新
林婉玲

香港總辦事處及主要營業地點

香港九龍尖沙咀東部
科學館道一號
康宏廣場南座
22樓2206-2208室

深圳辦公地址

深圳市福田區紅荔西路8045號
深國際大廈

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

公司網頁

www.szihl.com

股份

香港聯合交易所：

股份代號：00152

債券

深圳證券交易所：

人民幣債券(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
國家開發銀行 (中國境內銀行)
招商銀行
民生銀行
星展銀行
華夏銀行
匯豐銀行
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

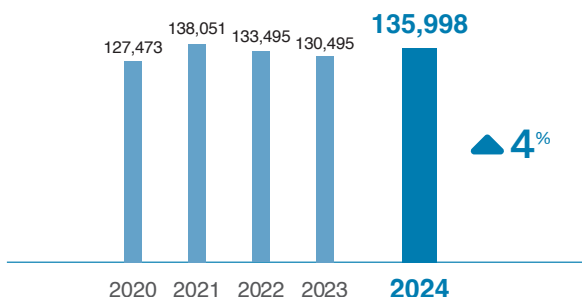
卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號遠東金融中心17樓

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

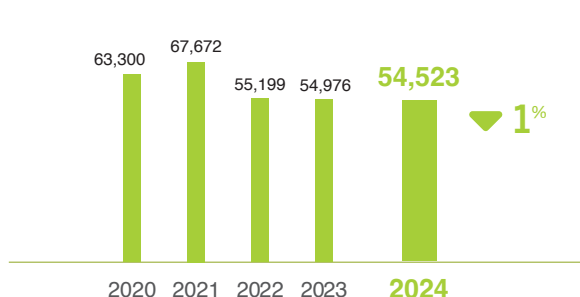
總資產值

(港幣百萬元)



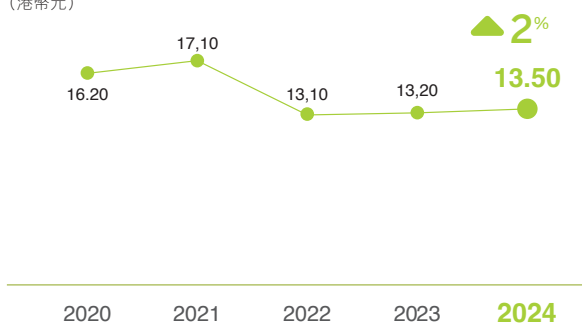
總權益

(港幣百萬元)



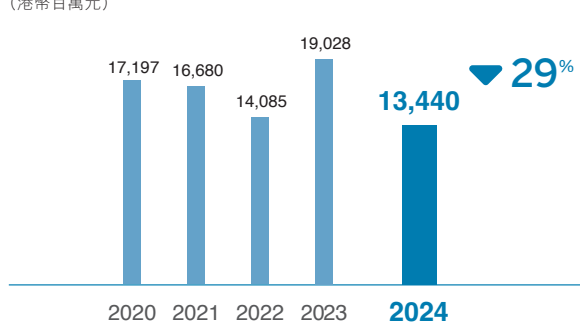
股東應佔每股資產淨值

(港幣元)



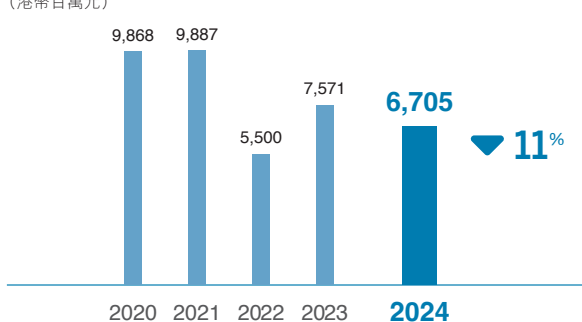
收入*

(港幣百萬元)



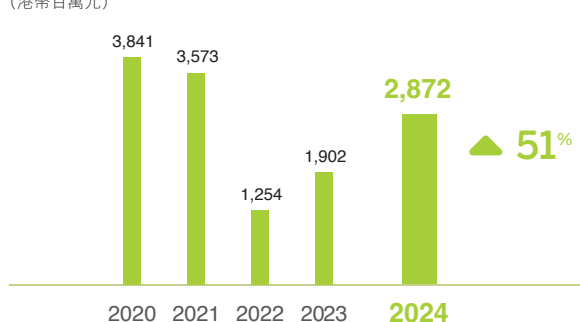
除稅及財務成本前盈利

(港幣百萬元)



普通股股東應佔盈利

(港幣百萬元)



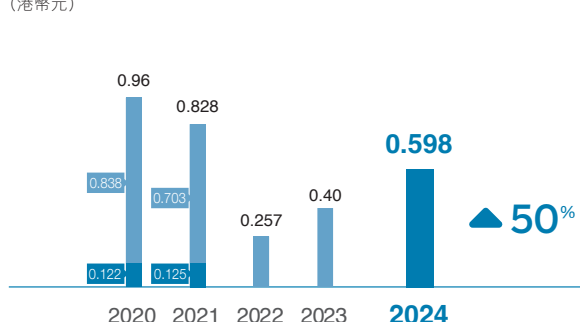
每股盈利（基本）

(港幣元)



每股分紅

(港幣元)



* 撇除收費公路的建造服務收入

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)	應佔聯營 公司及合營 公司業績			除稅及 財務成本 前盈利
	收入	經營盈利		
	2024年			
收費公路及大環保業務				
－收入	7,899	1,884	1,009	2,893
－建造服務收入	2,130	186	－	186
小計	10,029	2,070	1,009	3,079
物流園	1,504	609	27	636
物流服務	333	(20)	2	(18)
港口及相關服務	3,586	142	(2)	140
物流園轉型升級	119	2,865	243	3,108
小計	5,542	3,596	270	3,866
集團總部	－	(445)	205	(240)
總計	15,571	5,221	1,484	6,705
財務收益				173
財務成本				(1,763)
財務成本－淨額				(1,590)
除稅前盈利				5,115
2023年				
收費公路及大環保業務				
－收入	8,829	2,932	808	3,740
－建造服務收入	1,496	－	－	－
小計	10,325	2,932	808	3,740
物流園	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

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。2024年及2023年資料乃摘錄自經審核財務報表。2020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				
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
業績					
收入	15,570,615	20,523,798	15,529,301	18,541,926	19,452,409
除稅前盈利	5,115,065	5,194,129	2,930,926	8,956,258	8,991,919
所得稅	(1,428,061)	(2,289,221)	(994,769)	(2,726,653)	(3,270,109)
未計非控制性權益之盈利	3,687,004	2,904,908	1,936,157	6,229,605	5,721,810
永續證券持有人	-	-	(92,999)	(92,075)	(91,866)
非控制性權益	(814,556)	(1,003,265)	(589,239)	(2,564,519)	(1,789,091)
股東應佔盈利	2,872,448	1,901,643	1,253,919	3,573,011	3,840,853

	於12月31日				
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
資產及負債					
固定資產	20,391,880	19,780,766	17,874,497	19,087,069	12,745,050
投資物業	18,519,634	15,080,718	10,226,082	7,697,726	611,305
土地使用權	4,056,454	4,231,866	3,181,633	3,328,772	3,802,321
於聯營公司及合營公司之權益	29,540,442	28,363,657	28,489,600	31,745,283	26,069,289
其他投資	1,209,394	1,155,711	1,021,738	1,144,780	2,382,291
無形資產	26,187,883	29,280,325	29,941,138	32,922,243	31,645,704
其他非流動資產	12,345,756	12,157,965	12,283,240	12,205,148	9,163,015
流動資產淨值	(11,732,398)	(21,565,540)	(18,107,422)	(4,230,942)	2,427,762
非流動負債	(45,995,887)	(33,509,807)	(29,711,332)	(36,227,904)	(25,547,090)
資產淨值總額	54,523,158	54,975,661	55,199,174	67,672,175	63,299,647
權益					
已發行股本	2,409,639	2,393,149	2,387,810	2,266,714	2,194,991
儲備	30,090,100	29,189,057	28,860,054	36,605,854	33,431,865
普通股股東權益	32,499,739	31,582,206	31,247,864	38,872,568	35,626,856
永續證券	-	-	-	2,330,939	2,330,939
非控制性權益	22,023,419	23,393,455	23,951,310	26,468,668	25,341,852
總權益	54,523,158	54,975,661	55,199,174	67,672,175	63,299,647

2024年大事紀要

經營管理

3月

本集團以益常高速作為底層資產設立的易方達深高速REIT成功於上海證券交易所上市，本集團持有該基金份額總數的40%

7月-11月

本集團成功拓展多個管理輸出項目，包括位於無錫錫山、廣東從化以及廣東潮汕等地的管理輸出項目，標誌著本集團的品牌實力獲得市場的認可



热烈祝贺
华夏深国际REIT成功上市
基金代码：180302



7月

本集團以杭州一期項目及貴州龍里項目作為底層資產設立的華夏深國際REIT成功於深圳證券交易所上市。該基金的成功發行有效盤活了本集團優質存量物流港資產，標誌著本集團「投建融管」小閉環商業模式取得重大突破。於2024年底，本集團持有該基金份額總數的31.28%

8月

深國際物流港（無錫江陰）成功引入理想汽車，作為其全國唯一售後中心倉，本集團首次切入新能源汽車倉儲領域

10月

本公司成功發行2024年中期票據（第一期），發行金額人民幣40億元，票面利率為2.21%，年期為3年。此次發行獲得市場投資者的廣泛認可和積極認購

11月

深圳國際綜合物流樞紐中心蓋板及以下工程封頂，全面轉入蓋上主體結構施工階段，為實現項目於2025年年底建成的目標奠定了堅實的基礎



9月

深國際物流港（揭陽）成功摘地，標誌著本集團在粵東地區戰略規劃佈局取得重大突破



11月

深圳市鵬海運電子數據交換有限公司入選中國交通運輸部首批「交通物流降本提質增效交通強國建設專項試點任務」名單，為推動全國物流行業數智化轉型貢獻力量

經營管理

12月

深國際冷鏈（南京江寧）竣工驗收，標誌著本集團冷鏈戰略在長三角核心區域落地



12月

本集團成功獲取北京房山項目地塊，標誌著本集團首次佈局首都市場，凸顯了本集團的核心資源獲取能力



12月

深國際華南物流園土地整備首期留用土地獲深圳市龍華區人民政府批准，標誌著深國際華南物流園轉型升級工作邁出關鍵一步

12月

本集團舉辦了首屆重要客戶交流會，進一步加強了與客戶的對接互動，增強了客戶黏性，為本集團業務拓展奠定堅實基礎



12月

本集團成功獲取佛山富灣港的項目用地，標誌著本集團港口板塊在區域佈局上從江淮流域拓展至珠江流域



12月

本集團參股的中國國際貨運航空股份有限公司在深圳證券交易所成功上市，標誌著本集團的戰略投資取得了顯著的成果，進一步增強了本集團的資產價值

企業榮譽

2月

本公司榮獲由深圳市質量強市促進會頒發的「第三屆深圳品牌百強企業」



8月

本公司榮獲由中國交通企業管理協會頒發的「第二十屆交通企業管理創新卓越單位」



6月

本公司獲納入恒生主題指數：

- 恒生中國高股息率指數
- 恒生港股通國有企業紅利指數
- 恒生港股通紅利優選指數
- 恒生港股通國有企業高股息率ESG指數



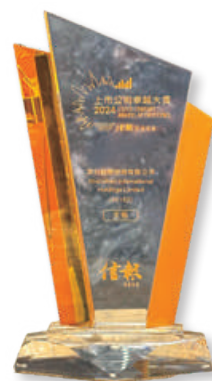
6月－11月

本公司ESG評級獲得國內外權威機構認可：

- 萬得Wind ESG評級提升至A級
- 榮獲格隆匯主辦的「ESG金格獎」頒發的「ESG可持續發展卓越企業」
- 明晟MSCI ESG評級提升至BBB級
- 榮獲由星島新聞集團攜香港理工大學舉辦的ESG認證計劃暨嘉許禮2024頒發：「大灣區ESG年度榮譽成就大獎」、「ESG卓越環境表現專業獎」、「ESG卓越社會表現專業獎」、「ESG卓越企業管治表現專業獎」及「ESG嘉許狀」

11月

本公司再度榮獲由香港《信報財經新聞》頒發的「上市公司卓越大獎(主板)」



9月－12月

本公司2023年年報榮獲美國通訊專業聯盟 (LACP) 頒發的2023 Vision Awards 6項年報大獎、ARC年報大獎5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



11月

本公司榮獲由港股100強研究中心主辦的2024香港上市公司發展高峰論壇暨第十一屆港股100強頒獎典禮頒發的「港股通50強」



11月

本公司成功入選《國資國企社會責任藍皮書(2024)》「國有企業社會責任·先鋒100指數(2024)」，位列第12位。案例《構建多式聯運新格局 打造綜合物流樞紐新典範》榮獲「加快產業升級篇優秀案例」

12月

本公司再度榮膺由香港大公文匯傳媒集團主辦的金紫荊獎頒發的「最具投資價值上市公司」





主席報告



各位股東：

2024年，全球經濟復甦乏力，國內經濟面臨諸多嚴峻挑戰，疫情後遺症、物流園行業調整及國際博弈壓力交織，企業經營承壓。然而，危中有機：國家推出一攬子逆週期調節政策，聚焦擴大內需、提振市場信心，為實體經濟發展注入充足動能。本集團堅持穩中求進發展方針，圍繞「高質量發展」核心目標，認真研判形勢任務，精準謀劃工作策略，保持戰略定力的同時，遵循「小心駕駛、隨機應變」，實現全年穩健發展。

截至2024年12月31日止之年度，本集團實現總收入約港幣155.71億元，較去年同期下跌24%；股東應佔盈利約港幣28.72億元，較去年同期上升51%。

本公司董事會（「董事會」）建議向股東派發2024年末期股息每股港幣0.598元，較去年上升50%。2024末期股息總額約為港幣14.41億元，派息率約50%，體現本集團維持穩定的分紅政策。

深化戰略佈局，核心業務穩中提質

物流業務方面，受當前經濟環境及市場供需影響，物流園行業面臨較大壓力，體現在租金和出租率方面較前些年有所下滑，地區分化特徵加劇。但隨著經濟的好轉和供求關係的變化，市場調節機制將逐步發揮作用，中長期看物流園行業仍具備較好的抗週期性和發展預期，尤其是核心地區的優勢資產。本集團長期堅持聚焦經營效益好、抗風險能力強的一線城市及頭部二線城市核心區位，不斷夯實物流主業發展基礎，截至2024年年底，本集團已在全國42個城市佈局66個項目，其中46個項目投入運營，總運營面積近580萬平方米。**一是深圳地區鞏固領先地位。**緊盯「7+30+N」發展機遇，積極參與深圳市物流基礎設施發展規劃編製，加快物流資源獲取，推進三級場站體系項目落地；加快推動福民地塊等歷史用地獲取及開發，並積極爭取光明區、羅湖區、阪田貨站等新項目。同時，創新推出「公交+物流」「地鐵+物流」合作模式，探索打造與公共交通網絡融合發展物流新業態；並推動本集團在深圳項目全部納入深圳市低空物流運輸起降設施網，多渠道挖掘「物流+」合作發展機遇。**二是深圳以外地區精細化佈局。**重點在北京，成功摘牌位於北京市房山區的深國際京西南綜合物流樞紐（一期）智慧物流中心項目地塊，推動在京重點項目首次落地。初步完成北京順義項目可研編製。繼續圍繞粵港澳大灣區（「大灣區」）及特色物流需求旺盛



地區進行精細化佈局，年內成功簽約佛山高明項目二期；獲取揭陽項目百畝級土地等。**三是「投建融管」持續暢通完善。**本集團致力推動物流主業「投建融管」閉環發展，持續釋放資產價值。年內華夏深國際倉儲物流封閉式基礎設施證券投資基金（「華夏深國際REIT」）成功發行上市，確認稅後收益港幣5.87億元，對於提升本集團在境內資本市場知名度、暢通融資渠道、盤活存量資產、促進投資良性循環具有重要意義。此外，私募物流基金設立工作正同步有序推進，「投建融管」商業模式不斷完善。

港口業務方面，本集團進一步強化戰略區域深耕，錨定長江下游、西江流域及大灣區等重點區域，探索「港口+」產業鏈上下游的投資拓展機會。年內成功獲取佛山富灣港項目，實現港口業務在大灣區的首次佈局；加緊推進南京西壩港擴能改建項目等，圍繞分拆上市遠期目標紮實推進。

本集團通過旗下上市附屬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。**收費公路業務方面**，積極推進外環三期、機荷高速、京港澳高速廣深段等新建、改擴建項目的投資建設，持續擴充優質公路資產。加強推動智慧交通的研究及運用，提升交通數據的採集、分析和預測能力，持續優化路網監測與指揮調度系統，全面提升道路管理水平和服務能力。**大環保業務方面**，深圳光明環境園項目成功投入試運營，截至2024年年底，本集團有機垃圾設計處理規模達6,700噸／日，躋身國內行業前列。積極開展大環保業務評估工作，優化資產與業務結構，退出盈利能力差的業務，不斷夯實資產基礎，集中資源聚焦核心業務，促進運營效率、提升長期發展能力改善。

落地「投建管轉」大閉環，推動價值超額釋放

2024年，深國際華南物流園轉型升級工作取得重大突破。深國際華南物流園土地整備第一期留用土地獲得深圳市龍華區政府正式批復，並順利簽訂了補充協議，年內成功確認稅後收益約港幣23.67億元，利潤貢獻有效支撐本集團主業發展。

加強運營管理，效益提升多點開花

一是招商統籌紮實推進。面對嚴峻複雜的市場形勢，堅持穩中求進、以進促穩，全力應對存量市場競爭新態勢，將招商運營推到十分重要的位置。本集團總部加設戰略客戶關係管理職能，加強對旗下板塊公司的招商統籌，強化對戰略客戶的提級管理，切實提升經營質效。年內成功舉辦深國際首屆招商大會，有效增強核心客戶黏性及提高招商效率；同時推動多個重點園區招商工作成效提升，深圳鹽田項目引入馬士基、東方嘉盛、德鐵信可等重點客戶，深圳坪山項目與深糧完成簽約等。截至2024年年底，本集團累計新簽及續簽面積約253萬平方米，成熟物流園區的綜合出租率約91%。

二是降本增效積極求進。融資方面，2024年成功發行了人民幣40億元的3年期中期票據，票面利率低至2.21%，創本公司人民幣債券融資成本歷史新低；同時，通過儲備境內外低息貸款，同比減少匯兌損失約港幣5.28億元。工程集採方面，通過在總部層面進行統籌，對物流倉儲項目所需的設備進行集中採購，有效節約採購成本。管理開支方面，成功壓降總部部門非薪酬之管理費用，「三公」經費亦同比下降。**三是股權投資價值體現。**2024年年底，本集團戰略投資的中國國際貨運航空股份有限公司在深圳證券交易所成功敲鐘上市，首日收盤價達到每股人民幣9.30元，較上市發行價增幅逾304%，標誌著本集團的戰略投資取得了顯著的成果。**四是輕重融合成效初顯。**本集團輕資產運營取得重要突破，深圳市深國鐵路物流發展有限公司成功拓展深圳－蘇州往返班列，自營班列已拓展至中歐、中俄以及國內6條線路地；科技公司鵬海運電子數據交換有限公司持續建設運營「海運外貿物流信息狀態查詢平台」，深圳市南方電子口岸有限公司全力打造深圳國際貿易「單一窗口」外貿一站式綜合服務平台及生態體系，助力深圳外貿進出口邁上新台階。此外，本集團進一步強化管理輸出能力構建，持續研究將管理輸出的外部重資產資源整合，融入本集團的經營業務體系，增強業務黏性和管理輸出的效益。截至目前，本集團已在全國成功拓展多個管理輸出項目，累計投入運營面積約55萬平方米。

強化能力建設，管理提升及穩步推進

一是改革創新穩中有進。連續三年獲評全國「雙百行動」標杆企業，高標準推進《深國際「雙百行動」綜合改革實施方案》，進一步增強服務大局、服務城市、服務產業、服務民生能力；系統謀劃推動創新工作，大力推進產學研協同創新，與深圳清華大學研究院簽署戰略合作協議，探索共同研發物流裝卸機器人。規劃引領賦能地方發展，深度參與汕尾、湛江、惠州、光明區等地物流規劃編製。**二是ESG進一步突破提升。**研究搭建ESG指標體系和管理體系，積極引導推動綠色可持續發展，改善公司治理，履行企業社會責任，長遠提升公司內在價值。2024年，榮獲大灣區ESG年度榮譽成就大獎、ESG可持續發展卓越企業獎等ESG大獎，入榜「大灣區國企ESG發展指數」位列第八；推動國際權威評級機構MSCI給予本集團ESG最新評級由BB級提升至BBB級，躋身行業優等生。**三是品牌影響力全面升級。**本公司及附屬企業榮獲「有效降低全社會物流成本優秀案例」、「交通企業管理創新卓越單位」、「最具投資價值上市公司」、「國有企業社會責任•先鋒100指數(2024)」、「2024年廣東企業500強」、「深圳品牌百強」、「服務灣區發展」十佳案例等榮譽獎項50餘個，本集團品牌知名度進一步提升。

展望：錨定一流，譜寫新篇

展望2025年，本集團將積極應對宏觀環境變化及行業發展趨勢，謀劃有效的工作抓手，全力推動「十四五」戰略規劃收官，科學規劃「十五五」發展藍圖。持續提升企業核心競爭力，朝著打造一流產業集團的目標不懈奮鬥。

一是穩健把握節奏，做好投資儲備。物流業務方面，總體要更加審慎，以實際需求為導向，管理控制投資節奏，強化對細分市場研究，堅持優中選優。港口業務方面，一方面，推進佛山富灣港建設工作；另一方面，繼續落實「港口聯網」戰略，拓節點、延鏈條，持續關注大灣區、西江流域等重點佈局戰略區域，在充分研究市場需求及供應情況基礎上，選取優質碼頭投資機會。收費公路業務方面，通過優化資源配置、提升運營效率、拓展產業鏈價值，積極應對投資回報率波動、新建項目成本偏高、培育期長等挑戰。大環保業務方面，加強存量項目的提質增效，開拓優質項目，努力提升大環保業務運營質量與盈利能力。**二是積極拓展招商，穩定基礎收益。**優化客戶管理體系，落實客戶權益，提升對戰略客戶的管理服務水平；密切關注客戶業務發展及倉儲需求的動態變化，持續研究出口「新三樣」、食品連鎖經營、醫藥等熱點行業，增強客戶黏性，並圍繞重難點項目加強資源傾斜，推動租賃需求落地，保障穩定的現金流與收益，穩固主業的基本盤。**三是提升運營能力，培育發展動能。**全面培養「資產管理+運營」的能力，積極開展多式聯運、倉配運一體化、低空經濟、光儲充等業務；聯動本集團全國性業務資源，加強資源統籌、定制化服務，增強客戶黏性，持續改善項目經營水平。**四是深化大小閉環，助力主業發展。**大閉環方面，繼續積極推動深國際華南物流園土地整備留用土地合同簽訂，持續抓好利益統籌、價值釋放；妥善解決前海二十單元土地閒置問題。小閉環方面，紮實推動底層資產長期穩健運營，統籌好華夏深國際REIT市值維護等工作；加快推動私募股權基金設立，爭取2025年內具備項目置入所需各項條件。**五是提升管理效能，有序保障健康發展。**持續落實加強財務管控、風險防控、市值管理及品牌建設提升等一系列工作，深挖內部潛力，全方位提升管理效能，保障本集團平穩可持續發展。

未來，董事會將繼續帶領全體員工，堅定信心、銳意進取，奮力譜寫高質量發展新篇章，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

2025年3月26日

01

整體 回顧



經營業績

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	增加／ (減少)
收入（撇除收費公路的建造服務收入）	13,440,119	19,027,625	(29%)
收費公路的建造服務收入	2,130,496	1,496,173	42%
總收入	15,570,615	20,523,798	(24%)
經營盈利	5,221,292	6,473,918	(19%)
除稅及財務成本前盈利	6,704,990	7,570,646	(11%)
股東應佔盈利	2,872,448	1,901,643	51%
每股基本盈利（港元）	1.20	0.80	50%
每股末期股息（港元）	0.598	0.40	50%

2024年，國際經濟政治格局仍然複雜多變，全球經濟增速放緩，國內經濟承壓前行，本集團各業務板塊面臨較大的經營壓力。儘管如此，本集團積極應對，憑藉穩固的業務基礎、多元化的業務組合以及獨特的大小閉環商業模式，成功穿越經濟週期，整體業績在逆勢中保持穩健增長。

在過去的一年，本集團始終堅持「穩中求進、提質增效」的經營基調，聚焦物流主業的發展，全面構建「水陸空鐵+智冷」全景物流生態。本集團視招商工作為重中之重，深耕客戶關係，不斷提升運營服務水平，優化已投營項目的核心競爭力。同時，靈活調整投資發展策略，嚴格控制存量項目的開發節奏，重點聚焦粵港澳大灣區（「大灣區」）等核心區域的優質資產，審慎擇優佈局。此外，持續推動重資產項目全生命週期價值的挖掘與實現，為股東創造穩定回報。

截至2024年12月31日止之年度（「本年度」），本集團股東應佔盈利較去年同期上升51%至約港幣28.72億元，主要是受益於深國際華南物流園土地整備確認稅後收益約港幣23.67億元，以及完成兩個物流港項目置入華夏深國際倉儲物流封閉式基礎設施證券投資基金（「華夏深國際REIT」）並錄得稅後收益約港幣5.87億元。

本年度，本集團實現總收入約港幣155.71億元，較去年同期下跌24%，主要由於去年同期前海住宅項目（頤城栖灣里）交付並確認收入約港幣55億元，而本年度並無該項收入；經營盈利約港幣52.21億元，較去年同期下降19%，主要由於本集團分別錄得資產減值損失約港幣8.67億元及公允價值損失約港幣2.42億元。

物流業務方面，於本年度實現收入約港幣18.37億元，與去年同期相若。股東應佔盈利較去年同期下跌3%至約港幣5.16億元，主要由於若干物流港項目資產減值損失及公允價值損失所致。

近年來，本集團聚焦於經營效益好及抗風險能力強的核心區域進行投資，不斷夯實物流主業發展基礎。2024年，本集團成功獲取北京首個項目約11.8萬平方米以及廣東揭陽項目約9.6萬平方米的土地，實現在北京及粵東地區的戰略佈局。截至2024年12月31日，本集團在全國42個城市實現佈局，已獲取經營權的土地面積約836萬平方米，管理及經營46個物流港項目，總運營面積約579萬平方米，物流業務規模持續增長。其中，本集團在大灣區的運營面積達118萬平方米，本年度新投營面積約46.9萬平方米，大灣區物流倉儲龍頭企業的地位進一步鞏固和提升。

2024年，「投建融管」小閉環商業模式取得重大突破。本集團成功把兩個物流港項目置入華夏深國際REIT，實現資金回籠。華夏深國際REIT於2024年7月9日正式在深圳證券交易所上市，本集團於2024年年底持有該基金份額總數的31.28%，目前已取得2024年度的兩次基金分紅收益合計約人民幣1,190萬元。後續，本集團將根據市場情況，適時啟動華夏深國際REIT擴募，同時持續推動私募物流基金設立工作及基金類投資，不斷豐富「投建融管」商業模式。

物流園轉型升級業務方面，由於深國際華南物流園土地整備確認收益，股東應佔盈利較去年同期上升35%至約港幣23.58億元。本年度收入較去年同期下降98%至約港幣1.19億元，主要由於去年同期前海住宅項目交付確認收入約港幣55億元，而本年度並無該項收入。

本年度，「投建管轉」大閉環商業模式邁出關鍵一步。2024年年底，深國際華南物流園的首期留用土地正式獲深圳市龍華區人民政府批准，並將開展供地相關工作，標誌著本集團擁有該地塊的開發權。本集團將按新規劃功能，推進留用土地獲取及首期留用土地開發建設，逐步實現土地增值收益和開發收益。

港口及相關服務業務方面，本年度實現收入約港幣35.86億元，較去年同期上升28%，主要受惠於港口供應鏈業務收入增長及江蘇靖江港全面投營帶來新的收入貢獻。股東應佔盈利較去年同期下跌31%至約港幣6,040萬元，主要由於國內市場競爭激烈導致港口業務毛利率下降，加上新投營港口項目仍處於培育階段，初期運營成本及開支較高。

本集團繼續落實「港口聯網」戰略，選取優質碼頭的投資機會。2024年，本集團成功獲取佛山富灣港項目，該項目是本集團首個邁入大灣區珠江流域的項目，標誌著本集團港口板塊在區域佈局上從江淮流域拓展至珠江流域，對本集團進一步拓展市場、優化戰略佈局具有重要意義。

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約港幣100.29億元，較去年同期下跌3%，主要由於益常高速項目公司於2024年3月21日起不再納入合併範圍以及大環保業務收入同比下降。深圳高速錄得淨利潤約港幣13.22億元，較去年同期下跌50%，主要原因包括其聯營公司深圳市深國際聯合置地有限公司所貢獻的投資收益較去年大幅下降，資產減值損失增加，以及經營利潤下滑。於本年度，本集團應佔深圳高速的盈利為約港幣5.60億元，較去年同期下跌44%。

於本年度，本集團密切關注匯率變動趨勢，通過一系列精準措施，持續優化債務期限及幣種結構，嚴格控制外幣貸款規模，並成功鎖定優惠貸款利率，進一步降低了財務成本。一方面，本集團通過積極應對匯率波動，顯著降低了匯率風險。於本年度，本集團錄得淨匯兌虧損約港幣2,553萬元，較去年同期大幅減少約港幣5.28億元。另一方面，本公司於2024年10月成功發行第一期人民幣40億元的3年期中期票據，票面利率為2.21%，創本公司人民幣債券融資成本歷史新低。本集團將繼續加強財務管理，優化債務結構，提升應對市場風險的能力，確保本集團在複雜多變的市場環境中穩健發展。

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0.598元（2023年：末期股息港幣0.40元），每股股息較去年上升50%，股息總額為港幣14.41億元（2023年：港幣9.57億元），較去年上升51%。

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（「2025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。

02

物流 業務



概況

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

截至2024年12月31日，本集團在全國42個城市實現佈局，規劃的土地面積約1,021萬平方米，當中已獲取經營權的土地面積約836萬平方米，管理及經營共46個物流項目，運營面積約579萬平方米，成熟物流園區的綜合出租率約91%。

近年來，本集團在主要核心城市加速實施「一城多園」戰略。「一城多園」不僅可以發揮規模效應、降低營運成本，促進各園區間的協同發展，還能構建完善的同城服務網絡，以更好地滿足客戶多元化需求，提高服務的質量與效率，為本集團帶來更多的機遇和發展空間。

經營環境分析

2024年，國際經濟政治格局複雜多變，全球經濟復甦乏力，增長動能不足且面臨諸多挑戰。在此背景下，中國經濟雖面臨較大外部壓力，但在消費升級、產業轉型和創新驅動的推動下，仍保持穩中有進的態勢。物流行業作為經濟的重要支撐，也在多重因素的推動下展現出新的發展態勢。隨著B2C電子商務與新零售等新興商業模式蓬勃發展，冷鏈物流、跨境電商、「新三樣」製造業等細分領域的客戶需求持續釋放，成為物流行業持續增長的重要引擎。同時，綠色物流、低空物流、數字物流等新興領域不斷湧現，為物流行業注入新動力。此外，大灣區、長三角、京津冀等區域經濟一體化進程加速推進，對高效物流網絡的需求日益增加，為本集團主業所處的物流倉儲行業帶來了廣闊的發展空間。在此背景下，本集團重點佈局的大灣區物流倉儲市場整體保持穩健。

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，致力打造於交通物流領域具有特色的一流產業集團。一方面，堅持穩中求進，密切關注重點行業客戶需求變化，聚焦於增量需求支撐的核心城市和優質資產；另一方面，不斷優化「投建管轉」「投建融管」雙閉環商業模式，積極探索物流園區衍生業務的切入機會。此外，為了應對日益激烈的市場競爭，本集團高度重視客戶拓展與服務質量提升，通過加大招商力量、成立戰略客戶部、管理層親自參與戰略客戶拜訪以及舉辦招商大會等多項措施，顯著提升了客戶管理水平和服務質量，從而增強客戶黏性，為本集團的業務拓展和市場競爭力的提升奠定了堅實基礎。

此外，本集團注重科技創新和數字化轉型，推動物流倉儲服務的智能化、自動化升級，提升運營效率和服務水平，以更好地滿足客戶需求並應對行業變革帶來的挑戰，為本集團長遠發展積蓄能量。本集團亦致力將ESG原則融入業務營運及發展規劃中，以建立一個更具可持續性、更穩固的未來。本集團通過開展綠色建築認證，持續優化園區智慧系統建設及推進物流園區光伏發電、充電樁建設，實施園區節水等措施，攜手園區客戶共同打造綠色物流園區。

運營表現分析

物流園業務

一、大灣區物流港

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

於本年度，本集團位於大灣區的若干項目取得一定進展，深圳國際綜合物流樞紐中心（即平湖南項目）、深圳寶安項目、佛山高明項目及肇慶高要項目按規劃開工建設，深圳鹽田項目、深圳坪山項目及佛山南海項目等陸續投入運營。本集團分佈於大灣區各地的物流港項目互相協作，進一步完善多式聯運交通網，提升物流服務效率。

截至2024年12月31日，本集團在大灣區共佈局14個物流港項目，其中已投入運營／管理的項目共9個（包括深圳市的7個項目），建設中的項目5個（包括深圳市的2個項目）。目前，在大灣區已獲取經營權的土地面積約227萬平方米，已投入運營的面積約118萬平方米。

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，已於2023年下半年分批投入運營。園區配備有冷庫、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，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綜合體。

本集團以深圳黎光項目先行，打造智慧平台「燈塔工程」，物流園區實現了全面數字化、智慧化與可視化運營，覆蓋運營管理、資產管理、物流業務、企業服務、綠色零碳及設備設施管理等多個領域。該項目榮獲2024智慧城市先鋒榜優秀案例二等獎。深圳黎光項目的主要客戶包括國藥、燕文等。於2024年12月31日，園區整體出租率約84%，其中常溫倉出租率達97%。

深國際智慧物流港（深圳鹽田）位於深圳市鹽田區，佔地面積約3.2萬平方米，建築面積約9.1萬平方米，為六層立體倉，已於2024年上半年投入運營。該項目是本集團現代化、高標準的「倉儲上樓」示範項目之一，也是「保稅物流+」示範項目。項目依託國際樞紐港鹽田港和鹽田綜合保稅區，發展保稅新業態，開展保稅倉儲與冷鏈物流、國際分撥、跨境電商等高附加值的物流綜合服務，致力打造為國際領先的數位化、智慧化、綠色化的智慧保稅物流綜合體。該項目入選「深圳市2023年度重大項目」，並榮獲「廣東省綠色示範工程」稱號。深圳鹽田項目的主要客戶包括馬士基等國際國內物流頭部企業。於2024年12月31日，園區整體出租率約80%。

深國際智慧物流港（深圳坪山東）位於深圳市坪山區，佔地面積約26.7萬平方米，建築面積約9.4萬平方米。該項目毗鄰本集團多個物流港項目，具備片區聯動開發可行性。深圳坪山東項目的主要客戶包括沃爾瑪及雪峰冷鏈等。於2024年12月31日，園區已實現滿倉。

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，建築面積約28.6萬平方米，已於2024年12月投入運營。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」，填補了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。深圳坪山項目成功入選「深圳市2024年重大項目」。

深國際西部物流園位於深圳市前海自貿區，為本集團向政府租賃運營的項目，運營面積約9.1萬平方米，提供包括保稅物流倉儲、裝卸、報關及庫內增值服務。該項目獲國家商務部批准成為第二批電子商務示範基地，亦被指定為深圳市跨境電商展示中心試點項目，並取得認可經濟營運商(AEO)計劃海關高級認證資質。於2024年12月31日，園區整體出租率約95%。

深國際康淮電商中心位於深圳市龍華區，是本集團首個以管理輸出方式運營的輕資產運營項目，該項目運營面積約14.3萬平方米。深國際康淮電商中心積極探索綠色貨運配送發展模式，建成「集約、高效、綠色、智慧」的城市貨運配送服務體系，為深圳市綠色貨運配送城市示範工程之一。園區的業務包括倉儲物流服務、大型數據中心、辦公樓、宿舍及餐廳等，同時搭建了智能化園區管理資訊系統，實現園區數據的交互共用，智能互聯。園區成功引進了包括京東在內的多家品牌物流企業。於2024年12月31日，園區整體出租率約92%。

深國際智慧物流港（中山火炬）位於中山火炬高技術產業開發區，佔地面積約5.8萬平方米，建築面積逾6.6萬平方米。該項目是本集團在大灣區除深圳以外落地的第一個項目，引入了醫藥和家電等企業進駐，同時還為周邊汽車供應鏈產業提供一體化綜合物流服務。2024年，深中通道的正式開通，加深了珠江東西兩岸城市間的融合，推動中山本地製造及物流等產業的進一步發展，也為中山火炬項目平穩運營注入新動力。於2024年12月31日，園區整體出租率近100%。

深國際智慧物流港（佛山南海）位於佛山市南海區，佔地面積約7.6萬平方米，建築面積逾9.2萬平方米，於2024年8月投入運營。作為本集團打造佛山「第二主場」的重要組成項目之一，該項目憑藉集約化、智慧化、綠色化的新一代產品特點及良好的市場口碑，成功引入跨境電商頭部企業TEMU，有力推動當地電商產業提質增效。於2024年12月31日，園區整體出租率達100%。

在建項目

深國際西部公路樞紐物流園（深圳寶安）位於深圳市寶安區，是深圳市生產服務型國家物流樞紐以及深圳市規劃的七大門戶型物流樞紐之一，同時也是「7+30+N」三級物流樞紐佈局規劃中首個成功落地的公路樞紐項目。項目佔地面積約7.5萬平方米，規劃建築面積約15.9萬平方米。依託寶安區先進製造業基礎及其內外聯通的優越地理位置，項目規劃建設智能物流中心、智慧物流雲倉及冷鏈中心等功能分區，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。該項目成功入選「深圳2024年重大項目清單」。該項目已於2024年5月正式開工建設，力爭於2025年內投入運營。

深國際智慧物流港（佛山順德）及深國際智慧物流港（佛山高明）分別位於佛山市順德區及高明區，佔地面積分別約20萬平方米及15.7萬平方米，規劃建築面積分別約33.7萬平方米及18.5萬平方米。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。該等項目預計將於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，佔地面積達10萬平方米，規劃建築面積逾10.8萬平方米，該項目擬打造成為融合供應鏈金融中心及交易結算中心等多功能為一體的供應鏈產業園，推動與佛山、中山等地的大灣區其他項目的聯動互通。該項目已於2024年7月開工建設，力爭於2026年內投入運營。

二、中國其他地區物流港

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

於2024年12月31日，本集團在全國其他地區（不包括大灣區）38個城市實現物流港佈局，其中投入運營的項目合計37個，運營面積約461萬平方米，成熟物流園區的出租率達91%，整體出租情況穩定。

2024年，本集團成功獲取揭陽項目面積約9.6萬平方米的倉儲建設用地，標誌著本集團物流港項目首次在粵東地區成功落地，進一步充實了本集團在廣東省內的戰略規劃佈局，顯著提升了本集團在該區域的品牌影響力。

本集團在持續拓展物流港新項目的同時，亦穩步推進在建及籌建中的項目，以確保工程進度符合預期。2024年，海南澄邁項目、湛江項目、湘潭項目及溫州項目先後建成並投入運營，新增運營面積約37.8萬平方米。2024年，在中國其他地區（不包括大灣區）新開工建設項目之規劃建築面積合計逾46萬平方米，續建項目之規劃建築面積逾24萬平方米，預計將陸續於2025年及2026年投入運營。

深國際物流港（石家莊正定）由本集團投資建設，佔地面積約31萬平方米，規劃建築面積逾50萬平方米。該項目是國內首個融合物流與商業兩大業態的產城綜合體，以「高質量、高顏值」為建設目標，融合數智化物流產業園、冰雪運動、國際酒店、文化街區、商業綜合體、創業孵化等多元業態，預計將於2025年年底全面投入運營。

其中，物流園部分佔地面積約20萬平方米，致力於打造為數智化醫藥冷鏈物流基地。通過應用智能技術與自動化設備，園區實現了全程智能化、可視化管理，大幅提升物流效率。目前，園區正在推動建築面積逾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+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。

2024年年底，園區已投入運營的面積約7萬平方米，其中醫藥產業園面積約4萬平方米。園區已成為世界500強企業上海醫藥及華潤醫藥的河北區域總倉，並於2024年進一步引入國藥樂仁堂、千喜鶴等若干國內知名醫藥及食品行業頭部企業入駐，形成醫藥、食品冷鏈產業集聚效應。此外，園區被認證為全國「藥鏈圈」會員單位，進一步提升了行業影響力。截至2024年12月31日，園區出租率約88%。

在物流園區建設方面，A1智慧醫藥冷鏈倉已於2024年上半年開工建設，規劃建築面積約3.1萬平方米。該冷鏈倉採用先進科技和人工智能技術，主要提供醫藥及食品的冷藏、儲存及流通服務。建成後，將進一步提升醫藥冷鏈的品質和規模。目前已完成結構封頂，預計將於2025年7月投入運營。

該項目的商業部分為文體商旅大型綜合體，佔地面積約11萬平方米，規劃建築面積約32萬平方米，已於2024年12月底全面封頂。其中，大型室內滑雪場預計將於2025年年中竣工投營，國際商務酒店、商業中心、創新創業辦公及主題街區預計將於2025年年底全面投入運營。

近年來，憑藉得益於當地良好的營商環境以及項目精準定位，該項目通過招商先行，已吸引融創文旅、希爾頓歡朋酒店、麗芮酒店、特區建工、湃昂、美國捷得等諸多國內外知名品牌合作，強強聯合，共同將該項目打造成京津冀首都經濟圈內別具一格的現代化文旅融合綜合體和微度假目的地。該項目未來亦可作為綜合能源應用方面的代表項目，同時更將成為國內首家實現物流和商業高度融合的新型城市載體。

深國際物流港（鄭州新鄭）佔地面積約49.7萬平方米，目前已投入運營的面積逾21.5萬平方米，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。本集團計劃將項目空地分期開發為高標倉，一期已於2024年2月開工建設，預計將於2025年投入運營。待全部建成後，該項目的總運營面積將超過33.4萬平方米。

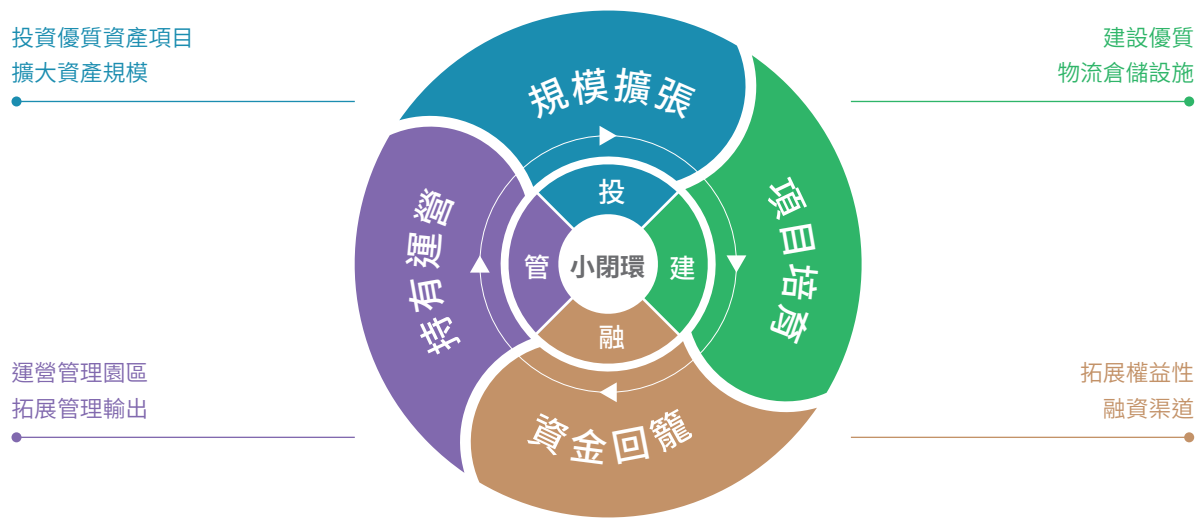
深國際物流港（南寧經開）佔地面積逾10萬平方米，規劃建築面積約5.6萬平方米，是南寧國家綜合貨運樞紐補鏈強鏈重點支撐項目之一。本集團擬將該項目打造成為區域現代物流基礎服務平台，構建以集運分撥、城市配送以及配套服務中心為主體業態的綜合性物流港。該項目的實施標誌著本集團物流港在西南區域核心城市的佈局全面落地，建成後可與本集團全國物流港項目實現客戶資源共享，進一步推動區域物流協同發展與加速升級。該項目已於2024年10月開工建設，預計將於2026年投入運營。

大力拓展管理輸出項目

本集團依託強大品牌號召力及成熟園區運營能力，在全國範圍內拓展多個管理輸出項目，累積了一定的經驗。岳陽項目是本集團在深圳地區之外首個管理輸出項目，建築面積約5.2萬平方米，已於2020年投入運營。海南洋浦項目建築面積約9.4萬平方米，已於2024年3月投入運營。本集團於2024年下半年拓展無錫錫山金笛項目，該項目建築面積約16.6萬平方米，由本集團為其提供園區招商及運營管理服務。此外，本集團繼續推動廣東惠陽項目、廣東從化項目及廣東潮汕項目的建設進度，預計均將於2025年內陸續投入運營。

三、「投建融管」小閉環商業模式拓展

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



本集團持續深化「投建融管」小閉環商業模式，通過多種物流資產證券化途徑實現價值最大化。本集團全力推動以成熟物流港項目作為底層資產的基礎設施公募REITs發行工作。隨著基礎設施公募REITs制度體系的持續完善，市場發展基礎的不斷夯實及底層資產種類和數量的持續提升，中國公募REITs市場進入擴容提質階段。以此為契機，本集團於本年度成功完成首個倉儲物流REIT發行工作。於2024年6月，本集團成功把杭州一期項目及貴州龍里項目（「該等項目」）置入華夏深國際REIT，錄得稅後收益約港幣5.87億元。2024年7月9日，華夏深國際REIT於深圳證券交易所成功上市，基金發行規模為約人民幣14.94億元。華夏深國際REIT是2024年中國境內公募REITs市場上市的首單倉儲物流REIT，通過華夏深國際REIT的發行，本集團可有效盤活優質存量物流港資產，暢通融資渠道，實現資金回籠，進一步增強本集團投資良性循環以及在境內資本市場的知名度。此外，本集團作為基金份額持有人仍可繼續受益於該等項目的業績，同時可為該等項目提供營運管理服務從而獲得持續的收入。於2024年12月31日，本集團合計持有華夏深國際REIT份額總數的31.28%。本集團已取得2024年度的兩次基金分紅收益合計約人民幣1,190萬元。

於私募基金方面，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」），並分別於2021年及2022年將位於南昌、合肥及杭州的物流港項目置入深石基金。本集團通過為上述已置入基金的物流港項目提供運營維護等服務收取服務費用，保留項目的運營管理權。

基於基金群戰略，本集團將進一步構建以公募REITs為主、私募基金為輔、靈活配置類REITs等產品的物流地產基金體系。本集團擬通過Pre-REITs等產品培育優質物流港項目，並在適當時候通過擴募方式置入華夏深國際REIT。本集團已擬定新一期物流倉儲Pre-REITs私募基金設立方案，現正積極推進相關工作，未來將持續推動該私募基金的設立，為華夏深國際REIT的擴募儲備優質資產。

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

四、鐵路綜合物流樞紐

深圳國際綜合物流樞紐中心項目（「平湖南項目」）

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

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

本集團已獲取平湖南項目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。本集團全力推進平湖南項目的工程建設進程，並分別於2024年3月及12月就平湖南項目蓋板及以下工程以及蓋上工程建設與中國鐵路廣州局集團有限公司深圳工程建設指揮部（作為項目管理機構）以及相關施工方簽訂相關三方協議，協議所涉工程費用分別為約人民幣16.52億元、人民幣15.96億元及人民幣15.73億元。目前，平湖南項目蓋板及以下工程已封頂，蓋板以上工程已按計劃開工建設，預計項目整體將於2025年年底建成。

此外，本集團依託平湖南項目鐵路貨場，拓展了多條快速貨運班列，落地包括「深圳－京津冀」「深圳－上海」「深圳－長沙」「深圳－寧波」「深圳－蘇州」「深圳－喀什」等6條多式聯運項目，覆蓋華北、華東、華中、西南及西北等主要經濟區域。2024年，國內班列到發量達13萬標準箱，貨場全年完成集裝箱裝卸量15萬標準箱，較去年同期增長約40%。

本集團於平湖南項目開展倉儲服務、港口集裝箱堆場及鐵路運輸等服務，其中已投入運營的鐵路貨場／堆場面積約17萬平方米，並依託鐵路貨場／堆場推動碎石運貿一體化等新業務落地，探索「租賃+增值服務」的運營新模式，推動既有土地在出租基礎上實現增收。

深國際京西南綜合物流樞紐（一期）智慧物流中心（「北京房山項目」）

2024年12月，本集團成功獲取位於北京市房山區竇店物流基地的項目地塊，標誌著本集團首次佈局首都市場，實現了在國內一線城市佈局的重大突破。該項目將助力本集團進一步推動南北業務協同發展，強化全國網絡佈局，並有效提升行業影響力。

北京房山項目是北京市重點工程。竇店物流基地作為北京市六大一級物流節點之一，具有重要的戰略地位。北京房山項目佔地面積約11.8萬平方米，規劃建築面積約14.3萬平方米，規劃建設智慧雲倉中心、智慧冷鏈中心和分撥中心。該項目旨在打造為京哈－京港澳物流大通道的核心樞紐，並定位為集高端倉儲及冷鏈物流等多元業態為一體的物流樞紐。該項目預計將於2025年上半年開工建設，並於2026年建成投營。

中歐班列（深圳）、深圳中老班列及中吉烏國際鐵公聯運班列

本集團與中國外運股份有限公司共同成立了合資公司，負責運營中歐班列（深圳）、深圳中老班列以及中吉烏國際鐵公聯運班列等，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」高質量發展作出貢獻。

中歐班列（深圳）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20條線路，覆蓋44個國家，是目前國內運行距離最長的中歐班列之一，為深圳及周邊城市超過6,200多家企業提供了穩定、可靠的國際物流服務。2024年，中歐班列（深圳）開行195列，自開通以來，累計發運771列，貿易額逾美金25億元。此外，還相繼開通了深圳中老班列、中老泰專列、精品中歐班列。2024年10月，由該合資公司組織的全國首列中吉烏國際鐵公聯運班列從平湖南項目發車，開闢了深圳出口貨物鐵公多式聯運業務的新模式，為深圳企業出口中亞提供了穩定便捷的物流通道，有效降低了深圳通往中亞國家的物流成本。2024年，中吉烏國際鐵公聯運班列開行17列，發運量為602櫃。各班列以平湖南項目作為始發場站，有利於帶動平湖南項目的貨運量，提升倉庫的使用效率，加強本集團下屬物流園區之間的協同度，為發展物流業務增值服務創造機會。

物流服務業務

一、智冷業務

隨著人工智能、大數據及5G等技術的日益成熟，結合自動分揀、精準投遞、無接觸配送等新型應用場景的落地實踐，物流行業正由傳統的人工模式逐步邁向科技裝備、智慧升級的新階段，智慧物流和冷鏈物流等新興業態已成為物流業未來發展的重要趨勢。本集團持續探索智慧倉、冷鏈行業發展趨勢，致力於打造集冷鏈物流、智慧物流、物流運營服務於一體的物流綜合服務體系，賦能傳統倉儲業務，開闢數智物流新賽道，發展成為具備影響力和知名度的冷鏈物流服務商、智慧倉儲集成商和運營商。

本集團在深圳、上海、石家莊、成都等地的若干物流港項目內設有冷倉及智慧倉，主要為食品、醫藥、3C電子等行業客戶提供服務。截至2024年12月31日，本集團已投入運營的冷倉面積約18.6萬平方米，主要位於深圳黎光項目、上海閔行項目、石家莊正定項目、成都青白江項目及天津西青項目；其中，已投入運營的智慧化冷倉面積約2.8萬平方米。同時，在建、擬建及規劃中的冷倉及智慧倉面積合計約27.6萬平方米。

本集團在深圳黎光項目及石家莊正定項目等物流港項目設置冷倉。**深圳黎光項目**的冷倉已於2024年初全面投營，投營面積約6.5萬平方米，已成功引入沃爾瑪、泰森、樂凱撒及曉餐等連鎖餐飲及商超零售客戶。**石家莊正定項目**已建成投營的冷倉面積約4.9萬平方米，園區主要客戶包括上海醫藥及華潤醫藥等。該項目另有約3.1萬平方米的醫藥倉冷倉正在建設中，預計將於2025年內建成投營。該項目擬打造成為石家莊市規模最大的第三方醫藥產業園及食品冷鏈產業園。

上海閔行項目是本集團首個乾倉園區整體改造為冷倉的項目，改造後的冷倉已於2024年上半年投入運營，面積約5.2萬平方米。該項目採用「出租+自營」的業務模式，已成功引入國藥、基通物流、上海誠煜等客戶。

南京江寧項目是本集團與萬緯物流合作開發的首個冷庫項目，項目冷倉面積約3.3萬平方米。該項目已於2024年12月完成竣工驗收，已於2025年2月投入運營。

本集團不僅持續發展自營業務，還密切關注智慧倉和冷鏈行業優質標的，通過參股方式拓展對外投資，打造物流業務增長新引擎。

本集團於2020年完成了對行業領先的智慧倉系統集成企業湖北普羅格科技集團股份有限公司（「普羅格」）的戰略投資，目前持股比例約為11.38%。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。2024年，雙方在深圳鹽田項目、石家莊正定項目均有合作，為醫藥及三方物流客戶提供數智化、自動化倉儲解決方案，賦能現有園區及客戶。

本集團於2021年成為國內通信物流市場佔有率排名第一的中國通信服務股份有限公司旗下中通服供應鏈股份有限公司（「中通服」）的第三大股東。中通服為中國通信行業唯一一家5A級綜合型物流企業。本集團與中通服已就深圳、鄭州等地多個項目開展倉儲租賃、供應鏈服務等合作，未來將在信息通信、數據中心、雙碳及新能源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。

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，重點投資佈局智慧物流、智慧機場產業鏈。作為基金發起方之一，本集團積極推動基金的運作，並積極推動拓展冷鏈物流、新能源汽車物流等領域的若干潛在優質標的，將在後續持續跟進相關進展。截至2024年12月31日，本集團累計已取得基金分紅收益約人民幣551萬元。

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「港前拖車服務+物流倉配服務+關票稅融服務+跨境物流服務+物流交易服務」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，承擔深圳港EDI網路資訊交換平台的建設、運營工作，其EDI及EIR海運基礎業務在深圳區域的市佔率保持穩定，並成功中標「2024年深圳港集裝箱運輸單證交換及港口外堆場預約提櫃服務項目」。此外，鵬海運還持續承擔中國（深圳）國際貿易單一窗口(China (Shenzhen) International Trade Single Window)運維工作，為深圳市外貿企業提供便捷高效的進出口線上通關業務服務。

2024年，鵬海運不斷推動海運基礎業務及創新業務的發展，發佈了專為集港運輸企業量身定製的新產品「AI易集運」，旨在以物流科技的力量推動行業數字化轉型升級。於本年度內，鵬海運入選中國交通運輸部首批「交通物流降本提質增效交通強國建設專項試點任務」名單，並在第二屆國際港航物流暨多式聯運展覽會上獲評「2024年中國航運物流科技推薦品牌」。

財務表現分析

收入

截至12月31止年度

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	增加／ (減少)
大灣區物流園	572,586	561,708	2%
中國其他地區物流園	931,848	956,902	(3%)
物流園業務小計	1,504,434	1,518,610	(1%)
物流服務業務	332,587	319,109	4%
合計	1,837,021	1,837,719	—

股東應佔盈利

截至12月31止年度

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	增加／ (減少)
大灣區物流園	(279,942)	218,724	不適用
中國其他地區物流園	817,497	304,900	168%
物流園業務小計	537,555	523,624	3%
物流服務業務	(21,431)	8,617	不適用
合計	516,124	532,241	(3%)

於本年度，物流業務整體收入約港幣18.37億元，與去年同期相若；股東應佔盈利較去年同期下跌3%至約港幣5.16億元。

各項物流業務於本年度表現如下：

物流園業務方面，本年度實現收入約港幣15.04億元，與去年同期基本持平。儘管大灣區新投營項目折舊攤銷費用上升，加上若干物流港項目公允價值損失及資產減值損失增加，對本年度物流園業務的利潤增長帶來一定不利影響，但受惠於完成兩個物流港項目置入華夏深國際REIT，股東應佔盈利較去年同期上升3%至約港幣5.38億元。

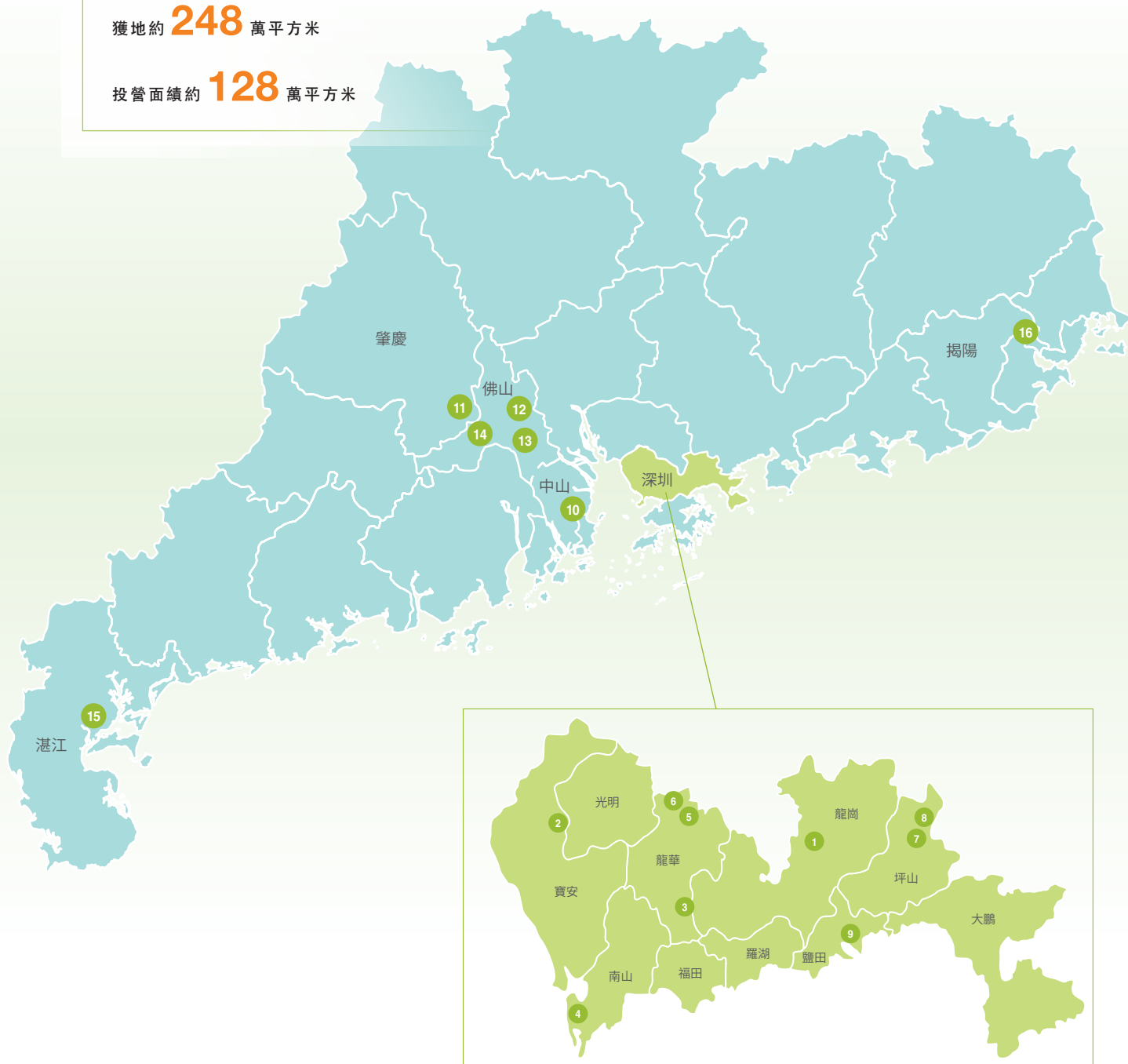
物流服務業務方面，本年度實現收入約港幣3.33億元，較去年同期上升4%，主要由於若干智冷項目首次帶來全年的收入貢獻。然而，由於業務架構持續調整，本年度錄得股東應佔虧損約港幣2,143萬元。

廣東省（含大灣區）物流港

廣東省佈局 **16** 項目

獲地約 **248** 萬平方米

投營面積約 **128** 萬平方米





1 深圳國際綜合物流樞紐中心



2 深國際西部公路樞紐物流園(深圳寶安) #



3 深國際華南物流園(深圳)



4 深國際西部物流園(深圳)



5 深國際康淮電商中心(深圳)



6 深圳黎光項目



7 深圳坪山項目



8 深圳坪山東項目



9 深圳鹽田項目



10 中山火炬項目



11 肇慶高要項目 #



12 佛山南海項目



13 佛山順德項目



14 佛山高明項目 #



15 湛江項目



16 揭陽項目 #

概念規劃效果

於2024年12月31日，本集團於廣東省（含大灣區）的主要物流項目的詳情列示如下：

編號	項目名稱	位置	規劃 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)
1	深圳國際綜合物流樞紐中心	深圳市龍崗區南灣街道橫東嶺路	90.0	90.0 [Ⓢ] (土地使用權: 33.4)	–	2026
2	深國際西部公路樞紐物流園 (深圳寶安)	深圳市寶安區	7.5	7.5	–	2025
3	深國際華南物流園(深圳)	深圳龍華區民治街道	23.9 [^]	23.9 [^]	10.0 [^]	2003
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
深國際智慧物流港						
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	12.0	12.0	28.6	2024.12
8	深圳坪山東	深圳市坪山區坑梓街道金輝路	26.7	26.7	9.4	2023.09
9	深圳鹽田	深圳市鹽田區鹽田綜合保稅區一期	3.2	3.2	9.1	2024.03
10	中山火炬	中山市中山火炬高技術產業開發區	5.8	5.8	6.6	2019.09
11	肇慶高要	肇慶市高要區金利鎮	10.0	10.0	–	2026
12	佛山南海	佛山市南海區	7.6	7.6	9.2	2024.08
13	佛山順德	佛山市順德區	20.0	20.0	–	2025
14	佛山高明	佛山市高明區	15.7	15.7	–	2025
深國際物流港						
15	湛江	湛江市麻章區	20.0	11.0	10.1	2024.08
16	揭陽	揭陽市高新技術產業開發區	9.6	9.6	–	2026
合計			256.5	247.5	128.1	

附註：

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

** 預期投入運營時間為估計，將根據建設進度作出更新。

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

^ 深國際華南物流園(深圳)由一期項目及二期項目構成。其中，一期項目按深圳市政府總體規劃正在向數字經濟園區轉型，物流倉儲業務已於2024年上半年退出運營，截至2024年12月31日，本集團已移交面積約35.6萬平方米的土地，剩餘土地面積約17.7萬平方米；二期項目「深國際華南數字谷」土地面積約6.2萬平方米。此處列示的已投入運營面積不含二期項目的運營面積。

▲ 管理輸出項目

中國其他地區物流港

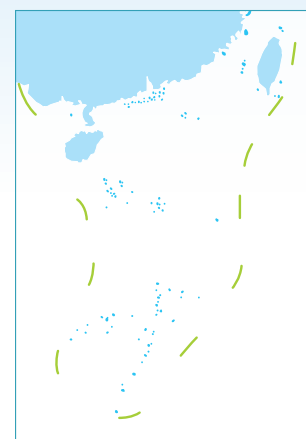
全國（不含廣東省）佈局 **36** 個城市

獲地面積約 **589** 萬平方米

投營面積約 **451** 萬平方米



海岸線示意圖



管理層討論及分析

物流業務



1 杭州項目



2 寧波項目



3 金華義烏項目



4 金華經開項目



5 溫州項目



6 上海青浦項目



7 上海閔行項目



8 無錫惠山項目



9 無錫江陰項目



10 無錫錫山金笛項目



11 蘇州昆山項目



12 蘇州相城項目



13 深國際冷鏈（南京江寧）



14 句容項目[#]



15 徐州項目



16 南通項目



17 淮安項目[#]



18 泰州項目[#]



19 合肥肥東項目



20 合肥肥西項目



21 深國際京西南綜合物流樞紐
(一期)智慧物流中心[#]



22 天津濱海項目



23 天津西青項目



24 石家莊正定項目



26 武漢東西湖項目



27 武漢蔡甸項目



28 武漢黃陂項目[#]



29 南昌經開項目



30 南昌昌北項目



31 長沙項目

暫無編號25(石家莊元氏項目)的項目圖片
[#] 概念規劃效果圖

管理層討論及分析

物流業務



32 湘潭項目



33 岳陽項目



34 貴州龍里項目



35 貴陽修文項目[#]



36 重慶雙福項目



37 重慶沙坪壩項目



38 昆明項目



39 成都青白江項目



40 成都溫江項目[#]



41 南寧經開項目[#]



42 海南洋浦項目



43 海南澄邁項目



44 海口高新項目



45 鄭州二七項目



46 鄭州新鄭項目



47 煙台項目



48 西安項目



49 太原項目[#]



50 瀋陽項目

[#] 概念規劃效果圖

管理層討論及分析

物流業務

於2024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 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)
浙江區域						
1	杭州◆	杭州市杭州大江東產業集聚區	一期：不適用 二期：不適用	一期：不適用 二期：不適用	一期：21.3 二期：24.3	2017.11
2	寧波	寧波市寧南貿易物流園	19.4	9.2	5.7	2018.01
3	金華義烏	金華市義烏稠城街道下轄雲溪村	44.0	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	12.7	2024.10
蘇皖區域						
6	上海青浦	上海市青浦區華新鎮	2.3	2.3	3.0	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	12.0	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	無錫錫山金笛▲	無錫市錫山區東港鎮	—	—	16.6	2024.07
11	蘇州昆山	蘇州市昆山陸家鎮	11.7	11.7	9.6	2016.06
12	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
13	深國際冷鏈(南京江寧)	南京市江寧區	3.2	3.2	—	2025
14	句容	句容市北部新城區域	40.0	13.1	—	2026
15	徐州	徐州市徐州國家高新技術產業開發區	14.0	13.3	7.2	2021.04
16	南通	南通市海門工業園區	15.2	15.2	12.9	2021.01
17	淮安	淮安市淮安經濟技術開發區	11.1	—	—	—
18	泰州	泰州市高港區大泗鎮	8.8	8.8	—	2025
19	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
20	合肥肥西	合肥市肥西縣	42.2	42.2	19.1	2022.05
京津冀區域						
21	深國際京西南綜合物流樞紐 (一期)智慧物流中心	北京市房山區竇店物流基地	11.8	11.8	—	2026
22	天津濱海	天津市天津開發區西區	6.0	6.0	3.3	2019.01
23	天津西青	天津市西青區楊柳青鎮	11.6	11.6	7.8	2021.09
24	石家莊正定	石家莊市正定縣	46.7	31.0	7.0	2017.07
25	石家莊元氏	石家莊市元氏縣	14.4	—	—	—

於2024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)
其他地區國際	華中區域					
	26 武漢東西湖	武漢市東西湖區	13.3	12.6	6.3	2016.01
	27 武漢蔡甸	武漢市蔡甸區常福物流園	26.7	12.9	11.7	2022.03
	28 武漢黃陂	武漢市黃陂區	6.7	6.8	—	2026
	29 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
	30 南昌昌北	南昌市南昌綜合保稅區	15.7	15.6	—	2025
	31 長沙	長沙市金霞經濟開發區	34.7	29.8	22.7	2018.01
	32 湘潭	湘潭市岳塘經濟開發區	10.2	10.0	8.5	2024.09
	33 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					
	34 貴州龍里◆	貴州雙龍現代服務業集聚區	不適用	不適用	14.2	2018.05
	35 貴陽修文	貴陽市修文經濟開發區扎佐工業園	20.0	20.6	—	2027
	36 重慶雙福	重慶市江津區雙福新區	15.7	10.4	5.8	2019.12
	37 重慶沙坪壩	重慶市沙坪壩區	14.6	14.6	11.6	2021.09
	38 昆明	昆明市陽宗海風景名勝區	17.2	17.2	11.9	2020.01
	39 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	2021.01
	40 成都溫江	成都市溫江區	6.7	6.7	—	2025
	41 南寧經開	南寧市南寧經濟技術開發區	10.0	10.0	—	2026
	南方區域					
	42 海南洋浦▲	海南省儋州市洋浦經濟開發區	不適用	不適用	9.4	2024.03
	43 海南澄邁	海南省澄邁縣金馬現代物流中心	6.3	6.3	6.5	2024.03
	44 海口高新	海南省海口國家高新技術產業開發區	6.7	6.7	—	2025

於2024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)

			規劃 土地面積*	已獲取 土地面積	已投入 運營面積 (建築面積)	首期項目 投入運營／ 預計投入 運營時間**	
編號	項目名稱	位置	(萬平方米)	(萬平方米)	(萬平方米)	(年.月)	
深國 際 物 流 港	北方區域						
	45	鄭州二七	鄭州市二七區馬寨產業集聚區	11.0	11.0	11.7	2022.12
	46	鄭州新鄭	鄭州市新鄭市	49.7	49.7	21.5	2022.05
	47	煙台	煙台市煙台經濟技術開發區	6.9	6.9	2.9	2008.06
	48	西安	西安市西安國家民用航太產業基地	12.0	12.0	9.3	2020.08
	49	太原	太原市小店區瀟河產業園	12.7	12.7	—	2025
	50	瀋陽	瀋陽市於洪區瀋陽國際物流港	70.0	24.1	24.2	2016.04
合計			764.4	588.8	450.8		

附註：

- * 規劃土地面積代表項目設立時與地方政府簽訂協議中的土地面積，實際取得的土地和建築面積或會受多種因素影響而產生後續變更。
- ** 預期投入運營時間為估計，將根據建設進度作出更新。
- ◆ 置入基金項目：
 - (i) 深國際物流港（南昌經開）、深國際物流港（杭州二期）及深國際物流港（合肥肥東）：由本集團持有40%權益的合營企業深石基金所持有；及
 - (ii) 深國際物流港（杭州一期）及深國際物流港（貴州龍里）：由本集團持有約31%基金份額的華夏深國際REIT所持有。本集團仍保持上述物流港的運營管理權，為其提供運營維護等專業服務並將繼續收取服務費用。
- ▲ 管理輸出項目

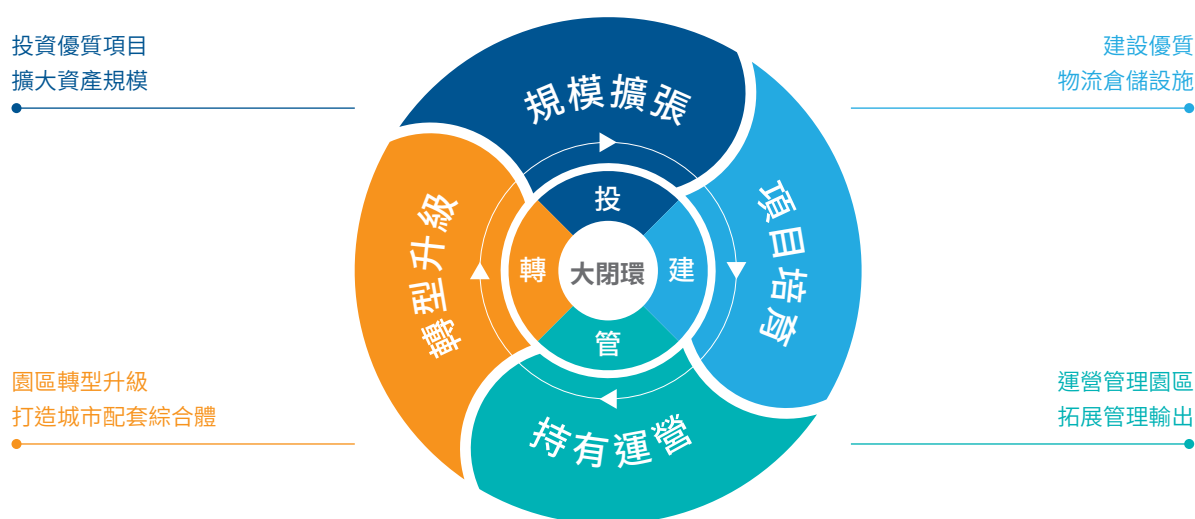
03

物流園 轉型升級 業務



概況

本集團緊緊抓住中國城市化進程帶來的歷史性機遇，全力推動旗下位於深圳等核心城市中心位置的物流園項目的轉型，通過產業升級和更新改造、開發運營，實現物流園區「投建管轉」大閉環發展模式。本集團物流園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。



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

運營表現分析

深國際前海項目（「前海項目」）

前海項目成功實現「投建管轉」大閉環發展模式，通過前海土地整備，本集團獲取了約人民幣83.73億元的土地使用權的補償，置換了新規劃條件下的土地面積合共約12萬平方米，總建築面積約39萬平方米（其中，住宅建築面積約19萬平方米，公寓建築面積約2.5萬平方米）。土地增值收益是前海土地整備的第一步，隨著置換用地逐步開發、建成物業投放市場，前海項目數年來已先後7次釋放稅前收益合共約人民幣144.48億元，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。

前海項目為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，從產業升級、資源集聚、功能融合等方面助力前海發展，促進產城資源融合。

截至2024年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 (約萬平方米)	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－頤城臻灣悅	—	24.87
	2023年	二期住宅項目－頤城栖灣里	5.1 ⁽³⁾	26.35
	2024年	項目開發收益－頤城臻灣悅	—	2.29
				60.75
運營收益	自2021年下半年	首期辦公項目－頤都大廈	3.5 ⁽⁴⁾	租金收入

附註：

- (1) 前海項目置換土地面積約12.02萬平方米。
(2) 前海項目首期住宅項目－頤灣府建築面積為約5.1萬平方米。
(3) 前海項目二期住宅項目－頤城栖灣里建築面積為約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約3.5萬平方米。

住宅項目

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

頤城臻灣悅為本集團與知名地產開發商合作開發的住宅項目，本集團持有該項目50%權益。其中項目一期住宅建築面積約4萬平方米、商業建築面積約0.35萬平方米，全部住宅已於2024年年底完成交付。項目二期計容建築面積約8萬平方米，住宅建築面積（含住宅及人才房）約5萬平方米、公寓建築面積約2.5萬平方米、商業建築面積約0.5萬平方米，其中住宅已於2024年基本售罄，預計將於2025年內交付。

商業及辦公項目

商業項目方面，本集團與印力集團充分發揮雙方優勢，合力打造前海媽灣片區極具特色的精品商業項目－「前海•印里」。前海•印里已於2022年9月正式開業，該項目總建築面積約2.5萬平方米，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。於2024年12月31日，項目整體出租率約76%。

辦公項目方面，本集團與中國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，並連續三年被深圳市前海管理局認定為促進產業集聚的產業載體。2024年11月，頤都大廈被認定為「深新前海智慧城市合作創新示範園區（啟動區）」，助力推動擴大和加強深圳與新加坡合作，為區域經濟注入新功能。於2024年12月31日，頤都大廈的企業入駐率約81%，簽約客戶大部份為高潛型數字經濟企業，產業聚集度約92%。

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

深國際華南物流園轉型項目

隨著中國國內區域經濟一體化戰略的深入推進，大灣區協同發展更加緊密，都市圈邁入高質量發展快車道。在此背景下，深圳作為大灣區的核心引擎城市，率先進入深化轉型升級階段。推進本集團位於深圳中軸、核心節點的深國際華南物流園進行高質量轉型升級並打造成為「華南數字經濟超級總部基地」，是本集團堅定不移地走高質量發展之路，探索「投建管轉」大閉環發展模式中的重大嘗試。

本集團於2023年10月與深圳市龍華區城市更新和土地整備局（「龍華區整備局」）、深圳市規劃和自然資源局龍華管理局（「市規自龍華局」）及深圳市龍華區民治街道辦事處（統稱「各方」）就深國際華南物流園一期面積約53萬平方米土地開展整備項目簽訂了土地整備實施監管協議（「土地整備協議」），同意綜合採用安排留用土地和貨幣補償的方式實施該項目。本集團作為原土地使用權人，可在華南物流園內留用面積108,749平方米的土地（「留用土地」）。留用土地的規劃容積694,160平方米，其中配套容積28,950平方米，權益容積665,210平方米：包括住宅577,610平方米（含部份共有產權住房，將按政府有關政策實施），商業、辦公、旅館業建築87,600平方米。

2024年，深國際華南物流園轉型升級工作取得重大突破。2024年10月，龍華區整備局公佈了土地整備單元規劃，其內容列示了留用土地及其規劃；2024年12月，市規自龍華局公佈，第一期留用土地已獲得深圳市龍華區人民政府批准，並將開展供地相關工作，該通告的發佈標誌著本集團擁有上述地塊的開發權。同時，各方就土地整備監管協議簽訂補充協議，對實施細節作出進一步約定。其中，第一期涉及的留用土地為02-20-04地塊，用地面積21,968平方米。本集團已於2024年確認土地整備稅後收益約港幣23.67億元。後續，本集團將加快物流建築拆遷清理等工作，及早進入開發建設階段，實現銷售回款與現金流回籠。未來數年內，本集團將按新規劃功能，推進留用土地的獲取及開發建設，逐步實現土地增值收益和開發收益。

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。該項目積極響應龍華區「數字龍華」發展戰略，以發展數字產業為導向，聚焦於人工智能、5G技術、工業互聯網、軟件信息業等四大核心領域，致力於引進並培育行業領軍企業，以推動產城融合，通過數字產業賦能區域發展，為區域經濟發展注入新動能。2024年，深國際華南數字谷被深圳市工業和信息局認定為「深圳市鴻蒙原生應用特色產業園」，有助於人工智能及相關信息技術產業集聚，提升園區產業影響力。目前，園區數字經濟產業聚集度達98%，包括國企央企、500強企業、上市公司、國家高新技術企業及省級專精特新企業等，引進企業年產值超過人民幣55億元。

深國際華南數字谷分一組團和二組團開發建設。其中，一組團已全面投入運營；二組團產業辦公部份已於2024年上半年正式投入運營，配套公寓已成功取得深圳市保障性租賃住房項目認定書，助力解決青年人才住房困難問題。於2024年12月31日，深國際華南數字谷產業辦公部份的整體去化率約55%。

財務表現分析

收入及股東應佔盈利

截至12月31日止年度

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	增加／ (減少)
收入	118,590	5,556,326	(98%)
股東應佔盈利	2,358,409	1,745,764	35%

於本年度，物流園轉型升級業務的收入較去年同期下降98%至約港幣1.19億元，主要由於去年同期前海住宅項目（頤城栖灣里）交付並確認收入約港幣55億元，而本年度並無該項收入。股東應佔盈利較去年同期上升35%至約港幣23.58億元，主要受惠於深國際華南物流園土地整備確認稅後收益約港幣23.67億元。

04

港口及 相關服務 業務



概況

港口業務是本集團「水陸空鐵」「四輪驅動」戰略布局中的重要一輪。近年來，本集團積極拓展港口業務版圖。依託「港口聯網行動」戰略，本集團港口聯網佈局基本成型。

2024年，隨著江蘇靖江港的全面投產，本集團港口板塊進入了整體投產經營的新階段，全面構建起以南京西壩港、江蘇靖江港為樞紐港，以上游河南沈丘港為集貨港，以下游江西豐城港為配給港的港口營運產業鏈。同時，持續拓展供應鏈輕資產業務，推動產業鏈上下遊資源整合，港口板塊輕重協同取得實質性效果，進一步鞏固並提升了港口板塊的核心競爭力。

本集團以實現港口板塊獨立上市為目標，持續深化「港口聯網行動」戰略，加大了港口項目的重資產投資佈局，重點聚焦長江下游、西江流域及大灣區等戰略區域，優中選優，探索「港口+」產業鏈上下遊的投資拓展機會。2024年，本集團成功獲取佛山富灣港的項目用地，標誌著本集團港口板塊在大灣區的首次佈局，並順利完成「2個樞紐港+3個配套港」港口產業佈局目標。

於2024年12月31日，本集團已投產港口泊位22個，控制岸線超3,300米，港口吞吐量逾億噸。

運營表現分析

依託豐富的港口資源，本集團持續拓展港口營運產業鏈，加強了項目間的協同與聯動。同時，在運用現代科技技術，推動港口板塊向綠色、智慧、高效、安全的現代化港口轉型升級方面，也取得實質性進展。

儘管本集團港口板塊在短期內因受宏觀經濟影響而面臨諸多挑戰，但從長期來看，港口作為國民經濟發展的重要基礎設施，具有一定的壟斷性和較強的抗週期能力。尤其是近年來，在國家政策的大力支持下，內河航運的重要性愈發凸顯，這為本集團港口板塊的持續發展帶來了新的機遇。

已投入運營項目

深國際港口（南京西壩港）

本集團持有70%權益的南京西壩港位於南京江北新區新材料產業園區內，於2010年開始運營。該項目是南京市重點規劃建設的海江聯運、鐵水多式聯運樞紐港，也是目前南京港唯一位於長江以北的萬噸級以上公用散貨碼頭。南京西壩港設計年吞吐量5,000萬噸，目前運營1個5萬噸級、2個7萬噸級及2個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，可實現卸船、裝船、過駁、裝卸火車、倉儲等多項服務功能。

2024年，面對終端需求低迷的市場環境，港口行業同質競爭加劇，南京西壩港的經營面臨較大挑戰。儘管如此，南京西壩港持續優化現場管理水平，強化效率管理，深度挖潛重點客戶需求，在業務拓展和客戶滿意度提升方面取得良好進展。2024年，南京西壩港共有415艘海輪停泊，並完成了約3,156萬噸的吞吐量（其中火車發運量約為477萬噸），業務量持續穩居沿江11個同類碼頭首位。

深國際港口（江蘇靖江港）

本集團持有70%權益的江蘇靖江港位於靖江市經濟開發區，是長江下游重要的江海聯運中轉樞紐港及長江幹線泊位等級較大的散貨港口，已於2023年12月開始運營。該項目設計年吞吐量3,480萬噸，建有2個10萬噸級（水工結構兼顧15萬噸級）長江主碼頭散貨泊位及5個1,000噸級（水工結構兼顧3,000噸級）內港池泊位以及約38萬平方米堆場，利用岸線1,090米，主營煤炭、石油焦、礦石以及建材等貨種，可全天候滿足5萬噸級海輪靠泊和10萬噸級海輪減載或乘潮靠泊。本集團致力於將江蘇靖江港打造為國內一流的集「綠色、智慧、高效、安全」於一體的海江聯運樞紐港以及現代化能源儲備集散中心和綜合交易中心。2024年，江蘇靖江港共有182艘海輪停泊，並完成了約1,592萬噸的吞吐量，投營首年業務量超同類碼頭，獲評「江蘇省五一勞動獎狀」榮譽。

江蘇靖江港是本集團港口數字化轉型的燈塔工程，該項目通過智慧化定制系統、全封閉的大棚堆場、全面鋪設的屋面光伏及先進的岸電系統等，目標建設「綠色近零碳港口」。2024年，江蘇靖江港應用數字化智能化技術，各項功能陸續投產運營，優化業務流程和操作模式，提高生產效率和經營效益，逐步實現「數實融合」，「智慧港口」項目榮獲江蘇省交通廳認定為示範項目。作為碼頭數智化轉型的標桿，江蘇靖江港的成功經驗和模式亦將被複製推廣，引領整個港口板塊的數智化轉型，實現以點帶面的遞進式發展。

深國際港口（河南沈丘港）

本集團持有52%權益的河南沈丘港位於周口市沈丘縣沙潁河畔，航道優勢明顯，是中原出海新通道上的重要水運節點以及輻射豫皖地區的「港產城一體化」示範項目。項目整體規劃建設26個1,000噸級泊位，設計年吞吐量為3,000萬噸，利用岸線約1,600米。

河南沈丘港項目一期建有4個通用泊位，設計年吞吐量440萬噸，已於2023年3月投產運營。該項目主要服務河南安鋼周口鋼鐵有限責任公司，同時積極拓展其他外部貨源以豐富業務結構。2024年，河南沈丘港完成了約166萬噸的吞吐量。

項目後續規劃建設22個泊位及陸域配套堆場。本集團致力於將該項目打造成為高效、環保、先進的散貨碼頭，成為輻射豫皖地區的「港產城一體化」示範項目，並成為西部煤源產地和長江中下游地區終端用戶全方位交流的水陸轉換新樞紐。

江西豐城港

本集團持有20%權益的江西豐城港是輻射贛江沿線的重要配送節點，將分期規劃建設10個1,000噸級的散貨泊位（水工結構兼顧3,000噸級）。

項目一期6個泊位利用岸線580米，設計年吞吐量600萬噸，已於2023年7月正式投產運營。2024年，江西豐城港與江蘇靖江港實現重資產碼頭的「聯網協同」，共同服務大型電廠燃料水運業務，完成了約177萬噸的吞吐量。

待建項目

深國際港口（佛山富灣港）

本集團持有97.1%權益的佛山富灣港位於佛山市高明區荷城街道，該項目坐擁國家級黃金水道—西江主航道岸線，區位優勢明顯且水文條件優良。本集團已於2024年12月成功獲取佛山富灣港項目用地，項目規劃分期建設4個3,000噸級的通用泊位（水工結構兼顧5,000噸級），利用岸線約542米，設計年吞吐量530萬噸。

作為本集團首個邁入大灣區珠江流域的項目，該項目的實施標誌著本集團港口板塊在區域佈局上從江淮流域拓展至珠江流域，對本集團進一步拓展市場、優化戰略佈局具有重要意義。

目前，本集團正全力推進佛山富灣港的報批報建工作，力爭於2027年投入運營。項目建成後，將滿足腹地砂石建材、鋼材、糧食等散雜貨水運需求，並為廣州第二機場及臨空經濟、產業建設提供水運物流通道。本集團擬將該項目打造成為佛山乃至整個西江流域的散雜貨碼頭標桿。

港口供應鏈業務

在宏觀經濟復甦緩慢、煤炭長協全覆蓋政策深入實施、煤價步入下行通道等多重挑戰的背景下，本集團充分依託各大港口資源，堅持供應鏈業務多元化戰略，並通過積極開發新客戶與新貨種，豐富物流運輸方式，有效抵禦了市場下行的壓力。此外，本集團通過打通鐵路發運管道，延伸供應鏈服務戰略，為客戶提供一站式散貨物流供應服務，進一步提升了市場競爭力。2024年，港口供應鏈業務維持良好的發展態勢，業務量逆勢上揚，營業收入及利潤均實現進一步增長。

此外，港口供應鏈業務為本集團新投產的重資產碼頭項目累積了優質的上下遊客戶資源，有效集聚了信息流、物流及商流。於本年度，港口供應鏈業務不僅為江蘇靖江港累計引入約350萬噸的協同業務量，更攜手河南沈丘港成功打通沙潁河鐵水聯運新通道，順利開展煤炭輕重協同鐵水聯運業務。港口供應鏈業務有效促進各重資產港口從單一裝卸中轉港口轉型升級為大型的綜合服務樞紐港平台，同時實現了港口業務的輕重資產協同發展，並助力本集團構建完整的物流服務體系，為客戶提供全程物流服務。

財務表現分析

收入及股東應佔盈利

截至12月31日止年度

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	增加／ (減少)
收入	3,585,793	2,804,772	28%
股東應佔盈利	60,399	87,751	(31%)

於本年度，港口及相關服務業務的收入較去年同期上升28%至約港幣35.86億元，主要受惠於港口供應鏈業務增長及江蘇靖江港全面投營帶來新的收入貢獻。然而，由於國內市場競爭激烈，導致港口業務毛利率有所下降，加上新投營的港口項目仍處於培育階段等因素，股東應佔盈利較去年同期下跌31%至約港幣6,040萬元。

港口佈局



1 南京西壩港



2 江蘇靖江港



3 河南沈丘港



4 江西豐城港



5 佛山富灣港[#]

[#] 概念規劃效果圖。本集團已獲取佛山富灣港項目用地，預計於2027年開始投入運營。

於2024年12月31日，本集團已投入運營的主要港口項目的詳情列示如下：

港口	持有權益	運營泊位		泊位詳情	利用岸線 長度 (米)	投入運營 時間 (年.月)
		數量				
1 南京西壩港	70%	5		1個5萬噸級、2個7萬噸級及2個10萬噸級通用散貨泊位	1,330	2010.05
2 江蘇靖江港	70%	7		2個10萬噸級(水工結構兼顧15萬噸級)散貨泊位、 5個1,000噸級(水工結構兼顧3,000噸級)內港池泊位	1,090	2023.12
3 河南沈丘港	52%	4		4個1,000噸級散貨泊位	353	2023.03
4 江西豐城港	20%	6		6個1,000噸級散貨泊位	580	2023.07

05

收費公路 業務



概況

本集團的收費公路業務由本公司非全資附屬公司深圳高速（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。本集團目前已在全國投資或經營共16個高速公路項目，主要位於深圳和大灣區，以及經濟較發達地區，具有良好的區位優勢。本集團在深圳地區、廣東省其他地區及中國其他省份經營或投資的收費公路的控股權益里程分別約為191公里、350公里及72公里。

運營表現分析

深圳高速經營或投資的收費公路於本年度的運營表現如下：

收費公路	持有權益	收費里程 (約公里)	日均混合車流量 ⁽¹⁾		日均路費收入	
			2024年 (千輛次)	與2023年 同期相比 增加／(減少)	2024年 (人民幣千元)	與2023年 同期相比 增加／(減少)
深圳地區：						
梅觀高速	100%	5.4	165	0.4%	431	0.9%
機荷東段	100%	23.7	309	(2.7%)	1,830	(1.7%)
機荷西段	100%	21.8	223	2.5%	1,495	(0.2%)
深圳沿江高速 ^{(2) (3)}	100%	36.6	205	8.6%	2,012	16.7%
深圳外環項目	100%	76.8	310	1.1%	3,196	(2.3%)
龍大高速	89.93%	4.4	168	1.5%	434	1.8%
水官高速	50%	20	263	(2.5%)	1,729	(0.8%)
水官延長段	40%	6.3	59	(7.8%)	191	(11.0%)
廣東省其他地區：						
清連高速	76.37%	216	48	(5.8%)	1,729	(7.2%)
廣深高速 ⁽⁴⁾	45%	122.8	632	(0.1%)	7,883	(0.5%)
西線高速 ⁽⁴⁾	50%	98	268	(1.0%)	3,466	(3.0%)
陽茂高速	25%	79.8	56	1.1%	2,089	1.2%
廣州西二環	25%	40.2	96	4.8%	1,395	2.1%
中國其他省份：						
長沙環路	51%	34.7	96	(0.8%)	717	(1.9%)
南京三橋	35%	15.6	36	(9.5%)	1,435	(5.0%)
益常高速 ⁽⁵⁾	40%	78.3	55	(9.8%)	1,063	(10.2%)

附註：

(1) 日均混合車流量數據不包含在實施節假日免費方案期間通行的免費車流量，上表收入為不含稅收入。

(2) 深圳沿江高速是指廣深沿江高速公路（廣州至深圳）於深圳市的路段，分為一期和二期。深圳沿江高速一期為深圳沿江高速主線及相關設施工程，已於2013年年底建成通車。深圳沿江高速二期包括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，並分別於2019年及2024年6月30日完工通車。由於目前尚無法拆分二期的車流量數據進行合併統計，因此上表中深圳沿江高速的車流量數據僅為一期車流量數據，不包含二期；深圳沿江高速的路費收入數據包含一期及二期。

(3) 根據深圳市交通運輸局與深圳高速、深圳市廣深沿江高速公路投資有限公司（「沿江公司」）簽訂的貨運補償協議，自2021年1月1日至2024年12月31日期間，通行於深圳沿江高速的貨車按收費標準的五折收取通行費，沿江公司因此免收的通行費由政府於次年3月一次性支付。該項協議已於2024年12月31日24時履行完畢並不再延期，自2025年1月1日0時起深圳沿江高速貨車運輸按正常收費標準收費。

(4) 深圳高速間接持有深圳投控灣區發展有限公司（「灣區發展」）約71.83%股份，灣區發展間接享有西線高速50%和廣深高速45%的利潤分配權益。

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

於本年度，受收費公路項目所在地區的不利天氣、實施節假日小型客車免費通行的天數較去年同期增加，以及益常高速項目公司自2024年3月21日起不再納入合併範圍等影響，本集團的路費收入較去年同期略有下降。此外，收費公路項目的運營表現仍受到行業政策、周邊競爭性或協同性路網變化，以及項目自身的建設或維修工程等因素影響。

於本年度，本集團主要收費公路項目的表現概述如下：

- 由於深圳市及廣東省內其他地區均受暴雨天氣影響，影響了本集團於該等地區的收費公路項目的整體運營表現。
- 深圳沿江高速二期的深中通道深圳側接線於2024年6月30日與深中通道同步通車。深中通道是大灣區核心交通樞紐工程，深中通道深圳側接線與深中通道順利貫通後，實現了深中通道、深圳沿江高速、廣深高速、深圳寶安機場、機荷高速的直接互聯互通，進一步促進深圳與珠江口東西兩岸地區的深度融合，對深圳沿江高速、機荷高速的運營表現產生積極促進作用；對深圳外環項目及龍大高速產生一定分流；總體而言，對本集團的路費收入產生正面影響。
- 2024年年初，清遠地區及相鄰的湖南地區均遭遇多輪雨雪冰凍天氣影響，期間交通管理部門對高速公路實施交通管制，因此對清連高速路費收入造成一定負面影響；廣連高速（廣州－連州）持續分流，以及於2024年8月全面貫通的佛清從高速（佛山－清遠－從化）也對清連高速產生分流。此外，清連高速於2024年11至12月期間實施道路提升工程，並進行半幅封閉施工，因此對車流通行產生一定影響。受上述因素的綜合影響，清連高速於本年度的日均車流量及路費收入均有所下降。
- 廣深高速為連接廣州和深圳的重要快速通道，而西線高速是連接廣州和珠海（珠江三角洲地區）環線高速公路的組成部分。廣深高速及西線高速於本年度的運營表現與去年同期基本持平。然而，深中通道的開通縮短了行走廣深高速的里程，對廣深高速的運營表現產生一定負面影響，並對西線高速產生一定分流。
- 受湖南省、江蘇省先後遭遇雨雪冰凍災害及持續暴雨的天氣影響，交通管理部門對高速公路實施交通管制，對益常高速、長沙環路及南京三橋於本年度的運營表現造成負面影響。

重點業務發展

於重大項目建設方面，本集團積極推進深圳外環項目三期、機荷高速、京港澳高速公路廣州至深圳段（「廣深高速」）等新建及改擴建工程的投資建設，以持續擴充本集團的優質公路資產。

深圳外環項目是大灣區重要的交通基礎設施，全線貫通後將與深圳區域的10條高速公路和8條一級公路互聯互通，是深圳北部區域東西向交通互聯互通的重要骨幹線。深圳外環項目分三期建設，其中一期為沙井至觀瀾段及龍城至坪地段，長度合計約為51公里，已於2020年12月29日建成通車；二期為坪地至坑梓段，長度約為9.35公里，已於2022年1月1日建成通車；三期為坑梓至大鵬段，長度約為16.8公里，目前已全線開工建設。於本年度，本集團經公開招標方式選定深圳外環項目三期多個合同路段的工程施工承包方，並簽訂相關施工合同，合同價分別約為人民幣8.41億元、人民幣8.84億元、人民幣6.07億元、人民幣7.41億元及人民幣7.35億元。預計三期建成後，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，為本集團其他收費公路帶來交通流量。

機荷高速是G15瀋陽至海口國家高速公路的組成部分，東起於深圳市龍崗區荷坳立交，西至寶安區鶴洲立交，線路總長約43公里，雙向6車道，是深圳市高快速路網中重要的東西向通道，也是深圳東、中、西地區快速聯繫的核心通道，投入運營已逾20年。經履行相關審批程序，深圳高速已獲批准投資約人民幣192.30億元投資建設瀋陽至海口國家高速公路荷坳至深圳機場段改擴建工程項目（「機荷高速改擴建項目」）。於本年度，本集團經公開招標方式選定機荷高速改擴建項目多個合同路段的工程施工承包方，並簽訂相關施工合同，合同價分別約為人民幣30.19億元、人民幣29.69億元、人民幣27.59億元、人民幣27.60億元、人民幣31.78億元及人民幣34.72億元。該項目採用立體複合通道模式，建設工程將分地面層和立體層，均採用雙向8車道高速公路標準。目前，項目主體工程已全面開工建設，預期機荷高速改擴建項目建成後可有效提升機荷高速現有交通線位的通行能力，滿足大灣區和珠三角一體化的交通需求，擴大本集團的公路資產規模，進一步鞏固本集團於收費公路的投資、建設及運營方面的核心優勢。

廣深高速是一條連接廣州、東莞、深圳三個中國主要城市的高速公路主幹道，是國家高速公路網中京港澳高速公路及沈海高速公路的重要組成部分，全線總長122.8公里，是一條封閉式雙向共6車道高速公路。本集團間接持有約71.83%股權的灣區發展享有其45%的利潤分配權益。由於廣深高速的交通流量接近飽和狀態，廣東省發展和改革委員會已核准京港澳高速公路廣州火村至東莞長安段及廣佛高速公路廣州黃村至火村段改擴建工程（「經批准路段改擴建項目」），並由廣深珠高速公路有限公司（「廣深珠公司」）負責投資和建設。截至2024年年底，上述經批准路段改擴建項目已全面開工建設。為滿足經批准路段改擴建項目的資金需求，廣深珠公司的股東於2025年1月24日訂立增資協議，以註冊資本的形式向廣深珠公司增資合共人民幣73億元，其中合和中國發展（高速公路）有限公司（灣區發展之非全資附屬公司）按其於廣深珠公司的45%股比出資人民幣32.85億元。

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

本集團以益常高速及其附屬設施作為底層資產設立的不動產投資信託基金（「易方達深高速REIT」）已於2024年3月7日完成發售，其中深圳高速認購易方達深高速REIT 40%已發行的基金份額。於2024年3月21日完成益常高速項目公司的權益轉讓後，本集團持有益常高速的權益由100%減少至40%。易方達深高速REIT於2024年3月29日於上海證券交易所成功上市（交易代碼：508033）。本次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，基金募集資金淨額約為人民幣12.30億元（含發行費用）。通過易方達深高速REIT的發行，本集團將現金流穩定的成熟項目轉讓至公募REITs基金，有效盤活存量公路基礎設施資產，提前收回經營投資及兌現收益，提高資產周轉效率，增強本集團的滾動投資能力，有助於本集團進一步拓展融資渠道及完善商業模式。

深圳高速向特定對象（包括本公司全資附屬公司新通產實業開發（深圳）有限公司（「新通產」））發行A股股份的申請已於本年度獲得相關監管機構的審批，並已於2025年3月確定向特定對象發行合共357,085,801股A股股份，發行價格為每股人民幣13.17元（「發行價格」），募集資金總額約為人民幣47.03億元（含發行費用）（「本次發行」）。其中，新通產根據與深圳高速於2023年7月14日簽訂的A股認購協議，以發行價格認購了75,930,144股A股股份。

截至本報告日期，深圳高速正就本次發行的新增A股股份在中國證券登記結算有限責任公司上海分公司辦理登記託管手續，並預計將於2025年3月31日或之前辦理完成。相關登記手續完成後，本公司間接持有深圳高速的股比將由約51.56%下降至約47.30%。根據現行香港財務報告準則，本集團通過控制深圳高速的財務與經營政策而繼續對其擁有控制權，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集團的綜合財務報表內。

財務表現分析

於本年度，收費公路的路費收入及淨利潤分別較去年同期下跌8%及12%至約港幣54.82億元及約港幣20.97億元，主要由於年內經營公路項目所在地區不利天氣、法定節假日高速公路小客車免費期增加，以及益常高速項目公司於2024年3月21日起不再納入合併範圍等因素影響。

06

大環保 業務



概況

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

截至2024年年底，本集團投資或經營大環保業務的平台公司如下：

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

* 本集團以環境公司、新能源公司及基建環保公司作為大環保項目的主要投資管理平台。

運營表現分析

一、固廢資源化處理

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

截至2024年年底，本集團有機垃圾設計處理規模約6,700噸／日，躋身國內行業前列。其中，已進入商業運營的有機垃圾處理項目為17個。項目經營模式主要為BOT等方式，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。

本集團持有92.29%股權的深高藍德環保科技集團股份有限公司（「藍德環保公司」）為一家有機垃圾綜合處理企業。截至2024年年底，藍德環保公司擁有有機垃圾處理項目共19個，餐廚垃圾設計處理量超過4,600噸／日，其中14個項目已進入商業運營，5個項目處於試運營階段。於2023年，本集團已對藍德環保公司的業務結構進行調整，明確以運營業務為主的經營策略，並逐步收縮及終止虧損嚴重的EPC工程及裝備製造業務，藍德環保公司於本年度的運營收入有一定增長，惟受油脂銷售價格低迷、提油率不達預期、部分項目垃圾收運量不足導致總體達產率較低、及計提資產減值準備等因素的綜合影響，藍德環保公司於2024年仍未實現盈利。截至2024年年底，藍德環保公司已有13個項目公司取得ISCC認證，亦滿足客戶對低碳、循環經濟資源產品的需求及提高資源化產品市場競爭力。藍德環保公司將加強存量項目的提質增效，全面摸排生產經營問題，推進技術工藝改造，提高資源化產品產出能力，拓展收運區域及油脂銷售市場，加強成本費用管控及規範化管理，努力提升盈利能力。

此外，本集團投資和管理位於深圳市的光明環境園和利賽環保兩個有機垃圾處理項目，以及位於湖南省邵陽市的有機垃圾處理項目。其中，光明環境園項目自2024年5月起進入試運營階段，收運處理部分深圳市寶安區及光明區的餐廚垃圾，為目前深圳市餐廚垃圾單體處理規模最大項目，具備處理有機垃圾1,000噸／日、大件（廢舊家具）垃圾100噸／日、綠化垃圾100噸／日的處理能力，可同時進行餐飲垃圾、廚餘垃圾無害化處理及資源化利用。光明環境園項目已獲批於2025年2月6日正式轉商業運營；利賽環保項目自2017年正式進入商業運營，協處理部分福田區餐廚垃圾，餐廚垃圾處理能力650噸／日。

此外，邵陽市項目亦獲批於2024年9月起轉為商業運營，特許經營期為30年，項目餐廚垃圾設計處理規模為200噸／日。

本集團持有63.33%股權的深圳深汕合作區乾泰技術有限公司（「乾泰公司」）具備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，乾泰公司重點推進小動力與工程機械電池標準品開發及應用工作，新增9項專利授權，並成功獲取了新能源汽車動力電池梯次產品認證證書。此外，本集團已嘗試佈局深圳兩輪車換電試點項目，試點運營效果符合預期。

二、清潔能源

截至2024年年底，本集團投資和經營的已併網風力發電項目累計裝機容量約668兆瓦。於本年度，受風力資源下降及棄風率上升等因素影響，包頭南風項目上網電量及風力發電收入同比有所下降。新疆木壘項目於本年度的總體風資源較去年同期好，但棄風率有所上升，因此上網電量及風力發電收入與去年同期基本持平。

本集團首個自主開發的分佈式光伏試點項目—晟能乾泰項目於2024年7月成功併網發電，並進入試運營階段，該項目的總裝機容量為3.40兆瓦。

於本年度，本集團清潔能源發電項目的具體表現如下：

項目名稱	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%	587,587.34	183,209.15
新疆木壘項目 ⁽³⁾	100%	648,160.33	296,632.95
永城助能項目 ⁽⁴⁾	100%	71,264.55	23,717.57
中衛甘塘項目 ⁽⁵⁾	100%	108,343.74	27,184.62
樟樹高傳項目 ⁽⁶⁾	100%	51,810.81	18,809.22
晟能乾泰項目 ⁽⁷⁾	100%	1,650.53	788.75
淮安中恒項目 ⁽⁸⁾	20%	194,666.90	90,259.91

附註：

- (1) 上網電量為按電網結算週期核算的數據，部分項目營業收入中包含按上網電量計算的電價補貼收入。
- (2) 包頭市南風風電科技有限公司的清潔能源發電項目。
- (3) 新疆准東新能源基地昌吉木壘老君廟風力發電場的清潔能源發電項目。
- (4) 河南省商丘市永城市32兆瓦清潔能源發電項目。
- (5) 寧夏中衛甘塘49.5兆瓦清潔能源發電項目。
- (6) 江西省樟樹市約20兆瓦清潔能源發電項目。
- (7) 深圳深高速晟能科技有限公司的清潔能源發電項目。
- (8) 淮安中恒新能源有限公司的清潔能源發電項目。

於本年度，南京風電科技有限公司（「南京風電公司」）的一名原股東已根據相關併購協議，將其持有南京風電公司約2%的股權無償轉讓給環境公司，以履行對南京風電公司業績承諾進行補償的義務。因此，本集團於南京風電公司的持股比例由約98%增加至100%。目前，南京風電公司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。受原有風機製造銷售業務停止、計提資產減值和預計負債等因素影響，南京風電公司於本年度的經營表現欠佳。南京風電公司將加快資產盤活和資金回籠，同時調整其業務結構，聚焦風力發電場運維服務，努力提升經營能力。

三、其他環保業務

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

本集團持有11.25%股權的水務規劃公司，其股份於深圳證券交易所創業板上市（股份代號：301038），是一家專注於系統解決水問題的水務環保工程集成服務商。

財務表現分析

於本年度，大環保業務的收入較去年同期下降15%至約港幣15.29億元，主要由於風力發電及餐廚垃圾處理收入減少。此外，由於本年度部分環保項目的資產減值損失及應收賬款信用減值損失較去年同期有所增加，致使大環保業務錄得淨虧損約港幣6.83億元（2023年：淨虧損約港幣0.20億元）。

07

航空運輸 服務



深圳航空

2024年，全球民航客運市場持續復甦，中國民航市場表現穩健。於本年度，深圳航空有限責任公司（「深圳航空」）運輸旅客約3,999萬人次，旅客運輸量為638.46億客公里，分別較去年同期上升20%及23%。

深圳航空於本年度的收入總額較去年同期增加10%至人民幣330.70億元（港幣358.75億元）（2023年：人民幣299.88億元（港幣333.13億元）），其中客運收入增加10%至人民幣309.18億元（港幣335.41億元）（2023年：人民幣281.59億元（港幣312.81億元））。然而，在經營形勢複雜多變的情況下，受國內民航市場競爭加劇、航油價格高位波動、運營成本增加以及匯兌損失等因素的影響，2024年深圳航空仍處於經營虧損。於本年度，深圳航空錄得淨虧損人民幣28.13億元（港幣30.52億元）（2023年：淨虧損人民幣17.35億元（港幣19.28億元））。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（2023年：無確認虧損）。

截至2024年12月31日，深圳航空機隊規模235架。深圳航空經營國內外航線325條，包括國內航線291條、國際與地區航線34條。

展望未來，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區位優勢，集中優勢鞏固深圳主基地，積極拓展大灣區及周邊市場，持續提升市場份額與競爭力。在安全、運行、經營、服務等關鍵領域，深圳航空將繼續秉持高質量發展理念，通過優化航線網絡、強化成本管控、創新營銷模式、提升服務質量等舉措，統籌高質量發展和高水平安全，進一步增強核心功能，提升核心競爭力，推動經營效益提升。

國貨航

本集團於2021年通過出資人民幣約15.65億元，完成收購中國國際貨運航空股份有限公司（「國貨航」）10.69億股股份，持股比例為10%，成為國貨航的戰略股東。以此為契機，本集團以較高起點切入具有壟斷性及較高門檻的航空物流領域。

於2024年12月30日，國貨航順利完成了A股股票首次公開發行，並在深圳證券交易所主板上市（股票代碼：001391.SZ），發行價格為每股人民幣2.3元，募集資金總額約人民幣35億元。國貨航上市後，本集團持有的國貨航股權比例相應調整，目前持有該公司約8.76%的股權。國貨航的成功上市，不僅標誌著本集團的戰略投資取得了顯著的成果，也進一步提升了本集團的資產價值。

展望未來，本集團與國貨航將秉持優勢互補、合作共贏的理念，繼續深化戰略合作，積極推動深圳、北京等地的航空物流類項目合作，共同獲取稀缺資源，致力於打造一個集航空物流、高標倉儲及冷鏈物流等功能於一體的綜合型物流體系，為本集團的長遠發展注入新的活力與動力。

2025年展望

展望2025年，宏觀環境複雜性、嚴峻性與不確定性仍然存在，全球經濟復甦面臨地緣政治衝突、通脹壓力、供應鏈重構等多重挑戰。中國經濟憑藉龐大的市場、完備的工業體系及強力的政策調控，具有較強的韌性與內在活力。新質生產力在加速培育、「雙循環」格局不斷深化、產業升級在持續推進，為新型消費、高端製造、新能源、跨境電商、醫藥及電子等領域注入增長動能，疊加全國統一大市場的持續完善，物流基礎設施的需求將繼續激發。本集團將充分發揮全國物流重資產資源網絡優勢，更加高效地融入國內經濟大循環，進一步提升價值創造能力。

本集團將繼續緊隨國家發展戰略，牢牢把握產業發展機遇，精準制定工作策略，圍繞「穩中求進」工作主旨，全力落實「穩三續八」，具體指：在資金、安全、投資三個方面要將繼續堅持穩固把控；在規範化管理、綜合改革、運營服務、招商統籌、工程管理、成本控制、國企擔當、品牌建設八個方面要繼續堅持優化提升。錨定「十四五」收官與「十五五」謀篇佈局，深化國企改革，增強核心競爭力，打造交通物流領域特色一流產業集團。

提質核心主業 謀求科學發展

物流主業鞏固優化。堅持優中選優發展思路，合理控制新增投資節奏，以實際需求為導向，強化對細分市場研究，充分做好項目論證和可行性分析。把握深度參與《深圳市現代物流場站佈局優化》契機，加快推動福民地塊項目，積極爭取更多意向土地開發權益；繼續緊跟光明區、羅湖區地塊開發機遇，加快深圳低空戰略佈局；研究深化「公交＋物流」、「地鐵＋物流」模式落地，形成可複製的利潤增長模式；繼續推進深圳和北京順義的航空貨站項目前期工作，推動北京順義項目落地等。立足本集團重資產資源網絡，進一步挖掘市場機會，努力提升物流園的供應鏈價值，全面實施「水陸空鐵＋智冷」戰略，期望打造多式聯運中心，即：在地面上，與鐵路、公路、水路無縫銜接；並以大灣區、長三角、京津冀等地物流園為基礎，通過「乾改冷」等方式拓展智冷業務。

港口主業戰略延伸。圍繞分拆上市遠期目標，繼續落實「港口聯網」戰略，拓節點、延鏈條，持續關注大灣區、西江流域等重點佈局戰略區域，在充分研究市場需求及供應情況基礎上，選取優質碼頭及岸線投資機會，重點推進佛山富灣港項目，力爭2025年積極推進河南沈丘港項目二期。

輕資產業務協同發展，繼續聚焦「輕重融合」、「輕重並舉」的發展思路，全面培養「資產管理+運營」的能力。開展保稅物流、光儲充、倉配運一體化、低空經濟等細分業務，深化運營管理，持續提高效益，紮實探索從物流基礎設施開發運營商向物流綜合服務商轉型。

收費公路鞏固優勢，大環保主業提質增效

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，將進一步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。進一步做好管理整合和專業人才隊伍的建設，把握投資節奏，加強存量項目的提質增效，在審慎研究及甄別的基礎上開拓優質項目，努力提升大環保板塊業務運營質量與盈利能力。

深化大小閉環，助力主業發展

「投建管轉」大閉環方面，繼續積極推動深國際華南物流園轉型項目各項工作，一是加快推進首期留用土地的建設和銷售，儘快回收現金流，拓展物流主業的投入；二是爭取2025年內實現第二批留用土地增值收益入賬。「投建融管」小閉環方面，紮實推動底層資產長期穩健運營，統籌華夏深國際REIT上市後管理，並適時啟動擴募籌備工作；積極推動新設私募基金，做好內、外部審批程序，提前做好規劃和安排。

提升招商運營，培育發展動能

本集團將進一步加強招商運營管理工作，密切關注客戶業務發展及倉儲需求的動態變化，提前統籌謀劃，全力做好存量項目的招商及業務延展。研究出口「新三樣」、食品連鎖經營、醫藥等熱點行業，深入對接跨境電商頭部「四小龍」，並結合行業發展趨勢，主動優化調整客戶結構。進一步強化對存量客戶的維護與管理，做深做實「總對總」的對接工作，聯動本集團全國性業務資源，加強資源統籌、定制化服務，全方位、多角度精準賦能戰略客戶，增強客戶黏性，持續改善項目經營水平。此外，圍繞重難點項目加強資源傾斜，持續抓好運營，關心客戶需求，提升滿倉率和增量收入，保障穩定的現金流與收益，落實提升經營效益。

推進深化改革，抓實效能管理

本集團將持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」，著力補短板、鍛長板、固底板，抓實抓細各項改革舉措，通過強化財務管控、風險防控、市值管理及品牌建設提升等一系列措施深化管理效能提升，以精益求精的態度，不斷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

2025年，本集團將堅持穩定的分紅政策，平衡企業長期發展與股東回報，本著「共同創造、共享價值」的經營理念，錨定高質量發展目標，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。

財務狀況

	2024年 12月31日 港幣百萬元	2023年 12月31日 港幣百萬元	增加／ (減少)
總資產	135,998	130,495	4%
總負債	81,475	75,519	8%
總權益	54,523	54,976	(1%)
股東應佔資產淨值	32,500	31,582	3%
股東應佔每股資產淨值(港幣元)	13.5	13.2	2%
現金	9,670	9,805	(1%)
銀行貸款	35,505	33,082	7%
其他貸款	—	117	(100%)
票據及債券	24,944	22,140	13%
借貸總額	60,449	55,339	9%
借貸淨額	50,779	45,534	12%
資產負債率(總負債／總資產)	60%	58%	2 [#]
借貸總額佔總資產比率	44%	42%	2 [#]
借貸淨額與總權益比率	93%	83%	10 [#]
借貸總額與總權益比率	111%	101%	10 [#]

[#] 百分點之轉變

主要財務指標

本集團於2024年12月31日總資產及總權益分別約為港幣1,359.98億元及港幣545.23億元，而股東應佔資產淨值約為港幣325.00億元，每股資產淨值為港幣13.5元，較去年年底上升2%，主要是本年度股東應佔盈利增加所致；資產負債率為60%，較去年年底上升2個百分點，負債比率（按借貸淨額與總權益比率計算）為93%，較去年年底上升10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

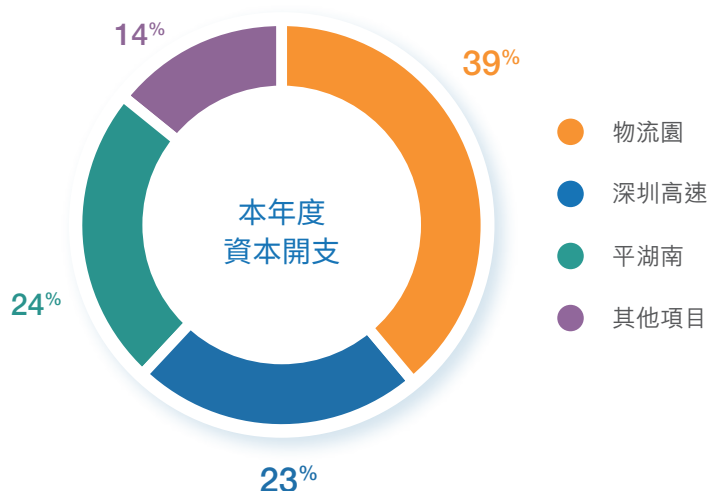
本年度，從營運活動產生的淨現金流入約為港幣43.80億元，投資活動產生的淨現金流出約為港幣56.42億元，而融資活動產生的淨現金流入約為港幣27.11億元。本集團的核心業務持續帶來穩定的現金流入。本集團一直關注借貸總額的變化，致力維持集團的財務比率在一個穩健水平。

現金結餘

於2024年12月31日，本集團持有現金約港幣96.70億元（2023年12月31日：港幣98.05億元），較去年年底下跌1%。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內地營運及發展。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

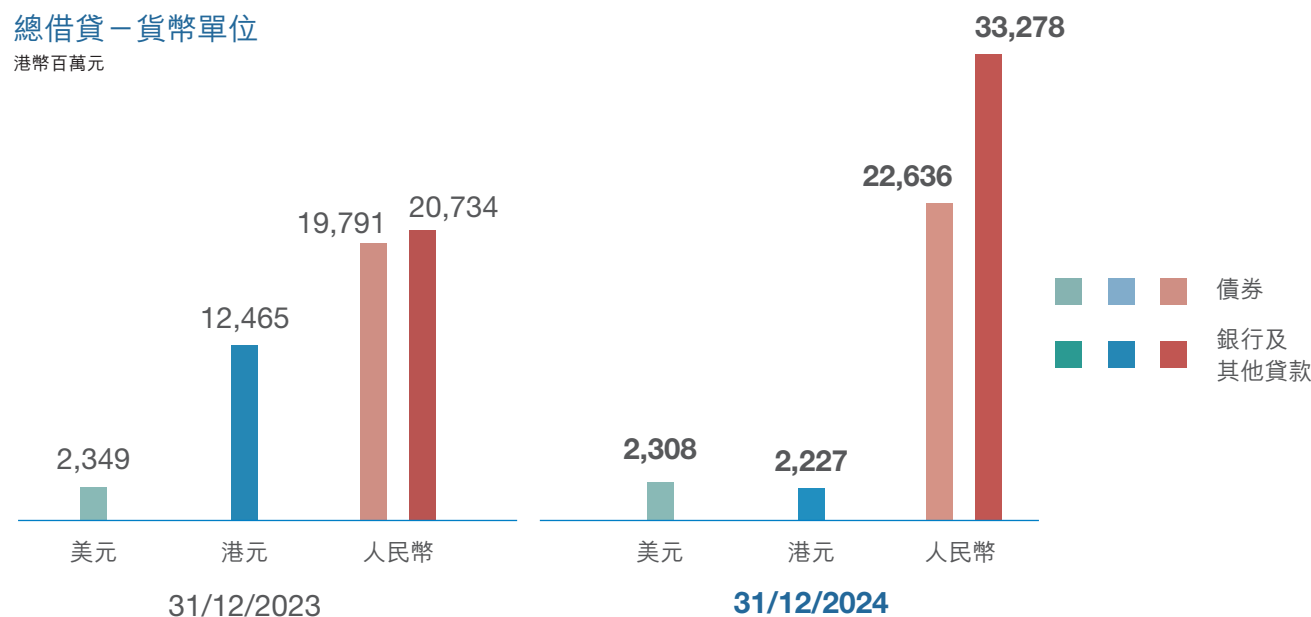
本年度本集團的資本開支約為人民幣83億元（相當於港幣88億元），主要包括投資於物流園項目約人民幣32億元，深圳高速項目約人民幣19億元，平湖南項目約人民幣19.6億元。本集團預計2025年的資本開支約為人民幣131億元（相當於港幣139億元），當中包括物流園項目約人民幣30億元，深圳高速項目約人民幣53億元，平湖南項目約人民幣25億元，深國際華南物流園轉型升級項目人民幣10億元。



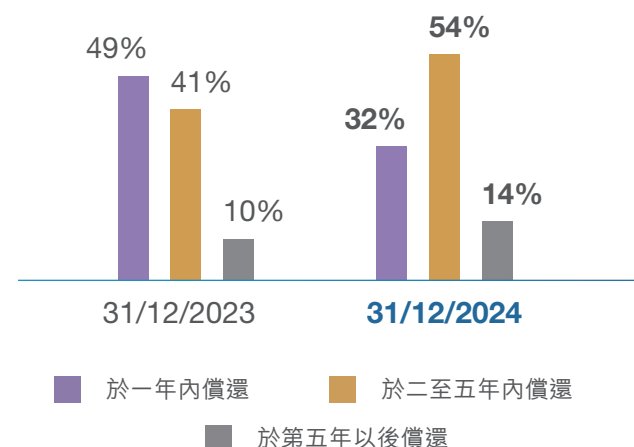
借貸

總借貸－貨幣單位

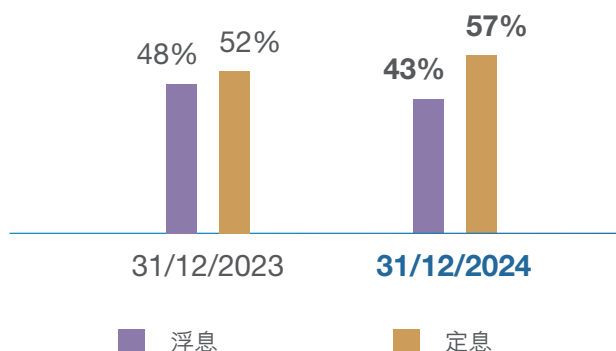
港幣百萬元



總借貸－還款年期



總借貸－浮息／定息利率分析



於2024年12月31日，本集團借貸總額約為港幣604.49億元，較去年年底上升9%。於本年度，本公司發行2024年第一期中期票據人民幣40億元。本集團之附屬公司深圳高速發行公司債券合共人民幣25億元。本集團之借貸總額其中分別有32%、54%及14%於1年內、第2至第5年以及第5年或以後到期償還。

本集團繼續與中國內地及中國香港金融機構保持密切的業務關係，善用中國內地及中國香港兩個市場，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，受地緣政治因素及全球經濟增長仍面臨較多不確定性，人民幣兌美元匯率有較大波幅。本集團將持續跟蹤外匯市場動態，通過調整借貸貨幣結構及適時以對沖工具管控外匯風險。截至2024年12月31日，本集團的人民幣借貸與外幣借貸的比例約為92%：8%。

流動性風險管理

於2024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1,204億元。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2024年12月31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。

人力資源

人力資源理念

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

本集團持續深化國企改革深化提升行動、「雙百行動」、加快建設世界一流企業價值創造行動，連續3年獲評全國「雙百行動」標杆企業，受到國務院國資委、廣東省國資委以及深圳市國資委的高度認可，在全國國資國企樹立了改革尖兵的良好形象。

僱員及薪酬福利政策

截至2024年12月31日，本集團共聘用8,960名員工（2023年：8,653名員工）。於本年度，包括董事薪酬的僱員福利開支約為港幣17.53億元（2023年：約港幣17.24億元）。

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。員工的薪酬根據其崗位價值、能力及工作表現，並參考市場水平而釐定。

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

此外，本集團亦修訂完善了《總部薪酬管理辦法》，進一步優化了薪酬結構，通過深化企業內部分配制度改革，建立了以業績貢獻為基礎的薪酬分配機制，提升總部員工的責任與勤勉意識、建立與市場競爭力相適應的薪酬分配機制，確保總部薪酬分配的內部公平性和外部競爭力。

僱員績效考核與保障

於本年度，本集團修訂了《總部部門及員工績效考核辦法》，大力推行末等調整和不勝任退出，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，旨在吸引和留住優秀人才，為本集團的持續發展提供堅實的人才支撐。

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，高度重視人才的吸納與培養，持續完善人才選拔及引進機制，並不斷拓寬人才引進途徑和渠道。本年度，本集團通過市場化招聘和校園招聘，持續引進優秀管理人才及物流、港口、冷鏈、環保等領域的專業人才，其中，2024年招聘應屆畢業生42人，為本集團的未來發展注入了「新鮮血液」。

在管理型人才選拔和培養方面，本集團進一步完善機制，推行公開競聘，採用「考試成績與平時表現」結合、「相馬與賽馬」並行的選拔方式，促使大批年輕優秀人才脫穎而出。

本集團為員工提供全面培訓及內部晉升機會，持續推進「菁英計劃」，從選、育、用、管四個環節入手，按投資運營、開發建設、科技創新、現代管理四大領域分類，完善後備人才梯隊建設。本年度深化「菁英計劃」，聯合北京交通大學開展物流與供應鏈專題培訓，統籌總部17個部門的多領域外部培訓，並組織2024屆應屆生專項培訓。同時，連續4年開展「三同鍛煉」，本年度選派15名年輕員工掛點實踐；連續舉辦7輪多向掛職鍛煉，派出18名員工，有效提升業務实操能力。通過優化人才結構、強化培訓，確保人力資源與集團戰略和業務需求相匹配。

安全與健康

本集團始終致力於為員工提供安全、高效、舒適的工作環境，堅信優質的工作場所不僅能保障員工健康與安全，還能提升工作效率和團隊士氣。近年來，集團通過開展員工運動會、興趣小組活動豐富業餘生活，增強團隊凝聚力；組織年度健康體檢、開設醫務室，落實醫療福利，及時關注員工健康狀況；建立新員工入職培訓機制，幫助其快速融入企業文化；推出員工生日會，集團領導與員工面對面交流，傳遞關懷，提升歸屬感。持續開展安全生產培訓、消防安全演練及職業健康教育，提升員工安全風險防範和應急能力。

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

李海濤先生，58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。李先生現時亦擔任本公司一間附屬公司的董事。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、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。本公司連續3年獲評國務院國有資產監督管理委員會國企改革「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，54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

提名委員會委員

可持續發展委員會委員

王沛航先生，57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。

非執行董事



蔡曉平先生

薪酬與考核委員會委員

蔡曉平先生，51歲，於2024年7月獲委任為本公司非執行董事，彼亦為薪酬與考核委員會委員，蔡先生持有深圳大學工商企業管理學學士學位。蔡先生現時為深圳市特區建工集團有限公司、深圳市環境水務集團有限公司及深圳市水務（集團）有限公司之董事。蔡先生曾先後擔任深圳市人民政府國有資產監督管理委員會考核分配處副處長、調研員及處長、以及深圳聯合產權交易所股份有限公司、深圳市人才安居集團有限公司、深圳市投資控股有限公司、深圳市重大產業投資集團有限公司及深圳交易集團有限公司之董事。蔡先生於企業經營管理、考核激勵、公司治理等領域具有豐富經驗。

獨立非執行董事



潘朝金先生

提名委員會主席
薪酬與考核委員會主席
審核委員會委員

潘朝金先生，60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杰出貢獻人物」。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
可持續發展委員會委員

曾志博士，53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
審核委員會委員
薪酬與考核委員會委員

王國文博士，59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（「綜研院」，國家高端智庫之一）理事、綜研院物流與供應鏈管理規劃研究所創所所長、研究總監、學科帶頭人。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。王博士曾任深圳市飛馬國際供應鏈股份有限公司的獨立非執行董事。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
提名委員會委員
可持續發展委員會委員

丁春艷教授，47歲，於2024年3月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司提名委員會及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，以及曾在德國馬克斯普朗克國際私法和比較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，56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，51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。范先生擁有逾二十年豐富的工程管理和企業管理經驗。

高級管理人員 (續)



侯聖海先生
副總裁

侯聖海先生，52歲，於2021年3月獲委任為本公司副總裁。侯先生現時亦擔任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。侯先生曾任深圳航空有限責任公司董事及副董事長，以及於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。其於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，52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。杜先生擁有豐富的行政管理和企業管理經驗。



周治偉先生
副總裁

周治偉先生，47歲，於2024年1月獲委任為本公司副總裁。周先生為哲學博士。周先生現任深圳航空有限責任公司董事及副董事長。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，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」）謹此提呈本集團截至2024年12月31日止年度（「本年度」）的董事會報告及經審核綜合財務報表。

主要業務及業務回顧

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回顧、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，有關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本公司2024年「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2024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120至第228頁的財務報表內。

股息政策

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。該政策以與股東分享業績成果，同時支持本集團持續發展為原則。一般情況下，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一致和穩定。

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0.598元（2023年：每股港幣0.40元），股息總額約為港幣14.41億元（2023年：港幣9.57 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後，方可作實。代息股份計劃的詳情連同有關選擇表格將於2025年5月下旬寄予股東。預計股息單及根據代息股份計劃而發行的代息股份股票將於2025年6月下旬寄發予股東。

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

本公司於2021年10月29日發行了2021年境內公司債券（第一期），發行金額為人民幣40億元，期限為6年（附第3年末投資者回售選擇權和發行人調整票面利率選擇權），初始票面利率3.29%，並於深圳證券交易所上市。因投資者選擇全額回售，本公司於2024年10月29日以面值購回全部債券，並按規定支付相關利息。有關上述購回之詳情請參閱本公司日期為2024年10月28日的相關海外監管公告。

除上文所披露外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

可供分派的儲備

於2024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2,930,060,000元（2023年：港幣1,766,253,000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（於2025年1月24日辭任）

非執行董事

周治偉先生（於2024年1月16日辭任）

蔡曉平先生（於2024年7月26日獲委任）

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）

蔡曉平先生自2024年7月26日起獲委任為非執行董事。根據公司細則第100條的規定，其將於2025年5月9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，李海濤先生、劉征宇先生及王國文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118至第119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118至第119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日採納一項購股權計劃（「2014購股權計劃」），該計劃的目的是嘉許、推動及鼓勵對本集團作出貢獻的合資格參與人士，該計劃的合資格參與人士包括(a)本集團的任何全職僱員；(b)本集團、本集團的聯營公司及合營公司的任何董事（包括執行、非執行或獨立非執行董事）；或(c)本公司的任何主要股東。

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

於本年度，根據2014購股權計劃已授出、行使、註銷／失效及尚未獲行使的購股權的詳情如下：

購股權數目										本公司的股份價格 (附註2)	
姓名	授出日期 (附註1)	行使期	行使價	於2024年 1月1日	本年度內 授出	本年度內 調整	本年度內 行使	本年度內 註銷/ 失效	於2024年 12月31日 (約佔本公司 已發行股份的 百分比)	於緊接 於授出 日期前	於緊接 於行使 日期前
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
			5,163,000								
其他僱員合計											
	2023年11月1日	2025年11月1日至 2028年10月31日	5.370	50,291,000	-	-	-	-	50,291,000	5.150	不適用
			55,454,000								

附註：

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

根據2014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6.89%。於2024年1月1日及2024年12月31日，根據2014購股權計劃可授予的購股權數目分別為89,168,586股及0股。由於根據該計劃已授出的購股權尚未歸屬，因此截至2024年12月31日，並無股份可就該等購股權予以發行。於本年度，並無購股權根據2014購股權計劃獲授予、行使、失效或註銷。

根據2014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2014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；2014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2014購股權計劃，行使價由董事會全權釐定，且不低於以下較高者：(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。

中期票據的發行

本公司於2024年10月24日在中國境內發行了第一期人民幣40億元的3年期中期票據，票面利率為2.21%。該票據的募集資金用於償還本公司債券本息及補充流動資金等用途。有關於中期票據的詳情，請參閱本年報內綜合財務報表附註22。

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118至第119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，以抵消其因履行職務或職責相關的事項中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／或持續關連交易）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

- (i) 於2024年1月16日，CMF Global Quantitative Multi-Asset Segregated Portfolio Company（「CMF 公司」）、CMF Global Quantitative Stable Segregated Portfolio（「CMF Fund」）、深圳市投資控股有限公司（「深投控」）、深圳投控國際資本控股有限公司（「賣方」）、深圳高速及美華實業（香港）有限公司（「美華公司」）分別簽訂了《續期收益補足協議》、《付款責任補充協議》及《差額補足補充協議》（統稱為「續期協議」）。據此，各方就CMF Fund延期出售其所持有的291,207,411股深圳投資控股灣區發展有限公司（「灣區發展」）股份的一攬子安排達成一致，其中包括同意於原約定期結束之日起，延續差額補足協議項下深投控及賣方對CMF公司及CMF Fund負有的差額補足義務，延續付款責任協議項下深圳高速及美華公司對深投控及賣方的付款義務，並由深圳高速及美華公司向CMF公司及CMF Fund補足相應收益。

由於深投控為本公司之控股股東，而賣方為深投控的聯繫人，就上市規則第14A章而言，深投控及賣方為本公司的關連人士。另外，由於續期協議互相關聯，因此，續期協議項下之交易構成本公司於上市規則下的關連交易。有關進一步資料，請參閱本公司和深圳高速日期為2024年1月16日的聯合公告。

- (ii) 於2024年6月7日，本公司之全資附屬公司深圳市深國際灣區投資發展有限公司（「灣區投資」）與本公司之關連附屬公司深圳市坪深國際數字物流港有限公司（「坪深國際」）簽訂了債轉股協議，據此，灣區投資同意將其對坪深國際的本金總額人民幣3億元的債權轉為對坪深國際的股權投資。完成後，灣區投資於坪深國際的股權將由70%增加至約80.92%。

深圳市賽格集團有限公司（「深圳賽格」）為本公司之控股股東深投控的聯繫人，為本公司於上市規則下的關連人士。由於深圳賽格持有坪深國際超過10%的權益，根據上市規則第14A章而言，坪深國際為本公司之關連附屬公司。因此，簽訂債轉股協議構成本公司於上市規則下的關連交易。該交易已於2024年6月14日完成。有關進一步資料，請參閱本公司日期為2024年6月7日及2024年6月27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111,738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89至第117頁的「企業管治報告」內。

核數師

本公司於過去4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

2025年3月26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2024年12月31日止年度（「本年度」）內，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，促進本公司可持續發展和為本公司股東（「股東」）創造更多價值。

管治重點

董事會架構

- 董事會超過三分之一人數為獨立非執行董事。截至本報告日期，8位董事中有4位為獨立非執行董事，超過上市規則要求
- 董事會成員組合多元化。於本年度，本公司聘請一位具有法律背景的女性獨立非執行董事及一位具備人力資源管理經驗的非執行董事，不僅實現了董事會組成性別多元化，還進一步完善及提高董事會的專業知識及經驗多元化
- 本公司已設立可持續發展委員會，並制定了明確的職權範圍書。委員會負責就可持續發展事宜向董事會提出建議，並監督本集團對可持續發展的執行情況

董事會及管治程序

- 董事會於本年度共召開11次現場會議，遠超過上市規則要求
- 董事持續積極參與本公司事務，並作出貢獻。於本年度，董事會會議的整體出席率高達96%
- 董事致力於不斷提升其技能及與時並進。於本年度，本公司除了為董事安排專業培訓，還定期向董事提供報告，內容涵蓋本集團重點工作進展、財務報告、信息披露工作及上市規則更新等

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，本公司致力持續向員工傳遞企業文化與價值觀。於本年度，本公司通過舉辦一系列活動，進一步深化了企業文化建設，增強了員工的凝聚力和歸屬感。在成功舉辦第二屆「企業文化家庭日」－「同心築夢，友愛共融」活動之後，本公司又組織了「瑜見美好，伽倍美麗」健康文化活動月。這些活動不僅豐富了員工的精神文化生活，營造了積極向上、和諧融洽的工作氛圍，更讓員工及其家屬深切感受到「深國際大家庭」的溫暖與關懷，進一步貫徹了本公司的企業使命及核心價值觀，為本公司的高質量發展奠定了堅實基礎。

董事會

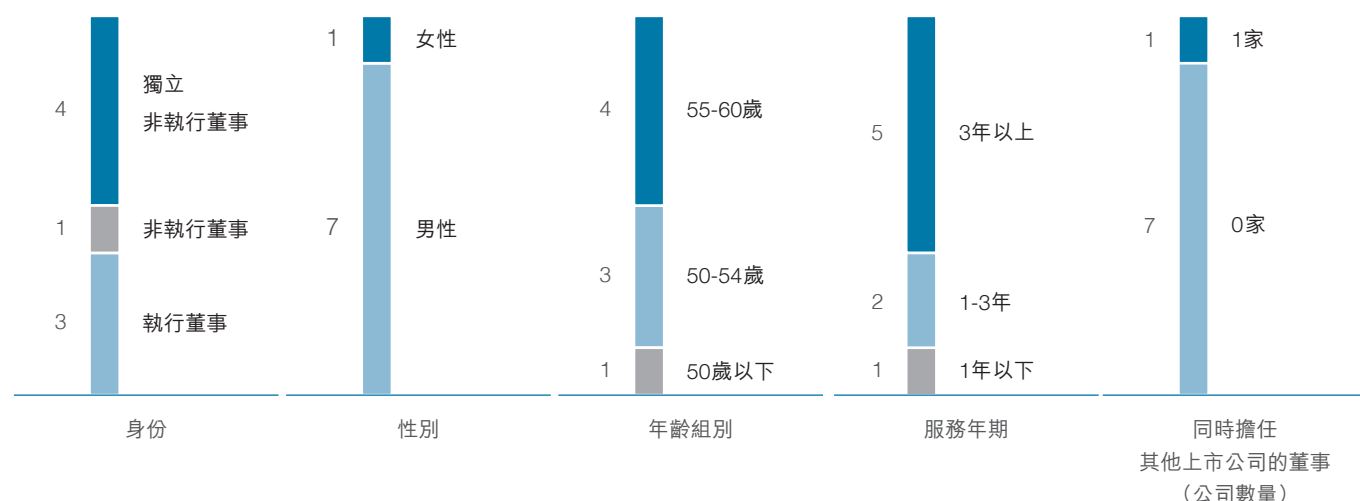
董事會的組成及多元化

截至本報告日期，董事會由8名董事組成，其中包括3名執行董事：李海濤先生、劉征宇先生及王沛航先生；1名非執行董事蔡曉平先生；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。董事會超過三分之一人數為獨立非執行董事，超過上市規則的要求。

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，在考慮人選時以客觀條件為依據，同時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博的專業知識，並具有豐富的企業管理經驗，其專長具一定互補性。有關本公司董事的個人簡歷（包括董事技能專長及經驗）已詳載於本年報第76至第81頁之「董事及高級管理人員簡介」內。

截至本報告日期，董事會成員多元化概況如下：

董事會成員多元化概況



於本年度，本公司聘請了一位具備法律背景的女性獨立非執行董事和一位擁有人力資源管理經驗的非執行董事加入董事會。此舉不僅滿足了上市規則對性別多元化的要求，還進一步優化了董事會架構，提升了董事會成員的經驗和專業多元化。多元化的董事會架構將有效促進不同視角的交流與融合，充分發揮董事會成員之間的互補性，從而提升董事會的決策質量和公司治理水平。

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

本公司4名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、法律及公司管治等方面擁有豐富的經驗，在決策時可較客觀地衡量本集團的全面性發展，並可發揮監督的功能。

本公司已收到每位獨立非執行董事關於其獨立性的年度書面確認。提名委員會於本年度已對每位獨立非執行董事的獨立性進行了詳細審查，並認為所有獨立非執行董事於本年度內均維持獨立資格。

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	周治偉先生	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
2024年7月26日	蔡曉平先生	獲委任為非執行董事
2025年1月24日	戴敬明博士	辭任執行董事

丁春艷教授與蔡曉平先生已分別於2024年2月9日及2024年6月26日根據上市規則第3.09D條規定取得有關新委任董事的法律意見，並已各自確認彼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（包括非執行董事及獨立非執行董事）均已與本公司訂立為期3年的服務合同。根據本公司公司細則（「公司細則」）的規定，每位董事最少每隔3年輪值退任一次。退任之董事可於股東週年大會上膺選連任。任何擬於即將舉行的股東週年大會上膺選連任的董事均無與本公司訂立任何不可由本公司於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。蔡曉平先生於2024年7月26日獲委任為非執行董事，其任期將於2025年5月9日舉行的股東週年大會上屆滿並於該會上退任，彼符合資格膺選連任。

所有膺選連任的董事詳情將載於2025年股東週年大會的通函內。

在委任董事前，本公司會充分考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期等因素，並堅持用人唯才，以客觀條件考量董事人選，以充分實現董事會成員多元化所帶來的裨益。

本公司已採納《董事提名指引》，建立了規範且透明的董事提名、推薦及委任程序。提名委員會將依據其職權範圍所規定的程序召開會議，在綜合考慮董事會現有組成等因素的基礎上，審議新董事委任事宜，並向董事會提出建議。董事會將根據建議進行討論，若認為候選人合適，將批准委任。

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規定而須予公佈的交易及關連交易；及
- 審議分紅方案。

董事會會議程序

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。若任何董事在董事會擬審議之事項中存有董事會認為屬重大之利益衝突，則該事項將通過召開實體董事會會議（而非書面決議案）的方式處理。該董事將就相關董事會決議案放棄表決權，且其出席不計入該會議之法定人數。

於本年度，董事會共召開11次現場會議，遠高於《企業管治守則》規定的董事會會議最低次數。召開董事會定期會議的通知至少於會議前14天發送予全體董事，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供其提出意見。

主席至少每年一次在沒有其他董事出席的情況下與獨立非執行董事舉行會議。該會議已於2024年11月召開。

為方便董事提前規劃日程，董事會年度定期會議的時間表及建議議程均於每年年初提供予董事，以便其提前審閱及提出意見。

董事會於2024年的主要工作概要如下：

- (1) 審批2023年度全年業績及年度分紅建議；
- (2) 審批2023年度《環境、社會及管治報告》；
- (3) 審批2024年度中期業績；
- (4) 審閱2024年第一季度及第三季度業績及業務發展情況；
- (5) 審批2024年度預算；
- (6) 審批續聘本公司2024年度的外聘核數師（「核數師」）的建議；

- (7) 審批變更香港股份過戶登記分處；
- (8) 審批董事會轄下專業委員會職權範圍書及本公司各項制度的修訂建議；
- (9) 審批本集團2024年度內部審計計劃；
- (10) 審批本集團按照上市規則界定為須予公佈的交易及關連交易；及
- (11) 審批董事會成員之變更及提名委員會、薪酬與考核委員會及可持續發展委員會委員之變更。

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提供有關上市規則及其他法例規定之最新資訊。

於本年度，全體董事均已參與持續專業發展，他們通過出席與以下主題相關的座談會或閱讀專業材料，不斷提升自身知識與技能。部分董事亦擔任主講人，分享經驗與見解。全體董事均已向本公司提供了培訓紀錄。

董事	所涵蓋之培訓主題		
	企業治理 與合規	董事會財務 與決策支持	行業動態 與趨勢
李海濤先生	✓	✓	✓
劉征宇先生	✓	✓	✓
王沛航先生	✓	✓	✓
戴敬明博士	✓	✓	✓
蔡曉平先生	✓	✓	✓
潘朝金先生	✓	✓	✓
曾志博士	✓	✓	✓
王國文博士	✓	✓	✓
丁春艷教授	✓	✓	✓

* 周治偉先生於2024年1月16日辭任非執行董事

於本年度，本公司安排非執行董事及獨立非執行董事實地考察本集團的多個項目，包括深圳鹽田項目、昆明項目、貴州龍里項目、鄭州新鄭項目及石家莊正定項目等。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了更深入的了解。

董事會轄下專業委員會及其他委員會

為支持董事會履行職責及促進有效運作，董事會下設執行委員會負責管理及監察本集團的日常業務運作；另設4個專業委員會，包括：審核委員會、提名委員會、薪酬與考核委員會及可持續發展委員會。

各委員會均擁有既定的職責和職權範圍，負責對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。於本年度，董事會審批了審核委員會、提名委員會、薪酬與考核委員會及可持續發展委員會的職權範圍書的修訂，並同意採納了執行委員會的職權範圍書。

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妥善履行其職責，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委員會的主要職責及於本年度的工作概要如下：

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2024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2024年內召開3次會議。年內工作包括如下：

- 審閱2023年度全年業績、2024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2024年度核數師的建議；
- 審批核數師的2023年度審計酬金、非審計服務政策及相關費用的年度授權；
- 檢討本集團2023年度的會計、財務匯報、風險管理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2023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2024年內部審計計劃；及
- 審議本公司《合規管理規定》之修訂。

於本年度，審核委員會委員與核數師在所有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）、丁春艷教授及王沛航先生。

主要職責及2024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2024年內召開2次會議。年內工作包括如下：

- 對於2024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；
- 檢討《董事會成員多元化政策》的實施情況及有效性；
- 對1位非執行董事及1位獨立非執行董事候選人作出評估，並向董事會提出推薦建議；及
- 審議提名委員會成員之變更。

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，本公司已建立了以下公司治理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；
- 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實地考察本集團的項目，以加深彼等對本集團的商業模式和業務運營狀況的了解；
- 董事會主席每年在其他董事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
- 於任何合約、交易或安排中擁有重大權益之董事（包括獨立非執行董事）須放棄表決，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。本公司亦將不時根據自身的業務模式及特定需要而定期考慮各種因素，最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。本公司將繼續致力於推動董事會多元化，在檢討董事會的組成時，將性別多元化納入考量因素，為公司的長期可持續發展提供堅實的支持。

全體員工多元化

就本集團員工而言，截至2024年12月31日，本集團員工（包括高級管理人員，但不包括董事）的男女比例約為62:38，該性別比例主要受行業人力資源可用性影響。基於當前情況，本集團認為員工性別組合已實現合理多元化，因此未設定量化指標調整性別比例。本集團將繼續在招聘中注重性別多元化，構建多元共融的團隊。

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在甄選合適董事人選時須採納的標準、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年度報告第92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位非執行董事組成，現時成員包括潘朝金先生（主席）、王國文博士及蔡曉平先生。

主要職責及2024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2024年內召開2次會議。年內工作包括如下：

- 審議2023年度高級管理人員考核結果；
- 審議總部員工之薪酬管理辦法之修訂；
- 審議本集團2024年度薪酬預算；
- 審議薪酬與考核委員會成員之變更；及
- 審議本公司與1位非執行董事及1位獨立非執行董事簽訂之服務合同及與1位執行董事續簽之服務合同。

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其於本公司之職責釐定，而非執行董事之袍金乃根據彼等需要為本公司事務投入之估計時間而釐定。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之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	0
港幣1,000,001元至港幣2,000,000元	5

* 鑑於本年度的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。

可持續發展委員會（於2021年11月成立）

由2位執行董事及2位獨立非執行董事組成，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2024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2024年內召開1次會議。年內工作包括如下：

- 審議2023年度ESG報告；及
- 審議可持續發展委員會成員之變更。

執行委員會（於2024年3月成立）

自2024年3月13日起，本公司已撤銷執行董事委員會，並新設執行委員會，在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。執行委員會由3位執行董事及1位非執行董事組成，現時成員包括李海濤先生、劉征宇先生、王沛航先生及蔡曉平先生。

主要職責及2024年內工作概要

根據執行委員會職權範圍書，執行委員會的主要職責包括：

- 監察本集團業務的日常運作；
- 處理本集團所有業務的運作，並可就相關業務進行授權；
- 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；
- 審議本集團的戰略規劃、經營計劃、投資計劃、年度財務預決算，並提交董事會審批；
- 審議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；及
- 按上市規則要求組織編製定期報告，並提呈董事會審批。

執行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，執行委員會的工作包括審閱及審議2023年度全年業績及分紅方案、2024年中期業績及業務發展、2024年度財務預算方案、須予公佈的交易、關連交易、本公司各項制度的修訂及採納、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、債務融資工具、貸款事宜及高級管理人員的人事變動等。

2024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2024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：

現場會議出席次數／
2024年任期內召開的現場會議次數

董事	董事會	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	股東週年大會	股東特別大會
執行董事							
李海濤先生 ⁽¹⁾	11/11	不適用	不適用	1/1	不適用	1/1	1/1
劉征宇先生	10/11	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1	1/1
王沛航先生	11/11	不適用	2/2	不適用	1/1	1/1	1/1
戴敬明博士 ⁽²⁾	10/11	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	0/1
非執行董事							
周治偉先生 ⁽³⁾	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
蔡曉平先生 ⁽⁴⁾	4/4	不適用	不適用	1/1	不適用	0/0	1/1
獨立非執行董事							
潘朝金先生	10/11	3/3	2/2	2/2	不適用	1/1	1/1
曾志博士 ⁽⁵⁾	11/11	3/3	2/2	不適用	1/1	1/1	1/1
王國文博士	11/11	3/3	不適用	2/2	不適用	1/1	1/1
丁春艷教授 ⁽⁶⁾	7/8	不適用	0/0	不適用	1/1	1/1	1/1

附註：

⁽¹⁾ 李海濤先生於2024年7月26日不再擔任薪酬與考核委員會成員。

⁽²⁾ 戴敬明博士於2025年1月24日辭任執行董事、財務總監及執行委員會成員。

⁽³⁾ 周治偉先生於2024年1月16日辭任非執行董事。

⁽⁴⁾ 蔡曉平先生於2024年7月26日獲委任為非執行董事、薪酬與考核委員會及執行委員會成員。

⁽⁵⁾ 曾志博士於2024年7月26日不再擔任提名委員會成員。

⁽⁶⁾ 丁春艷教授於2024年3月13日獲委任為獨立非執行董事及可持續發展委員會成員，及於2024年7月26日獲委任為提名委員會成員。

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，充分體現了董事對本公司的高度責任感與承擔，以及在履行職責過程中投入了充分時間及高度關注。

資料提供及使用

所有董事會會議議程及相關會議文件均及時送交全體董事，並一般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」），該行為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」）所要求的標準更為嚴謹。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。

董事的彌償保證

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，並成立執行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2024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。

本公司之董事及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，以及透過審核委員會至少每年檢討一次其有效性。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，本公司出台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台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。2024年，本集團印發《關於加強重大合同管理工作的通知》《進一步加強工程訴訟管理的指導意見》，進一步加強集團重大合同管理，指導各附屬公司切實提升工程、審計和訴訟管理水平，防範法律訴訟風險。

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，將投資審核等職能納入風險管理部，由風險管理部負責建立健全本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，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的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、紀檢監察室」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，本集團對現有制度進行了補充、完善，已形成了一套清晰明確的制度規範及流程，通過該等制度，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，並通過已確立的系統修訂完善機制不斷提升實施效果。

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，並已建立及有效實施以風險識別、風險評估和風險防範為核心的全面風險管理體系。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）》。2024年，本集團全面加強合規管理體系建設，完成深國際總部合規管理「三張清單」編製，建立合規管理委員會，制定集團《合規管理委員會議事規則》，修訂集團《合規管理規定》，編撰發佈深國際《合規管理手冊》，從組織架構、制度建設、文化宣貫等方面切實強化企業合規管理。

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，並通過風險管理部按持續基準對本公司及其附屬公司進行年度評估，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，並對系統控制的不足之處提出完善建議，跟蹤整改的落實情況。

本公司相信，通過執行上述內部控制與風險管理措施以及實現有效管治，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，有效合理保障股東的投資與本公司的資產，從而實現本公司的長遠戰略目標。

本公司嚴格遵循《中華人民共和國刑法》《中華人民共和國公司法》等相關法律法規，制定了《反舞弊管理辦法》《廉潔從業風險防控指引》《紀檢監察工作保密管理規定》等反賄賂及反腐敗政策，明確了有關反貪污、反腐敗、舉報人保護原則、舞弊風險識別與評估等原則。

為加強內外部舉報受理工作，本公司制定了《不當行為的舉報政策》及舉報系統，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，本集團亦已實施相關程序，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售期及證券交易限制、以代號識別項目，以防止本集團內幕消息的不當處理。

風險管理及內部監控系統的有效性

董事會透過審核委員會對2024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。

董事會亦分別透過審核委員會及可持續發展委員會就會計、內部審核、財務匯報職能方面，以及環境、社會及管治表現和匯報相關的資源進行年度檢討。董事會認為本集團在所述方面相關的資源、員工資歷及經驗均已足夠，員工所接受的培訓課程及有關預算亦屬充足。

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檢視及分析，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。 - 地方政府加大招商力度，整體物流用地供給有所增加，但核心城市優質資源項目條件約束仍然嚴苛，對畝均投資強度、稅收強度等提出了要求，部分城市還設置了扣除保證金、補齊稅收差額、收回土地等處罰措施，對物流主業的拓展帶來一定挑戰。 - 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；煤炭供應鏈業務受「雙碳」等政策影響，電力企業市場招採量有所下降，市場競爭加劇。 - 環保產業項目受政府政策影響較大，近年國家持續推動政府和社會資本合作(PPP)新機制落實落細，強調優先選擇民營企業參與特許經營模式，未來國有環保企業獲取項目的難度或有所增加。	- 持續關注《收費公路管理條例》修訂的進展。 - 密切跟蹤物流行業政策動向，聚焦深耕粵港澳大灣區、長三角、京津冀等核心城市，精挑細選優質項目，持續提升招商運營能力；進一步探索物流園區衍生業務切入機會，逐步開展「光儲充」一體化、「低空+物流」等新業務的研究，積極響應國家政策鼓勵方向。 - 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，及時調整投資策略，適當控制新項目投資節奏，優先推進在建、已拿地及已簽約的重點項目落地。 - 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。	- 加強對供應鏈等輕資產業務的監督管理，對新業務模式進行嚴格審批，定期監控供應鏈等輕資產業務運行及應收賬款情況，即時關注交易對象財務實力、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。 • 提升工程設計質量，做好項目勘察工作，充分論證設計方案的可行性、分析各方案優劣勢，設計方案時需長遠考慮、提前規劃，不斷提升對工程質量和進度的整體把控能力。 • 注重全過程成本管理，密切關注主要材料的價格波動，利用項目目標管理考核和獎懲機制，實現工程成本的有效管控；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、單方解除公司等違約情形增多。 - 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。	- 大力推進合規體系建設，完善合規管理組織架構和制度機制，進一步加強合同的法律合規審核及備案，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。 - 針對工程結算糾紛增多的趨勢，開展工程結算糾紛專題調研，梳理分析過往訴訟案件經驗教訓，圍繞工程管理、結算審計、訴訟防範等提出針對性指導意見，防範潛在風險。 - 完善法律風險防範機制，對集團案件情況進行統計分析，深入總結發案原因、主要特點、發展趨勢、應對措施和改進對策等，持續完善管理制度，堵塞管理漏洞。 - 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。

風險	說明	應對措施
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。	- 規範體系，建立各序列層級的任職資格標準。根據集團戰略規劃及業務發展對人才的需求，明確對不同崗位類別和層級人員的要求，建立科學的任職資格標準體系，與員工職業發展相互匹配。 - 搭建好人才素能提升平台，更新完善後備人才庫，加大多向掛職鍛煉力度，完善幹部培養機制，為集團高質量發展做好人才儲備。 - 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。
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。	- 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。 - 搭建集團ESG指標體系和管理體系，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。 - 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，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。	- 結合形勢變化，集團將全部外幣債務置換為人民幣債務，匯率風險得到有效控制。 - 持續關注外匯市場的變動情況，加強市場研究，視市場變化趨勢，靈活調整融資結構。

外聘核數師

於本年度，本公司核數師德勤•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	8,418
非審計服務	
— 中期業績審閱	1,465
— 項目通函審閱	2,538
— 盡職調查及內部控制審查	264
— 季度業績審閱	217
— 其他	596
合計	13,498

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2025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對董事會及董事會轄下各專業委員會的會議上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2024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2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

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方式，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交流意見和交換看法的平台；(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），以促進股東與本公司的有效溝通，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，以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，聯席公司秘書將根據相關法律法規作出安排，由董事會向所有股東發出充分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。

經有關登記股東簽妥並載列該動議的請求書，連同一份不多於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必要安排。有關股東須根據公司法第79條及第80條之規定負責支付進行該等行動及安排所產生的開支。

董事會高度重視股東的意見，並願意聆聽他們的建議與反饋。董事會亦歡迎股東就本集團的管理及管治提出問題或關注事項。股東可隨時以書面形式將查詢及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。

股東提名及選舉董事的程序

有關推選某人參選董事之程序，請瀏覽本公司網站www.szhil.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履行的一項持續責任和義務，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理解的橋樑，使公司的價值得到更充分和廣泛的了解。為規範本公司的信息披露行為，保障本公司、股東、債權人及其他利益相關人的合法權益，本公司根據上市規則的有關規定，結合本公司實際情況，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。本集團亦歡迎投資者索取有關本集團的資料，並與本集團進行交流。

2024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。通過現場及電話參會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163場交流活動，與超過500餘位投資者展開了交流。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17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，同時在ESG（環境、社會和管治）方面也取得了顯著成就。年內，本集團榮獲香港大公文匯傳媒集團金紫荊獎評選為「最具投資價值上市公司」，獲得《信報財經新聞》頒發「上市公司卓越大獎」，在港股100強研究中心主辦的第十一屆港股100強頒獎典禮中獲得「港股通50強」，在由星島新聞集團聯乘香港理工大學會計及金融學院可持續經濟與創業金融中心，以及香港理工大學科技及創新政策研究中心合辦的ESG認證計劃暨嘉許禮2024中榮獲「大灣區ESG年度榮譽成就大獎」、「ESG卓越環境表現專業獎」、「ESG卓越社會表現專業獎」、「ESG卓越企業管治表現專業獎」以及「ESG嘉許狀」等五項大獎，在格隆匯2024年「金格獎」評選中獲得「ESG可持續發展卓越企業」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：

2024年	主要活動項目
1月	- 進行北京非交易路演 - 出席國金證券2024年春季策略會
3月	舉行深國際2023全年業績發佈會
4月	進行深國際2023全年業績後非交易路演（香港、北京、上海、深圳、廣州）
5月	- 組織深國際反向路演 - 出席興業證券策略會 - 出席國海證券上市公司策略會 - 出席花旗泛亞投資者峰會及進行新加坡非交易路演
6月	- 出席華泰證券策略會 - 出席中信證券策略會 - 出席中金公司策略會 - 出席國海證券夏季重點上市公司策略會 - 出席國金證券上市公司策略會 - 進行北京、上海非交易路演
7月	- 出席興業證券中期策略會 - 出席華源證券策略會 - 組織深國際反向路演
8月	- 舉行深國際2024中期業績發佈會 - 進行深國際2024中期業績後非交易路演（香港）
9月	- 出席花旗中國工業、中小盤及交運板塊投資者年會 - 出席國海證券策略會 - 出席華泰證券策略會 - 進行深國際2024中期業績後非交易路演（上海、北京、深圳）
11月	- 出席國海證券2024秋季重點行業策略會 - 出席華源證券2025年度投資峰會 - 出席華泰證券上市公司策略會 - 出席中信證券2024年度策略會 - 出席中金公司2024年度投資策略會 - 出席國海證券上市公司策略會 - 出席2024香港上市公司發展高峰論壇暨第十一屆「港股100強頒獎典禮」 - 出席「ESG認證計劃暨嘉許禮2024」頒獎典禮
12月	- 出席國金證券年度策略會 - 出席華源證券深圳策略會 - 出席《信報財經新聞》「上市公司卓越大獎」2024頒獎典禮 - 出席第14屆香港國際金融論壇暨中國證券「金紫荆獎」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業務運作。

本集團網站www.szihl.com是獲取本集團的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，本集團也通過投資者關係活動廣泛收集市場反饋，提高治理和經營管理水準。

權益披露

董事及最高行政人員於證券的權益

於2024年12月31日，根據證券及期貨條例第XV部第352條規定本公司須備存的登記冊所記錄或依據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），本公司各董事（「董事」）及最高行政人員須知會本公司及聯交所彼等於本公司或任何本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉，載列於下表及本年報第85至第86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	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1)
李海濤	44,751	實益擁有人	個人	0.001%
劉征宇 (附註2)	758,038	實益擁有人及配偶權益	個人及配偶	0.031%

附註：

(1) 該百分比乃按截至2024年12月31日止本公司已發行股份總數（即2,409,639,050股股份）計算。

(2) 劉征宇先生被視為持有其配偶所持有的275,728股本公司股份的好倉。

除上文及於本年報第85至第86頁的董事會報告內「購股權計劃」一節所披露者外，於2024年12月31日，董事或本公司的最高行政人員概無其他須根據證券及期貨條例第XV部第352條規定本公司須備存的登記冊所記錄或依據標準守則彼等須知會本公司及聯交所於本公司及任何本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中的權益或淡倉。

購入股份或債券的安排

除上文「董事及最高行政人員於證券的權益」一節及於本年報第85至第86頁的董事會報告內「購股權計劃」一節所披露者外，於截至2024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。

主要股東及其他人士於證券的權益

於2024年12月31日，根據證券及期貨條例第XV部第336條規定本公司須備存的登記冊所記錄，本公司各主要股東及其他人士（不包括董事或本公司最高行政人員）於本公司股份及相關股份的權益及淡倉載列如下：

於本公司普通股的好倉

股東名稱	股份數目	身份	約佔本公司 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	43.94%
Ultrarich International Limited (「Ultrarich」)(附註2)	1,058,717,983	實益擁有人	43.94%
UBS Group AG (附註3)	164,879,008	受控制公司的權益	6.84%
利安人壽保險股份有限公司	120,535,500	實益擁有人	5.00%

附註：

- (1) 該百分比已按截至2024年12月31日止本公司已發行股份總數(即2,409,639,050股股份)計算。
- (2) 由於Ultrarich為深圳投資控股的全資附屬公司並持有本公司1,058,717,983股股份，深圳投資控股被視作持有Ultrarich所持有本公司好倉股份。
- (3) 由於UBS Group AG全資持有UBS Asset Management (Americas) LLC, UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd, UBS Asset Management (Singapore) Ltd, UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., UBS Fund Management (Switzerland) AG, UBS Asset Management Life Limited, UBS Financial Services Inc., UBS AG 及 UBS Switzerland AG，故此，UBS Group AG被視作持有該等公司合共持有的164,879,008 股本公司好倉股份。

除上文所披露者外，於2024年12月31日，本公司並無獲悉尚有本公司之其他主要股東（不包括董事或本公司的最高行政人員）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。



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124至228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2024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,包括重大會計政策資料及其他說明資料。

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2024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2024年12月31日，貴集團收費公路經營權賬面價值為港幣21,503,125,000元，截至2024年12月31日止年度的收費公路經營權攤銷為港幣1,639,055,000元。

貴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2024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，貴集團調整了攤銷使用單位單位，導致利潤增加港幣2,256,000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，我們將貴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；
- 評估貴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了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。
- 了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

2025年3月26日

綜合資產負債表

於二零二四年十二月三十一日

(僅供參考) 2024年 12月31日 人民幣千元		附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
	資產			
	非流動資產			
17,408,456	投資物業	6	18,519,634	15,080,718
19,168,367	物業、廠房及設備	7	20,391,880	19,780,766
3,813,067	土地使用權	8	4,056,454	4,231,866
3,205,976	在建工程	9	3,410,613	3,104,279
24,616,610	無形資產	10	26,187,883	29,280,325
484,191	商譽	11	515,097	543,515
17,901,084	於聯營公司之權益	12	19,043,706	17,493,560
9,866,932	於合營公司之權益	13	10,496,736	10,870,097
1,136,830	其他投資	14	1,209,394	1,155,711
562,309	遞延稅項資產	23	598,201	638,506
7,352,534	其他非流動資產	15	7,821,845	7,871,665
105,516,356			112,251,443	110,051,008
	流動資產			
4,312,549	存貨及其他合同成本	16	4,587,818	4,815,542
370,628	合同資產	17	394,285	434,637
599,679	其他投資	14	637,956	1,065,663
4,496,579	業務及其他應收款	18	4,783,595	4,159,636
3,322,550	其他資產	29(a)	3,534,628	–
129,824	衍生財務工具		138,110	163,350
836,597	受限制銀行存款	19	329,644	1,088,617
583,500	原到期日超過三個月的銀行定期存款	19	620,745	1,118,292
7,669,444	現金及現金等價物	19	8,719,336	7,597,796
22,321,350			23,746,117	20,443,533
127,837,706	總資產		135,997,560	130,494,541

綜合資產負債表

於二零二四年十二月三十一日

(僅供參考) 2024年 12月31日 人民幣千元		附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
	權益及負債			
	公司普通股權持有人應佔權益			
12,586,583	股本及股本溢價	20	13,389,982	13,257,983
17,963,171	其他儲備及保留盈餘	21	19,109,757	18,324,223
30,549,754	本公司普通股權持有人應佔權益		32,499,739	31,582,206
20,702,014	非控制性權益		22,023,419	23,393,455
51,251,768	總權益		54,523,158	54,975,661
	非流動負債			
38,594,295	貸款	22	41,057,761	28,360,733
819,901	租賃負債	27	872,235	947,532
2,293,127	遞延稅項負債	23	2,439,497	2,647,398
1,528,811	其他非流動負債	24	1,626,394	1,554,144
43,236,134			45,995,887	33,509,807
	流動負債			
12,906,459	業務及其他應付款	25	13,730,276	12,722,051
235,389	合同負債	26	250,414	165,640
1,925,035	應付所得稅		2,047,910	2,078,714
18,227,658	貸款	22	19,391,125	26,977,953
55,263	租賃負債	27	58,790	64,715
33,349,804			35,478,515	42,009,073
76,585,938	總負債		81,474,402	75,518,880
127,837,706	總權益及負債		135,997,560	130,494,541

第124至228頁的綜合財務報表已於2025年3月26日獲董事會批准，並由以下董事代表簽署。

李海濤
董事

劉征宇
董事

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

(僅供參考) 2024年 人民幣千元		附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
14,352,993 (11,073,268)	收入 銷售及服務成本	28	15,570,615 (12,012,658)	20,523,798 (12,978,497)
3,279,725 157,878 2,952,079 (111,200) (1,244,405) (221,090)	毛利 其他收入 其他收益－淨額 分銷成本 管理費用 業務及其他應收款和合同資產的減值損失	29 36(a)(iv)	3,557,957 171,271 3,202,516 (120,633) (1,349,973) (239,846)	7,545,301 187,527 283,047 (155,244) (1,269,717) (116,996)
4,812,987 331,907 1,035,766	經營盈利 應佔合營公司業績 應佔聯營公司業績	13 12	5,221,292 360,064 1,123,634	6,473,918 418,457 678,271
6,180,660	除稅及財務成本前盈利		6,704,990	7,570,646
160,021 (1,625,614)	財務收益 財務成本	32 32	173,596 (1,763,521)	241,296 (2,617,813)
(1,465,593)	財務費用－淨額		(1,589,925)	(2,376,517)
4,715,067 (1,316,387)	除稅前盈利 所得稅	33	5,115,065 (1,428,061)	5,194,129 (2,289,221)
3,398,680	年度純利	30	3,687,004	2,904,908
2,647,822 750,858	應佔： 本公司普通股權持有人 非控制性權益		2,872,448 814,556	1,901,643 1,003,265
3,398,680			3,687,004	2,904,908
	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)	1.20	0.80
	攤薄	34(b)	1.19	0.79

綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
年度純利		3,687,004	2,904,908
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	12 & 13	40,173	31,933
境外經營換算差額		(299,439)	(149,181)
		(259,266)	(117,248)
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		(1,915,575)	(1,328,862)
本集團以前佔用的物業重估收益		240,523	—
與物業重估有關的遞延稅項		(60,131)	—
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		(348)	(417)
與權益證券重估有關的遞延稅項		87	(139)
		(1,735,444)	(1,329,418)
年度其他全面費用		(1,994,710)	(1,446,666)
年度全面收益總額		1,692,294	1,458,242
應佔全面收益／（費用）總額：			
本公司普通股權持有人		1,741,094	902,706
非控制性權益		(48,800)	555,536
		1,692,294	1,458,242

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	本公司普通股權持有人應佔				非控制性 權益 港幣千元	總計 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)	小計 港幣千元		
於2024年1月1日	13,257,983	767,241	17,556,982	31,582,206	23,393,455	54,975,661
年度純利	-	-	2,872,448	2,872,448	814,556	3,687,004
其他全面收益／（費用）						
應佔聯營及合營公司其他全面收益	-	20,898	-	20,898	19,275	40,173
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	-	(348)	-	(348)	-	(348)
與權益證券重估有關的遞延稅項	-	87	-	87	-	87
本集團以前佔用的物業重估收益	-	228,406	-	228,406	12,117	240,523
與物業重估有關的遞延稅項	-	(57,102)	-	(57,102)	(3,029)	(60,131)
境外經營換算差額	-	(143,712)	-	(143,712)	(155,727)	(299,439)
從功能性貨幣到列報貨幣的貨幣換算差異	-	(1,179,583)	-	(1,179,583)	(735,992)	(1,915,575)
其他全面費用總額	-	(1,131,354)	-	(1,131,354)	(863,356)	(1,994,710)
年度全面（費用）／收益總額	-	(1,131,354)	2,872,448	1,741,094	(48,800)	1,692,294
與擁有人以其擁有人身份的交易						
轉入儲備	-	161,504	(161,504)	-	-	-
2023年股息（附註35）	-	-	(957,260)	(957,260)	-	(957,260)
發行代息股份（附註35）	109,033	-	-	109,033	-	109,033
應佔聯營公司儲備變動	-	3,910	-	3,910	(256)	3,654
僱員購股權－確認股份支付（附註20）	22,966	-	-	22,966	-	22,966
附屬公司派發予其非控制性權益的股息	-	-	-	-	(1,299,657)	(1,299,657)
非控制性權益股東注資	-	-	-	-	24,409	24,409
非控制性權益股東減資	-	-	-	-	(43,417)	(43,417)
其他	-	(2,210)	-	(2,210)	(2,315)	(4,525)
與擁有人以其擁有人身份的交易總額	131,999	163,204	(1,118,764)	(823,561)	(1,321,236)	(2,144,797)
於2024年12月31日	13,389,982	(200,909)	19,310,666	32,499,739	22,023,419	54,523,158

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	本公司普通股權持有人應佔					
	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)	小計 港幣千元	非控制性 權益 港幣千元	總計 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
其他全面收益／(費用)						
應佔聯營及合營公司其他全面收益	-	31,933	-	31,933	-	31,933
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)	-	(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(費用)／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

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
營運活動的現金流量			
營運產生的現金	37	5,598,942	6,516,091
已付所得稅		(1,219,074)	(963,729)
營運活動產生的淨現金		4,379,868	5,552,362
投資活動的現金流量			
收購附屬公司		5,785	(703,606)
已處置附屬公司償還墊款		401,118	–
處置附屬公司及應收債項		3,256,802	56,588
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		(9,792,780)	(10,038,786)
來自聯營及一間合營公司的還款		–	1,146,328
向聯營及一間合營公司貸款		(4,427)	–
於聯營及合營公司之權益之增加		(1,397,230)	(43,866)
出售物業、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所得款項		146,233	973,613
購買其他投資		(50,285)	(24,725)
出售其他投資所得款項		–	29,199
處置一間聯營公司所得款項		–	29,451
購買結構性存款		(1,638,099)	(2,766,052)
贖回結構性存款		2,046,341	4,491,035
提取原到期日超過三個月的銀行定期存款		626,036	402,299
存入原到期日超過三個月的銀行定期存款		(156,759)	(1,146,058)
已收利息		131,415	221,882
已收股息		783,430	899,992
投資活動所用的淨現金		(5,642,420)	(6,472,706)
融資活動的現金流量			
已付利息		(1,939,666)	(2,570,457)
借貸所得款項	37(b)	45,378,686	36,856,971
償還貸款	37(b)	(38,282,545)	(34,161,677)
已付租金的資本部分	37(b)	(58,136)	(59,312)
已付租金的利息部分	37(b)	(26,195)	(47,356)
來自一間聯營公司貸款	37(b)	164,625	2,021,524
向一間聯營公司還款	37(b)	(454,399)	–
向一間關聯公司償還貸款	37(b)	–	(2,338,416)
向本公司及附屬公司股東派發股息		(2,051,993)	(1,755,685)
非控制性權益股東減資		(43,417)	–
非控制性權益股東增資		24,409	–
融資活動產生／（所用）的淨現金		2,711,369	(2,054,408)
現金及現金等價物之淨增加／（減少）		1,448,817	(2,974,752)
年初現金及現金等價物		7,597,796	10,829,873
匯率變動的影響		(327,277)	(257,325)
年終現金及現金等價物	19	8,719,336	7,597,796

1. 一般資料

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

- 收費公路及大環保業務；及
- 物流業務。

本集團主要在中華人民共和國（「中國」）進行經營活動。

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

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

於2024年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，佔本公司發行股份約43.94%。由於深圳市投資控股有限公司（「深圳投資控股」）持有Ultrarich 100%權益，因此其間接擁有Ultrarich所持有的本公司43.94%的權益，加上深圳投資控股直接持有共364,500股本公司的普通股，佔本公司發行股份約0.01%，深圳投資控股實際持有本公司發行股份約43.95%，並且為本公司的第一大股東。深圳投資控股受深圳市人民政府國有資產監督管理委員會（「深圳市國資委」）監督管理。本公司董事認為，深圳市國資委藉所持有的表決權有實際能力主導本公司相關活動，乃本公司的實際控制方。

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。本集團採用的重大會計政策資料於附註3披露。

於編製本集團綜合財務報表時，鑒於截至2024年12月31日，本公司的流動負債超過其流動資產約港幣11,732,398,000元，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金。

為改善財務狀況、增強流動性及現金流並確保本集團的持續經營，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2024年12月31日未使用銀行融資金額約為港幣110,731,356,000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價值計量的物業及財務工具除外。

3. 重大會計政策資料

3.1 修訂香港財務報告準則的應用

本年度強制生效的香港財務報告準則修訂

本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒布的香港財務報告準則修訂，於2024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16號修訂	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號修訂	流動或非流動負債分類及香港詮釋第5號(2020)的相關修訂
香港會計準則第1號修訂	附帶契約的非流動負債
香港會計準則第7號修訂及香港財務報告準則第7號修訂	供應商融資安排

於本年度應用香港財務報告準則修訂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。

已頒布惟尚未生效的新訂及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9號及香港財務報告準則第7號修訂	金融工具分類及計量之修訂 ³
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂	涉及自然依賴型電力之合約 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂	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
香港財務報告準則會計準則之修訂	香港財務報告準則會計準則年度改進－第11冊 ³
香港會計準則第21號修訂	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ⁴

¹ 於有待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

² 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效

除下文所述的香港財務報告準則的新訂準則外，本公司董事預期應用所有其他香港財務報告準則的修訂將不會對可預見的未來的綜合財務報表造成重大影響。

3. 重大會計政策資料(續)

3.1 修訂香港財務報告準則的應用(續)

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」

香港財務報告準則第18號列明了財務報表的呈列及揭露要求，將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。此新香港財務報告準則在延續香港會計準則第1號的多項要求的同時，引入了在損益表中列示指定類別和定義小計的新要求，在財務報表附註中披露管理階層定義的績效指標，並改善財務報表中披露資訊的匯總和分列。此外，香港會計準則第1號的部分段落已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦有輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。預計新準則的應用將影響損益表的列報和未來財務報表的披露。本集團正評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

3.2 附屬公司

3.2.1 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 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價值。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價值。於企業合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或有負債，按收購日的公允價值進行初始計量。

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識別淨資產已確認金額中的比例份額計量。

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之公允價值重新計量；由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、被收購方的任何非控制性權益金額及任何先前於被收購方的股權於收購日的公允價值超過所收購的可識別淨資產的公允價值的差額作商譽入帳。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收購購入的附屬公司淨資產的公允價值，則該差額會直接於綜合損益表內確認。

(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制性權益（如有）被終止確認，其於該實體之任何保留權益於失去控制權當日按其公允價值重新計算，彼等賬面值變動於損益中確認。公允價值即就其後入帳列作聯營公司、合營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. 重大會計政策資料(續)

3.3 聯營公司及合營公司

聯營公司指本集團對其擁有重大影響力，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）之所有實體公司。

合營公司是指集團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。在取得聯營公司或合營公司的所有者權益時，聯營公司的成本與本集團應享有被投資單位可識別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識別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。

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。

3. 重大會計政策資料(續)

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、於被收購方的非控制性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出單位（或現金產出單位組別），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出單位（或現金產出單位組別）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出單位（或現金產出單位組）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，然後根據現金產出單位（或現金產出單位組）中每項資產的賬面值按比例分配至其他資產。

倘年內出售現金產出單位，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位內的一項業務（或現金產出單位組別中的一個現金產出單位）時，處置的商譽金額以該業務（或現金產出單位）與被保留的現金產出單位（或現金產出單位組）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」）。除另有註明外，本公司的功能貨幣為人民幣，綜合財務報表以港幣列報。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。

(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3.22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價值盈虧的一部份。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。

3. 重大會計政策資料(續)

3.5 外幣換算(續)

(c) 集團公司

功能貨幣與公司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價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、廠房及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(下文所述的在建物業除外)。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。

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。

租賃土地的攤銷和物業、廠房及設備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:

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)
其他自用租賃物業	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、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3.12)。

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. 重大會計政策資料(續)

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

投資物業為獲得長期租金收益且並非由本集團佔用而持有。投資物業初始按其成本計量，包括直接相關的成本。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，投資物業按公允價值列賬。公允價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。

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。

本集團根據《香港財務報告準則》第16號的定義在合約開始、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組成部分。

3. 重大會計政策資料(續)

3.10 租賃(續)

(a) 作為承租人(續)

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低值資產的租賃除外（對本集團而言是辦公室設備）。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。

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之現值。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3.12）。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而權益持作存貨的使用權資產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。

3. 重大會計政策資料(續)

3.10 租賃(續)

(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。

當合同包含租賃和非租賃組成部分時，本集團將合同中的對價分配至租賃和非租賃成分。非租賃成分會根據其相對獨立售價與租賃成分分離。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。如果原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，將進行獨立的专业交通研究。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

與廚餘有關的特許經營無形資產使集團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。當本集團能夠在基礎建設完成後的一定期間內向發包方收取一定金額的現金或現金等價物或其他財務資產時，則該項目被視為一項財務資產。當本集團收取的營運服務費用低於管制價格時，發包方將依照合約的約定補償由此造成的損失。財務資產於確認收入時予以確認。當合約賦予本集團在規定期間內向已服務的客戶收取費用的權利時，該項目被視為無形資產。若收費金額不確定，本集團不能無條件收取現金。本集團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、聯營公司和合營公司權益、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價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、聯營公司和合營公司權益、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出單位的可收回金額。

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

倘減值虧損隨後轉回，則資產（或現金產出單位或現金產出單位組）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（或一個現金產出單位或現金產出單位組）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。直接歸屬於取得或發行財務資產及財務負債的交易成本，除按公允價值計量且其變動計入損益的財務工具外，應於初始確認時適當加至或從財務資產或財務負債的公允價值中扣除。直接歸屬於取得按公允價值計量且其變動計入損益的財務資產或財務負債的交易成本，則立即於損益中確認。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；
- 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，且工具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。當工具被終止確認，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，倘工具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，不論其分類為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，直接在當期損益中確認為其他收入，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，利息收入從下一個報告期起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，從報告期初按照該財務資產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：

- 按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。

當貼現影響屬重大，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：初始確認時釐定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。

業務應收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，未發生信用減值的業務應收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。本集團通過減值準備賬戶確認減值收益或損失。

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受損的債務人外，本集團採用簡便實務方法，採用撥備矩陣對未發生信用受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. 重大會計政策資料(續)

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,則該衍生工具列示為非流動資產或非流動負債。其他衍生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所有預計完工成本及銷售費用計算。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。

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土地使用權、開發期間產生的建築成本、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。

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)

將存貨減值至可變現淨值的金額以及所有存貨損失均在發生減值或損失的期間確認為費用。任何撥回的存貨減值損失的金額於撥回發生期間確認為損益。

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。

3.18 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. 重大會計政策資料(續)

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經已確認，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

貸款初始按公允價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。

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. 重大會計政策資料(續)

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。

只有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。

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。

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)

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。

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價值確認為費用。支銷的總額是根據所授出購股權公允價值計算：

- 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，要求僱員服務一段時間）。

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。

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，就環境複修、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。

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. 重大會計政策資料(續)

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。

(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。

3. 重大會計政策資料 (續)

3.26 收入及其他收益 (續)

(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、裝卸、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公司（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公司）；
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，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) 實體受附註3.30(a)所識別人士控制或共同控制；
- (vii) 於附註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2024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。本集團根據清連高速、長沙外環高速及機荷高速自2024年7月1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。該會計估計變更將影響攤銷金額，導致截至2024年12月31日止年度的稅後利潤增加港幣2,256,000元（2023年：港幣121,677,000元），並將影響未來的攤銷費用。

(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2024年12月31日及2023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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

5. 分部資料 (續)

截至2024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	7,283,124	464	332,587	3,585,793	-	3,918,844	-	11,201,968
— 一段時間	2,746,087	228,571	-	-	28,970	257,541	-	3,003,628
小計	10,029,211	229,035	332,587	3,585,793	28,970	4,176,385	-	14,205,596
來自租賃之收入	-	1,275,399	-	-	89,620	1,365,019	-	1,365,019
收入	10,029,211	1,504,434	332,587	3,585,793	118,590	5,541,404	-	15,570,615
經營盈利／(虧損)	2,069,512	609,200	(19,959)	142,097	2,865,201	3,596,539	(444,759)	5,221,292
應佔合營公司業績	367,568	26,144	-	(817)	-	25,327	(32,831)	360,064
應佔聯營公司業績	641,358	894	2,017	(1,085)	242,906	244,732	237,544	1,123,634
財務收益	81,161	6,086	1	1,460	9,225	16,772	75,663	173,596
財務成本	(1,183,363)	(98,972)	2,733	(14,709)	(85,819)	(196,767)	(383,391)	(1,763,521)
除稅前盈利／(虧損)	1,976,236	543,352	(15,208)	126,946	3,031,513	3,686,603	(547,774)	5,115,065
所得稅費用	(613,056)	(18,586)	(4,046)	(37,574)	(680,733)	(740,939)	(74,066)	(1,428,061)
年度純利／(虧損)	1,363,180	524,766	(19,254)	89,372	2,350,780	2,945,664	(621,840)	3,687,004
非控制性權益應佔(盈利)／虧損	(803,392)	12,789	(2,177)	(28,973)	7,629	(10,732)	(432)	(814,556)
本公司普通股權持有人 應佔盈利／(虧損)	559,788	537,555	(21,431)	60,399	2,358,409	2,934,932	(622,272)	2,872,448
折舊與攤銷	2,472,071	518,190	31,138	69,596	33,752	652,676	174,971	3,299,718
資本開支								
— 投資物業、物業、廠房及設備、 在建工程、土地使用權及 無形資產之增加	2,358,819	4,540,729	112,379	314,770	72,969	5,040,847	2,380,630	9,780,296
— 因收購附屬公司而導致投資物業、 物業、廠房及設備及土地使用權之增加	7,808	-	-	-	-	-	-	7,808
— 聯營公司權益之增加	888,479	-	759	1,086	-	1,845	519,446	1,409,770

5. 分部資料 (續)

截至2023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	8,043,071	492	319,109	2,804,772	5,502,349	8,626,722	-	16,669,793
—一段時間	2,281,910	215,214	-	-	-	215,214	-	2,497,124
小計	10,324,981	215,706	319,109	2,804,772	5,502,349	8,841,936	-	19,166,917
來自租賃之收入	-	1,302,904	-	-	53,977	1,356,881	-	1,356,881
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
應佔合營公司業績	401,719	23,902	-	-	-	23,902	(7,164)	418,457
應佔聯營公司業績	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、廠房及設備及土地使用權之增加	229,315	-	-	161,414	860,572	1,021,986	-	1,251,301

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

附註：

- (a) 本年收費公路收入包括特許經營之建造服務收入為港幣2,130,496,000元(2023年：港幣1,496,173,000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

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
年初	15,080,718	10,226,082
增添	2,747,783	4,031,288
從物業、廠房及設備轉入(附註7)	721,517	—
從土地使用權轉入(附註8)	134,584	—
從在建工程轉入(附註9)	29,948	—
從其他非流動資產轉入(附註15)	637,400	—
收購附屬公司(附註40)	—	860,213
處置	(40,391)	—
轉入物業、廠房及設備(附註7)	(502)	(70,309)
計入損益之公允價值變動(附註29)	(222,404)	304,803
匯兌差額	(569,019)	(271,359)
年末	18,519,634	15,080,718
賬面價值分析如下：		
投資物業	13,504,272	9,993,691
在建投資物業	5,015,362	5,087,027
	18,519,634	15,080,718

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2024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480,994,000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每個資產負債表日進行了重新估值。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(中誠達資產評估顧問有限公司)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。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2,017元至港幣34,040元 (2023年:每平方米港幣1,466元至 港幣13,663元)
投資物業	收入資本化法	資本化率	3%至7.10% (2023: 2.75%至9.35%)
		預期空置率	15%至25% (2023年: 15%至25%)
		預期市場租金增長率	1%至5% (2023年: 1%至4.35%)
在建投資物業	市場可比較法	物業完工的 進一步成本	港幣16,919,390元至港幣271,708,250元 (2023年: 港幣36,807,000元至 港幣638,338,000元)
		市場單位率	每平方米港幣2,415元至港幣4,998元 (2023年: 每平方米港幣489元至 港幣2,333元)
在建投資物業	重置成本法	當前物業重置成本	港幣54,042,553元至港幣429,255,319元 (2023年: 港幣41,503,000元至 港幣95,875,000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,並就物業完工的進一步成本進行調整。更高完工的進一步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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
1年內	423,337	398,183
1年後但2年內	306,819	287,364
2年後但3年內	230,833	200,031
3年後但4年內	165,140	150,837
4年後但5年內	109,246	97,717
5年後	499,997	400,132
	1,735,372	1,534,264

7. 物業、廠房及設備

截至2024年12月31日止年度

	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2024年1月1日賬面淨值	13,124,217	322,069	11,515	39,264	1,435,024	4,848,677	19,780,766
收購附屬公司	-	-	-	-	50	-	50
處置附屬公司	(760,692)	-	-	(702)	(105,560)	-	(866,954)
從投資物業轉入 (附註6)	502	-	-	-	-	-	502
從在建工程轉入 (附註9)	3,015,892	-	-	238	104,360	335,347	3,455,837
從非流動資產轉入 (附註15)	371,664	-	-	-	-	-	371,664
轉入投資物業	(480,994)	-	-	-	-	-	(480,994)
增添	29,944	33,845	3,730	51,319	219,223	131,698	469,759
處置	(75,205)	(590)	-	(503)	(30,648)	(2,462)	(109,408)
匯兌差額	(470,660)	(10,345)	(411)	(2,021)	(47,788)	(165,044)	(696,269)
折舊	(702,976)	(54,628)	(2,395)	(13,736)	(200,123)	(299,708)	(1,273,566)
減值 (附註29(b))	(243,429)	-	-	-	(10,234)	(5,844)	(259,507)
年終賬面淨值	13,808,263	290,351	12,439	73,859	1,364,304	4,842,664	20,391,880
於2024年12月31日							
成本	17,762,698	747,681	31,898	183,356	4,318,500	6,423,707	29,467,840
累計折舊及減值	(3,954,435)	(457,330)	(19,459)	(109,497)	(2,954,196)	(1,581,043)	(9,075,960)
賬面淨值	13,808,263	290,351	12,439	73,859	1,364,304	4,842,664	20,391,880

7. 物業、廠房及設備 (續)

截至2023年12月31日止年度

	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)
從在建工程轉入 (附註9)	2,698,165	-	-	-	77,986	33,576	2,809,727
從投資物業轉入 (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

於2024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分別為港幣905,535,000元（2023年：港幣1,050,255,000元）及港幣3,205,172,000元（2023年：無）。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；對於物流園營運所用樓宇，集團正在辦理產權證書，預計2025年完成。

7. 物業、廠房及設備 (續)

(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：

	2024年 港幣千元	2023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 的租賃物業及樓宇 土地使用權 (附註8)	776,011 4,056,454	827,307 4,231,866
	4,832,465	5,059,173

上述使用權資產以折舊成本計量。

計入損益的與租賃相關的費用項目分析如下：

	2024年 港幣千元	2023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	41,893	41,723
土地使用權 (附註8)	136,390	141,405
租賃負債利息 (附註32)	178,283	183,128
短期租賃費用	42,269	47,356
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)	99,680 2,062	68,264 3,150

本年度除土地使用權外的租賃現金流出總額為港幣186,073,000元 (2023年：港幣178,082,000元)。截至2024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446,422,000元 (2023年：港幣1,364,973,000元)。

8. 土地使用權

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
年初	4,231,866	3,181,633
收購附屬公司	–	13,214
增添	446,422	1,364,973
處置	(26,508)	(106,414)
處置附屬公司(附註40)	(185,086)	–
轉入投資物業(附註6)	(134,584)	–
攤銷(附註7(a))	(136,390)	(141,405)
匯兌差額	(139,266)	(80,135)
年終	4,056,454	4,231,866

計入土地使用權的租賃土地賬面淨值分析如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
位於中國		
中期租約(10至50年)	4,056,454	4,231,866

9. 在建工程

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
年初	3,104,279	3,436,227
收購一間附屬公司(附註40)	–	530
處置一間附屬公司(附註40)	(415)	–
增添	3,904,324	2,550,114
轉入物業、廠房及設備(附註7)	(3,455,837)	(2,809,727)
轉入投資物業(附註6)	(29,948)	–
減值(附註29(b))	(12,981)	–
匯兌差額	(98,809)	(72,865)
年終	3,410,613	3,104,279

10. 無形資產

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
成本	46,496,040	49,078,415
累計攤銷及減值	(20,308,157)	(19,798,090)
於12月31日賬面淨值	26,187,883	29,280,325
於1月1日賬面淨值	29,280,325	29,941,138
增加	2,212,008	1,983,292
處置	(5,253)	(21,960)
攤銷	(1,889,762)	(1,966,426)
收購一間附屬公司	7,758	—
處置附屬公司(附註40)	(2,263,403)	—
其他	(45,090)	—
減值(附註29(b))	(175,247)	—
匯兌差額	(933,453)	(655,719)
於12月31日賬面淨值	26,187,883	29,280,325

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2至25年(2023年：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2024年12月31日，本集團收費公路經營權的賬面價值為港幣21,503,125,000元(2023年：港幣24,099,719,000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攤銷費用港幣1,639,055,000元(2023年：港幣1,767,199,000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集團在特許經營期內按協議價格收取政府部門的廚餘處理費，利用沼氣發電以及出售從廚餘中提取的油脂。

11. 商譽

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
於1月1日的賬面金額	543,515	551,995
收購一間附屬公司(附註40)	–	3,643
本年度確認的減值損失	(10,464)	–
匯兌差額	(17,954)	(12,123)
於12月31日的賬面金額	515,097	543,515

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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
收費公路	215,844	223,303
物流園	285,213	305,685
物流服務	10,552	10,917
港口及相關服務	3,488	3,610
	515,097	543,515

於2024年12月31日及2023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，稅前折現率為7.12%至7.83%（2023年：6.70%至8.10%）。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%，並使用永續法預測終值，增長率為3.0%（2023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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

12. 於聯營公司之權益

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
年初	17,493,560	17,542,041
增加(附註(a))	1,409,770	43,866
處置	(241)	(29,451)
應佔聯營公司業績	1,123,634	678,271
應佔聯營公司其他全面收益	41,862	29,495
應佔聯營公司其他儲備變動	3,654	5,624
股息	(392,875)	(388,949)
其他	(9,153)	—
匯兌差額	(626,505)	(387,337)
年終	19,043,706	17,493,560

年終餘額組成如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
除商譽外，應佔資產淨值	17,437,921	15,832,281
收購產生的商譽(附註(b))	1,605,785	1,661,279
	19,043,706	17,493,560

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	本公司間接持有權益%		業務性質
	2024年	2023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」)	8.76%	10%	航空服務
(附註(c))			
深圳市深國際聯合置地有限公司	34.3%	34.3%	房地產開發
(「聯合置地公司」)			
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	50%	50%	房地產開發
(「前海商業」)			
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	45%	45%	投資管理
並購投資合夥企業(有限合夥)			
華夏深國際倉儲物流封閉式基礎設施證券	31.28%*	不適用	興建、經營及管理城市綜合物流港
投資基金(「華夏深國際REIT」)			
易方達深高速封閉式基礎設施證券	40%*	不適用	興建、經營及管理一條高速公路
投資基金(「易方達深高速REIT」)			

12. 於聯營公司之權益(續)

附註：(續)

(a) (續)

* 年內，本集團分別認購華夏深國際REIT及易方達深高速REIT 31.28%及40%的權益，認購金額分別約為人民幣4.48億元（相當於約港幣4.84億元）及人民幣8.19億元（相當於約港幣8.91億元）。該等投資以聯營公司權益列賬，因為本公司董事評估認為，本集團透過參與該等投資的經營活動及所擁有的權益對該等投資具有重大影響力。

(b) 該餘額主要為收購陽茂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) 董事認為前海商業及德潤公司是本集團重大的聯營公司。前海商業及德潤公司為私人公司及其股份並無市場的報價。以下載列這兩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	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
流動資產	8,100,088	8,009,951	12,315,113	15,456,528
流動負債	(5,237,969)	(6,543,601)	(13,342,632)	(13,976,692)
流動資產／（負債）淨值	2,862,119	1,466,350	(1,027,519)	1,479,836
非流動資產	1,072,296	1,156,308	56,003,028	56,577,176
非流動負債	—	—	(18,716,519)	(21,250,925)
非流動資產淨值	1,072,296	1,156,308	37,286,509	35,326,251
非控制性權益	—	—	(16,826,388)	(16,911,355)
聯營公司擁有人應佔權益	3,934,415	2,622,658	19,432,602	19,894,732

全面收益表摘要

	前海商業		德潤公司	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
收入	3,880,985	8,452	14,342,404	15,014,078
年度純利	1,426,994	30,012	742,164	992,877
其他全面收益	—	—	105,555	56,537
全面收益總額	1,426,994	30,012	847,719	1,049,414
收取聯營公司股息	—	—	130,180	186,625

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
年初資產淨值	2,622,658	1,428,977	19,894,732	20,244,443
年度純利	1,426,994	30,012	742,164	992,877
其他全面收益	—	—	105,555	56,537
已付股息	—	—	(650,900)	(933,125)
貨幣換算差額	(115,237)	1,163,669	(658,949)	(466,000)
年終聯營公司擁有人應佔權益	3,934,415	2,622,658	19,432,602	19,894,732
本集團應佔聯營公司歸屬擁有人之 資產淨值	1,967,208	1,311,329	3,886,520	3,978,946
商譽	—	—	1,556,334	1,610,119
加：收購時公允價值調整	925,048	1,428,977	—	—
賬面值	2,892,256	2,740,306	5,442,854	5,589,065

註：本集團持有前海商業50%股權、德潤公司20%股權。

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
本年度未確認應佔深圳航空之虧損	1,208,946	924,516
累計未確認應佔深圳航空之虧損	6,537,076	5,328,130

(e) 個別不重大的聯營公司的財務資料匯總如下：

	2024年 港幣千元	2023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值總額	10,708,596	9,164,189
本集團應佔盈利	261,704	464,690
本集團應佔其他全面收益	20,751	18,188
	282,455	482,878

13. 於合營公司之權益

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
年初	10,870,097	10,947,559
應佔合營公司業績	360,064	418,457
應佔合營公司其他全面（費用）／收益	(1,689)	2,438
已收股息	(368,831)	(256,967)
匯兌差額	(362,905)	(241,390)
年終	10,496,736	10,870,097

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	本公司間接持有權益%		業務性質
	2024年	2023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
深石（深圳）智慧物流基礎設施私募基金 合夥企業（有限合夥）	40%	40%	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。

廣深珠高速的註冊資本人民幣471,000,000元，已於截至2008年6月30日止年度由廣深珠高速向合營夥伴償還，因此合營公司已無註冊資本。

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%。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。

13. 於合營公司之權益 (續)

附註：(續)

- (b) 董事會認為，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	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
流動資產	2,306,027	1,400,128	496,527	538,718
流動負債	(2,032,159)	(1,738,269)	(1,002,501)	(1,049,192)
流動資產／(負債)淨值	273,868	(338,141)	(505,974)	(510,474)
非流動資產	15,194,619	15,791,393	11,423,353	12,409,054
非流動負債	(2,936,369)	(2,742,850)	(3,575,915)	(4,141,895)
非流動資產淨值	12,258,250	13,048,543	7,847,438	8,267,159
資產淨值	12,532,118	12,710,402	7,341,464	7,756,685

全面收益表摘要

	廣深珠高速		廣珠西線高速	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
收入	3,129,951	3,212,845	1,376,306	1,448,420
年度純利及全面收益總額	581,454	483,847	202,029	236,033

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。

	廣深珠高速		廣珠西線高速	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
收取合營公司股息	146,453	119,973	180,613	124,219

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

財務資料摘要

	廣深珠高速		廣珠西線高速	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
年初資產淨值	12,710,402	12,781,418	7,756,685	7,942,940
年度純利	581,454	483,847	202,029	236,033
已付股息	(325,451)	(266,607)	(361,226)	(248,438)
貨幣換算差額	(434,287)	(288,256)	(256,024)	(173,850)
年終資產淨值	12,532,118	12,710,402	7,341,464	7,756,685
應佔資產淨值 調整未實現利潤	5,639,453 (64,165)	5,719,681 (69,233)	3,670,732 —	3,878,342 —
於合營公司之權益	5,575,288	5,650,448	3,670,732	3,878,342

(c) 個別不重大的合營公司的財務資料匯總如下：

	2024年 港幣千元	2023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值總額	1,250,716	1,341,307
本集團應佔(虧損)/盈利	(2,605)	82,709
本集團應佔其他全面(費用)/收益	(1,689)	2,438
本集團應佔全面(費用)/收益總額	(4,294)	85,147

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

14. 其他投資

	2024年 港幣千元	2023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	46,939	48,915
以公允價值計量且其變動計入損益的財務資產		
– 於中國上市之證券(附註(a))	639,162	302,367
– 於香港上市之證券(附註(b))	50,838	10,219
– 非上市權益證券(附註(a)、(c))	261,605	623,319
– 非上市基金投資(附註(d))	848,806	828,924
– 結構性存款	–	407,630
	1,847,350	2,221,374
減：非流動部分	(1,209,394)	(1,155,711)
流動部分	637,956	1,065,663

附註：

- (a) 於2024年12月31日，於中國上市的股權投資為本集團於上市房地產投資信託(「REITs」)及深圳市水務規劃設計院股份有限公司(「深圳水規院」)之權益。2024年以前，本集團於深圳水規院的投資受到交易限制，因此納入非上市權益證券，而該等交易限制於2024年解除，相關投資歸類為中國上市證券。
- (b) 於2024年12月31日，按市價列賬的上市股權投資為58,200,000股(2023年：9,000,000股)上市銀行股份投資，金額為港幣50,838,000元(2023年：港幣10,219,000元)。
- (c) 於2024年12月31日及2023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的權益。
- (d) 於2024年12月31日及2023年12月31日，非上市基金投資主要為於遠致瑞信智慧空港物流產業私募股權基金的投資及於深圳市國資委合作發展私募投資基金的投資。

15. 其他非流動資產

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
預期於超過一年後收回的合同資產	1,876,143	2,929,775
應收電力補貼	1,440,330	1,373,462
應收融資租賃款項(附註18(b))	1,143,805	1,076,883
拆遷補償(附註)	–	1,208,232
非流動資產預付款	1,679,001	493,852
建設項目應收款項	755,316	–
其他	927,250	789,461
	7,821,845	7,871,665

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，收取新物業作為搬遷補償的權利根據轉讓日新物業的公允價值進行初步確認。

董事會參考新物業的公允價值評估拆遷補償的可收回金額，而該公允價值乃根據類似物業的近期成交價而釐定，並估計搬遷補償的減值損失為港幣169,282,000元(2023年：港幣209,731,000元)。

新物業於截至2024年12月31日止年度內完工並移交至本集團，相關金額已根據物業的預期用途，分別轉入投資物業及物業、廠房及設備科目中。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

16. 存貨及其他合同成本

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
待開發的土地	373,021	385,890
待售的發展中土地及物業	2,638,760	2,583,156
待售的已完工物業	1,032,387	1,055,653
風力發電機設備	373,334	457,801
燃油	401,986	370,268
其他	198,564	228,889
減值	(430,234)	(266,115)
	4,587,818	4,815,542

(a) 確認為費用並計入損益的存貨金額的分析如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
已售存貨的賬面值	3,361,140	4,701,469
存貨減值	178,425	146,885
總額	3,539,565	4,848,354

(b) 上述存貨中持有作物業發展的租賃土地的賬面價值分析如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
位於中國，剩餘租賃期為：		
10至50年之間	2,193,603	2,361,149
50年或以上	506,618	477,793
	2,700,221	2,838,942

預計超過一年後收回的物業金額為港幣2,535,651,000元（2023年：港幣2,605,193,000元）。其他所有存貨預計將於一年內收回。

17. 合同資產

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
履行建造合約所得	2,291,831	3,386,555
減：虧損撥備	(21,403)	(22,143)
合同資產（扣除虧損撥備）	2,270,428	3,364,412
減：非流動部份	(1,876,143)	(2,929,775)
流動部份	394,285	434,637

於2023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3,396,042,000元。

根據工程合約條款，工程款項將在建設期內分階段於達到預定進程時支付。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1,876,143,000元（2023年：港幣2,929,775,000元）。

18. 業務及其他應收款

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
業務應收款及應收票據（附註(a)）	2,231,252	2,012,311
減：虧損撥備	(412,766)	(304,106)
業務應收款淨額（扣除虧損撥備）	1,818,486	1,708,205
應收租賃款（附註(b)）	182,760	281,050
應收聯營公司股利	247,872	219,018
應收聯營公司款項	148,748	150,800
應收一間合營公司款項	3,126	1,831
其他債務人	932,687	850,282
保證金及預付款	3,333,679	3,211,186
	1,449,916	948,450
	4,783,595	4,159,636

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業務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2023年1月1日，扣除虧損撥備後的業務應收款項為港幣2,157,120,000元。

於2024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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
0-90日	706,121	763,381
91-180日	226,068	154,753
181-365日	524,506	213,531
365日以上	774,557	880,646
	2,231,252	2,012,311

- (b) 融資租賃應收款

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
應收款總額	1,326,565	1,357,933
減：非流動部份（附註15）	(1,143,805)	(1,076,883)
流動部份	182,760	281,050

19. 現金及現金等價物

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
庫存現金及銀行存款（附註(a)）	9,669,725	9,804,705
減：受限制銀行存款（附註(b)）	(329,644)	(1,088,617)
減：原到期日超過三個月的銀行定期存款（附註(c)）	(620,745)	(1,118,292)
現金及現金等價物	8,719,336	7,597,796

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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
人民幣	9,422,281	9,534,025
港幣	234,376	170,959
美元	12,953	99,598
其他貨幣	115	123
	9,669,725	9,804,705

(b) 於2024年及2023年12月31日，受限制銀行存款主要為受限制項目資金。

(c) 於2024年及2023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1.15%至3.30%（2023年：1.50%至3.30%）。

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2023年1月1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
發行代息股份（附註35）	16,490,162	16,490	92,543	109,033
員工購股權－確認的股份支付（附註31）	—	—	22,966	22,966
於2024年12月31日	2,409,639,050	2,409,640	10,980,342	13,389,982

20. 股本及股本溢價(續)

(a) 法定及已發行股份

於2024年12月31日，本公司之普通股的法定數目總額為30億股（2023年：30億股），每股面值港幣1.00元（2023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：

	2024年		2023年	
	平均行使價 港幣元	購股權數目	平均行使價 港幣元	購股權數目
年初	5.37	55,454,000		—
已授予（附註）		—	5.37	55,454,000
年終	5.37	55,454,000	5.37	55,454,000

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前五個工作日股份的平均收市價。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2024年1月1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
本公司普通股權持有人應佔盈利 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的	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,872,448	2,872,448
公允價值損失	(348)	-	-	-	-	-	-	-	-	(348)	-	(348)
與權益證券重估有關的遞延稅項	87	-	-	-	-	-	-	-	-	87	-	87
本集團以前估用的物業重估收益	-	-	-	-	-	228,406	-	-	-	228,406	-	228,406
與物業重估有關的遞延稅項	-	-	-	-	-	(57,102)	-	-	-	(57,102)	-	(57,102)
應佔聯營及合營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	-	20,898	-	-	20,898	-	20,898
境外經營換算差額	-	-	-	-	-	-	-	(143,712)	-	(143,712)	-	(143,712)
從功能性貨幣到列報貨幣的貨幣換算差異	-	-	-	-	-	-	-	(1,179,583)	-	(1,179,583)	-	(1,179,583)
全面(費用)/收益總額	(261)	-	-	-	-	171,304	20,898	(1,323,295)	-	(1,131,354)	2,872,448	1,741,094
轉入儲備	-	161,504	-	-	-	-	-	-	-	161,504	(161,504)	-
應佔聯營公司儲備變動	-	-	-	-	-	-	3,910	-	-	3,910	-	3,910
2023年股息(附註35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(957,260)	(957,260)
其他	-	-	-	-	-	-	(2,210)	-	-	(2,210)	-	(2,210)
於2024年12月31日	4,712	5,309,103	59,723	(159,583)	(734,447)	713,772	2,316,576	(7,723,770)	13,005	(200,909)	19,310,666	19,109,757

21. 其他儲備及保留盈餘 (續)

	公允價值儲備 (附註(a))	儲備基金 (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 (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)	542,488	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 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
與權益證券重估有關的遞延稅項	(417)	-	-	-	-	-	-	-	-	(417)	-	(417)
應佔聯營公司其他全面收益	(139)	-	-	-	-	-	-	-	-	(139)	-	(139)
應佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	-	31,933	-	-	31,933	-	31,933
境外經營換算差異	-	-	-	-	-	-	-	(76,919)	-	(76,919)	-	(76,919)
從功能性貨幣到列報貨幣的貨幣換算差異	-	-	-	-	-	-	-	(953,395)	-	(953,395)	-	(953,395)
全面(費用)/收益總額	(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)	542,488	2,293,978	(6,400,475)	13,005	767,241	17,556,982	18,324,223

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。轉撥之金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	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
有抵押銀行貸款	(a)	10,930,306	16,551,325
無抵押銀行貸款及其他貸款		24,574,200	16,530,131
中期票據	(b)	2,689,343	2,229,409
企業債券	(c)	8,299,060	7,120,242
熊貓債券	(d)	10,747,177	11,125,346
融資租賃公司借款		–	117,480
超短期融資債券	(e)	3,208,800	1,664,753
		60,448,886	55,338,686
減：一年內到期的金額		(19,391,125)	(26,977,953)
列示於非流動負債的金額		41,057,761	28,360,733
一年內到期借款分析：			
有抵押銀行貸款		3,094,473	10,312,970
無抵押銀行貸款		11,849,927	9,075,663
中期票據		31,250	29,985
企業債券		112,234	1,440,396
熊貓債券		1,094,441	4,427,704
融資租賃公司借款		–	26,482
超短期融資債券		3,208,800	1,664,753
		19,391,125	26,977,953

附註：

(a) 本集團借款以本集團的資產作為抵押，各資產的帳面價值如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
其他非流動資產	650,078	910,674
無形資產	15,735,862	16,271,226
	16,385,940	17,181,900

除上述外，於2024年12月31日及2023年12月31日本集團所持有的若干附屬公司的股權亦質押予多家銀行，以獲取向本集團授予的銀行授信。

(b) 本集團中期票據詳情如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
－人民幣10億元（利率為2.89%、2026年到期）	1,081,960	1,118,975
－人民幣10億元（利率為3.05%、2028年到期）	1,073,555	1,110,434
－人民幣5億元（利率為2.16%、2027年到期）	533,828	–
	2,689,343	2,229,409

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

22. 貸款 (續)

附註：(續)

(c) 本集團公司債詳情如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
— 人民幣12億元 (利率為3.49%、2024年到期)	—	1,351,538
— 美元3億元 (利率為1.75%、2026年到期)	2,308,306	2,348,816
— 人民幣10億元 (利率為3.35%、2026年到期)	1,078,200	1,114,844
— 人民幣5.5億元 (利率為2.88%、2026年到期)	587,796	607,669
— 人民幣15億元 (利率為3.18%、2029年到期)	1,641,287	1,697,375
— 人民幣5.5億元 (利率為2.25%、2027年到期)	592,518	—
— 人民幣10億元 (利率為2.20%、2029年到期)	1,064,957	—
— 人民幣9.5億元 (利率為2.7%、2034年到期)	1,025,996	—
	8,299,060	7,120,242

(d) 本集團熊貓債詳情如下：

	2024年 港幣千元	2023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
— 人民幣10億元 (於2022年發行、6年期、利率為2.95%)	1,094,441	1,132,261
— 人民幣15億元 (於2023年發行、6年期、利率為2.88%)	1,617,401	1,673,235
— 人民幣16億元 (於2023年發行、5年期、利率為2.99%)	1,724,298	1,783,825
— 人民幣19億元 (於2023年發行、6年期、利率為2.95%)	2,037,940	2,108,321
— 人民幣40億元 (於2024年發行、3年期中期票據、利率為2.21%)	4,273,097	—
	10,747,177	11,125,346

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2024年12月31日，有1張人民幣15億元 (相當於港幣15.96億元) 的超短期融資債券，期限為270天，年利率為1.75%；及一張人民幣15億元 (相當於港幣15.96億元) 的超短期融資債券，期限為80天，年利率為2.03%。

於2023年12月31日，有1張深圳高速發行的人民幣15億元 (相當於港幣16.51億元) 超短期融資債券，期限為270天，年利率為2.25%，相關金額已於本年度結算。

22. 貸款 (續)

於2024年12月31日，貸款的還款期如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
1年內	19,391,125	26,977,953
1至2年內	6,700,504	2,391,230
2至5年內	25,814,892	20,649,847
5年以上	8,542,365	5,319,656
	60,448,886	55,338,686

貸款的賬面金額按以下列貨幣計值：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
港幣	2,227,292	12,464,888
人民幣	55,913,287	40,524,982
美元	2,308,307	2,348,816
	60,448,886	55,338,686

於結算日各幣種銀行貸款的利率範圍如下：

	2024年	2023年
港幣	5.21%至6.24%	2.9%至6.88%
人民幣	2.1%至3.96%	2.1%至4.11%
美元	1.75%	1.75%

本集團有下列備用銀行信貸額度：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
浮息		
– 1年內到期	84,011,843	40,848,272
– 1年後到期	26,719,513	50,859,005
	110,731,356	91,707,277

於綜合資產負債表中確認的遞延稅項資產／（負債）的組成部份及年度內的變動如下：

	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	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 暫時性 差異 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
2023年1月1日	(803,072)	(168,078)	34,147	100,602	20,136	-	-	(794,411)	22,637	(259,788)	(11,162)	(326,497)	(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	7,965	(82)	(16,737)	(7,782)	18,878	(21,450)	44,474	138,305	(76,201)	(8,029)	(117,532)	(230)
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
匯兌差額	16,791	3,604	(747)	(2,049)	(369)	(175)	198	16,989	(1,775)	10,104	319	4,532	44,984
2023年12月31日	(700,011)	(156,371)	33,318	81,816	11,985	18,703	(21,252)	(732,948)	159,167	(325,885)	(18,872)	(439,497)	(2,008,892)
2024年1月1日	(700,011)	(156,371)	33,318	81,816	11,985	18,703	(21,252)	(732,948)	159,167	(325,885)	(18,872)	(439,497)	(2,008,892)
計入權益的其他財務資產公允價值儲備變動	-	87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87
計入其他全面收益的物業重估	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(60,131)	-	(60,131)
在損益表中（扣除）／記入（附註33）	(4,764)	(9,906)	(307)	(16,470)	(2,008)	14,963	(891)	50,588	(30,142)	55,601	-	(146,803)	(154,368)
處置一間附屬公司	317,748	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	317,748
匯兌差額	16,478	5,413	(1,107)	(2,414)	(361)	(914)	727	23,503	(4,732)	9,809	1,795	17,524	64,260
2024年12月31日	(370,549)	(160,777)	31,904	62,932	9,616	32,752	(21,416)	(668,857)	124,293	(260,475)	(77,208)	(568,776)	(1,841,296)

23. 遞延稅項 (續)

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
遞延稅項資產	598,201	638,506
遞延稅項負債	(2,439,497)	(2,647,398)
	(1,841,296)	(2,008,892)

遞延稅項資產於很可能通過未來應課稅利潤實現相關稅務利益的情況下，就稅務虧損結轉予以確認。由於未來利潤來源的不確定性，本集團未就金額為港幣4,326,460,000元（2023年：港幣3,202,839,000元）的稅務虧損確認遞延稅項資產。約港幣4,039,211,000元（2023年：港幣2,882,141,000元）的稅務虧損將於報告期末起5年（2023年：5年）內失效。

根據中國現行稅收法規，中國境內公司向外國投資者分配關於自2008年1月1日起獲得的利潤的股息，通常需繳納10%的預提所得稅。若外國投資者為香港註冊成立企業，且符合《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》所規定的條件與要求，相關預提所得稅稅率可由10%降至5%。

本集團未就中國附屬公司累計利潤產生的暫時性差異在綜合財務報表確認遞延稅項，金額為港幣8,030,930,000元（2023年：港幣7,764,552,000元），原因在於本集團能夠控制該等暫時性差異的轉回時間，且該等差異在可預見的未來很可能不會轉回。

24. 其他非流動負債

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
遞延收入：		
－收費站運營相關的政府補償（附註(a)）	276,215	374,053
－其他政府補助（附註(b)）	802,334	655,239
長期職工獎金	123,032	127,284
收費公路補償延長期的經營成本	153,643	166,853
其他	271,170	230,715
	1,626,394	1,554,144

附註：

- (a) 該金額為收費站及匝道運營補貼相關的政府補償款港幣276,215,000元（2023年：港幣374,053,000元）。
- (b) 該金額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762,552,000元（2023年：港幣601,519,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

25. 業務及其他應付款

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
業務應付款（附註(a)）	5,161,218	4,337,936
工程應付款（附註(b)）	2,480,584	2,194,845
應付股利	100,029	6,202
應付地價（附註29(a)）	353,463	—
其他應付款及預提費用	2,291,490	2,507,807
應付聯營公司款項（附註(c)）	3,339,316	3,670,941
	13,726,100	12,717,731
遞延收入流動部份	4,176	4,320
	13,730,276	12,722,051

附註：

(a) 於2024年12月31日，根據發票日期的業務應付款賬齡分析如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
0-90日	2,217,907	1,945,144
91-180日	571,125	237,290
181-365日	217,941	499,354
365日以上	2,154,245	1,656,148
	5,161,218	4,337,936

(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港幣210,304,000元（2023年：港幣211,734,000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港幣2,270,280,000元（2023年：港幣1,983,111,000元）。

(c) 應付聯營公司款項：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
前海置業（附註(i)）	452,748	456,108
前海商業（附註(ii)）	2,279,660	2,182,961
聯合置地公司（附註(iii)）	412,326	907,546
其他聯營公司	194,582	124,326
	3,339,316	3,670,941

附註：

- (i) 無抵押，按年利率3.5%（2023年：3.5%）計息，並按要求償還。
- (ii) 無抵押，按年利率2.9%（2023年：2.9%）計息，並按要求償還。
- (ii) 無抵押、免息，預計一年內償還。

26. 合同負債

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
預收銷售和維護費用	5,756	6,596
物業發展預售收益	21,165	13,892
預收其他銷售及服務費用	223,493	145,152
	250,414	165,640

於2023年1月1日，合同負債金額為港幣5,609,785,000元。

合同負債之變動

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
年初	165,640	5,609,785
因確認年初合同負債為本年度收入而導致合同負債減少	(163,268)	(5,538,120)
本年度確認的合同負債	255,358	167,185
匯兌差額	(7,316)	(73,210)
年終	250,414	165,640

於2024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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
1年內	58,790	64,715
1年至2年	41,617	45,560
2年至5年	92,930	109,726
5年後	737,688	792,246
	931,025	1,012,247
減：流動部份	(58,790)	(64,715)
列示於非流動負債的金額	872,235	947,532

租賃負債的加權平均利率為4.2%（2023年：4.4%）。

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：

	2024年 港幣千元	2023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	5,482,033	5,970,786
– 委託建設管理服務及工程諮詢服務收入	481,714	565,558
– 特許經營安排之建造服務收入	2,130,496	1,496,173
– 大環保服務	1,528,572	1,797,661
– 其他	406,396	494,803
	10,029,211	10,324,981
物流業務		
– 物流園	229,035	215,706
– 物流服務	332,587	319,109
– 港口及相關服務（包括材料銷售）	3,585,793	2,804,772
– 物流園轉型升級（包括物業銷售）	28,970	5,502,349
	4,176,385	8,841,936
	14,205,596	19,166,917
其他來源之收入		
– 租賃	1,365,019	1,356,881
	15,570,615	20,523,798

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2024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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
開發中物業的竣工前銷售合約	21,165	13,892
其他銷售和服務合約	38,731	60,837
	59,896	74,729

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

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
處置附屬公司之收益	783,349	19,243
衍生財務工具公允價值變動	(66,870)	40,101
其他投資公允價值變動	46,804	68,835
投資物業公允價值變動（附註6）	(222,404)	304,803
土地整備項目收益（附註a）	3,157,598	148,671
處置其他非流動資產之收益	54,711	5,779
商譽減值	(10,464)	—
其他非流動資產減值（附註b）	(617,017)	(209,731)
其他	76,809	(94,654)
合計	3,202,516	283,047

附註：

- (a) 於2023年10月31日，本集團全資附屬公司（「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「各方」）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（「現有土地」）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，本集團將獲得就拆除現有土地上的物業、廠房及設備的約人民幣10.58億元現金的拆遷補償費（「拆遷補償」）及一塊預留土地（「預留土地」）。預留土地的最終預留面積及許可用途需待深圳市城市規劃委員會法定圖則委員會審批，於2024年10月深圳市城市規劃委員會法定圖則委員會宣佈了審批詳情。

於2024年12月，附屬公司與各方訂立了一份補充協議（「補充協議」），據此，附屬公司與各方同意分三階段推進土地整備項目。於每個階段，本集團將轉讓預定部分的現有土地，而後將有權獲得預定部分的預留土地。

截至2023年12月31日止年度，總面積約173,000平方米的土地，作為現有土地第一期預定部分的一部分（「第一期轉讓土地」）已轉讓給政府，導致帳面價值為人民幣23,019,000元（相當於港幣25,571,000元）的土地使用權被終止確認（該金額為於轉讓日的相關帳面價值），並確認同等金額的其他非流動資產。截至2024年12月31日止年度，帳面價值為人民幣24,435,000元（相當於港幣26,508,000元）的第一期轉讓土地剩餘部分亦已轉讓給政府。由於第一期轉讓土地轉讓完成後，董事會認定，根據補充協議，本集團有權獲得第一期預定部分的預留土地（「第一期預留土地」）。第一期預留土地於轉讓日的公允價值確定為人民幣3,322,550,000元（相當於港幣3,534,628,000元），並在綜合財務狀況表中確認為其他資產。需繳付政府作為第一期轉讓土地部份代價的第一期預留土地補地款預計為人民幣332,255,000元（相當於港幣353,463,000元），已包含在其他應付款中。於2024年，淨收益人民幣2,909,564,000元（相當於港幣3,095,281,000元）（2023年：無）確認為處置收益。此外，於2024年12月31日止年度，已確認因拆除物業、廠房及設備的收益人民幣58,578,000元（相當於港幣62,317,000元）（2023年：人民幣133,834,000元（相當於港幣148,671,000元））。

29. 其他收益－淨額 (續)

附註：(續)

(a) (續)

第一期預留土地的公允價值是參考獨立專業評估師深圳市國房土地房地產資產評估諮詢有限公司進行的評估結果確定的，該評估結果以預期標定地價系數修正法及剩餘法為基礎。標定地價系數修正法參考類似地塊的劃定地價，並依一期預留土地的狀況及位置進行調整。剩餘法是基於已開發物業的預期價值，考慮預期售價，然後減去完成開發所需的預計未來成本、稅金和費用。公允價值計量與將開發物業的預期售價呈正相關，與完成開發的預期未來成本、稅金及費用呈負相關。

(b) 截至2024年12月31日止年度，由於本集團經營所處的經濟環境及其他事實及情況發生變化，導致本集團若干資產並未按管理層的預期營運，本集團管理層認為存在減值跡象並對若干非流動資產進行減值評估，包括物業、廠房及設備、在建工程、無形資產及其他非流動資產。本集團針對這些已識別資產的可收回金額單獨進行估計，當無法單獨估計其可收回金額時，本集團以該資產所屬的現金產出單位的可收回金額估計。

本年度按評估的非流動資產確認的減值損失：

	已確認 減值損失 港幣千元
個別	295,297
現金產出單位	321,720
	617,017

單獨估計資產的可收回金額乃按照其公允價值減去處置費用後確定，該金額是參考類似資產的最近交易價格並根據本集團資產的性質、所在地及狀況進行調整而確定的。根據本集團管理層的評估，本年度已確認單獨評估的資產減值損失及概述如下：

	帳面價值 港幣千元	可收回金額 港幣千元	已確認 減值損失 港幣千元
物業、廠房及設備	13,593	791	12,802
在建工程	12,981	—	12,981
無形資產	100,232	—	100,232
其他非流動資產	806,682	637,400	169,282
			295,297

29. 其他收益—淨額 (續)

附註：(續)

(b) (續)

現金產出單位的可收回金額是根據其使用價值而釐定。對於使用價值評估，本集團管理階層根據業務量、單價及銷售成本的增長率估計等假設編製五年期間的現金流量預測。增長率是根據過去的表現和管理層對市場發展的預期來估計的。現金流量預測採用能反映各現金產出單位的資本成本及行業特定因素的稅前折現率進行折現。根據本集團管理層的評估，本年度已確認以現金產出單位的可收回金額評估的資產減值損失及概述如下：

	帳面價值 港幣千元	可收回金額 港幣千元	已確認 減值損失 港幣千元
現金產出單位A—物業、廠房及設備及土地使用權	1,349,418	1,143,300	206,118
現金產出單位B—物業、廠房及設備	108,280	67,693	40,587
現金產出單位C—無形資產	291,508	279,707	11,801
現金產出單位D—無形資產	215,295	190,588	24,707
現金產出單位E—無形資產	165,349	158,196	7,153
現金產出單位F—無形資產	78,089	46,735	31,354

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

30. 年度純利

	2024年 港幣千元	2023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	1,944,624	1,496,173
廚餘處理項目成本	750,172	788,093
折舊及攤銷	3,299,718	3,258,006
僱員福利開支（附註31）	1,752,914	1,723,742
已售存貨成本（附註16）	3,539,565	4,848,354
其他稅費支出	360,832	236,631
委託費、收費公路管理費與維修費	361,312	362,182
委託建設管理服務成本	333,687	415,403
核數師酬金		
— 審核服務	8,418	8,130
— 非審核服務	5,080	5,391
法律及專業諮詢費	89,492	66,592

31. 僱員福利開支

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
工資及薪酬	1,352,634	1,455,876
退休金成本—界定供款計劃	186,844	170,188
以股份為基礎支付的款項費用（附註20）	22,966	3,828
其他	190,470	93,850
	1,752,914	1,723,742

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。

就本集團於香港營運的附屬公司，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年僱傭及退休計劃法例（抵銷安排）（修訂）條例》，董事會認為，對本集團就參與強積金計劃的僱員所承擔的長期服務金責任並無重大影響。

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。

於年內沒有動用被沒收之供款（2023年：無），於年終亦沒有可用作減少未來供款的款項。

31. 僱員福利開支 (續)

(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，購股權的估計公允價值為港幣1.10元。由2023年11月1日至2023年12月31日及2024年12月31日，購股權數目並沒有變動。

該等購股權的公允價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%

計算購股權公允價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2024年12月31日止年度，本集團確認有關本公司授出購股權的股份基礎給付開支為港幣22,966,000元（2023年：港幣3,828,000元）。

31. 僱員福利開支 (續)

(a) 購股權 (續)

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	1/11/2025-31/10/2028
李海濤	553,200	1/11/2023-31/10/2026	1/11/2026-31/10/2028
李海濤	553,200	1/11/2023-31/10/2027	1/11/2027-31/10/2028
劉征宇	700,800	1/11/2023-31/10/2025	1/11/2025-31/10/2028
劉征宇	525,600	1/11/2023-31/10/2026	1/11/2026-31/10/2028
劉征宇	525,600	1/11/2023-31/10/2027	1/11/2027-31/10/2028
王沛航	626,800	1/11/2023-31/10/2025	1/11/2025-31/10/2028
王沛航	470,100	1/11/2023-31/10/2026	1/11/2026-31/10/2028
王沛航	470,100	1/11/2023-31/10/2027	1/11/2027-31/10/2028
周治偉	626,800	1/11/2023-31/10/2025	1/11/2025-31/10/2028
周治偉	470,100	1/11/2023-31/10/2026	1/11/2026-31/10/2028
周治偉	470,100	1/11/2023-31/10/2027	1/11/2027-31/10/2028
	6,730,000		
選定員工	19,489,600	1/11/2023-31/10/2025	1/11/2025-31/10/2028
選定員工	14,617,200	1/11/2023-31/10/2026	1/11/2026-31/10/2028
選定員工	14,617,200	1/11/2023-31/10/2027	1/11/2027-31/10/2028
	48,724,000		
	55,454,000		

31. 僱員福利開支 (續)

(b) 董事薪酬

截至2024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	合計 港幣千元
執行董事						
李海濤	-	325	791	66	144	1,326
劉征宇	-	412	754	66	148	1,380
王沛航	-	382	699	66	141	1,288
戴敬明 (附註(i))	-	542	-	-	-	542
非執行董事						
周治偉 (附註(ii))	-	16	27	3	6	52
蔡曉平 (附註(iii))	-	97	-	-	-	97
獨立非執行董事						
潘朝金	350	-	-	-	-	350
王國文	350	-	-	-	-	350
曾志	350	-	-	-	-	350
丁春艷 (附註(iv))	281	-	-	-	-	281
	1,331	1,774	2,271	201	439	6,016

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	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	350	-	-	-	-	350
曾志	350	-	-	-	-	350
	1,050	2,189	2,351	256	599	6,445

附註：

- (i) 於2025年1月24日辭任
- (ii) 於2024年1月16日辭任
- (iii) 於2024年7月26日獲委任
- (iv) 於2024年3月13日獲委任

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2024年12月31日及2023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作為失去職位之補償。

(c) 五名最高薪人士

本年度本集團薪酬最高5名人士中並無董事(2023年：無)。於年內支付5名(2023年：5名)最高薪人士之酬金如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
基本薪金及津貼	3,191	4,370
年終獎金	3,983	2,418
退休金計劃供款	662	900
以股份為基礎支付的費用	1,306	114
其他福利	35	194
	9,177	7,996

此等薪酬在下列組合範圍內：

	2024年	2023年
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	—	2
港幣1,500,001元－港幣2,000,000元	5	3
	5	5

32. 財務收益與成本

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
財務收益		
銀行存款利息收入	(126,554)	(207,728)
其他利息收入	(47,042)	(33,568)
財務收益總額	(173,596)	(241,296)
財務成本		
利息支出		
— 銀行貸款	1,229,288	1,393,351
— 中期票據	356	285
— 優先票據	—	7,032
— 企業債券	306,817	333,482
— 熊貓債券	327,671	242,372
— 合同負債	—	168,031
— 租賃負債	42,269	47,356
— 其他	145,273	149,241
匯兌淨損失	25,528	553,203
減：合資格資產資本化財務成本	(313,681)	(276,540)
財務成本總額	1,763,521	2,617,813
財務成本淨額	1,589,925	2,376,517

在建工程及發展中物業所資本化的財務成本共港幣313,681,000元（2023年：港幣276,540,000元），而所採用的平均年利率為3.1%（2023年：4.1%）。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

33. 所得稅

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
當期所得稅		
中國企業所得稅	1,335,573	1,418,204
中國土地增值稅	(61,880)	813,331
預扣所得稅	–	57,456
遞延稅項（附註23）	154,368	230
	1,428,061	2,289,221

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以25%（2023年：25%）的稅率計算得出。

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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
除稅前盈利	5,115,065	5,194,129
按稅率25%計算之稅項	1,278,766	1,298,532
稅項影響：		
– 其他管轄區不同稅率	(154,053)	(59,276)
– 毋須課稅之收入	(73,723)	(185,416)
– 不可扣稅之支出	151,515	128,792
– 應佔合營公司及聯營公司業績	(370,925)	(274,182)
– 未確認之稅損和可抵扣暫時性差異	674,614	719,325
– 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	(13,704)	(205,657)
– 以前年度所得稅調整	(18,019)	199,648
– 土地增值稅及就中國企業所得稅可扣減之土地增值稅	(46,410)	609,999
所得稅	1,428,061	2,289,221

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。

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
盈利		
本公司普通股權持有人應佔盈利	2,872,448	1,901,643
	千位	千位
股數		
已發行普通股的加權平均數	2,401,935	2,390,647
每股基本盈利（每股港幣元）	1.20	0.80

(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。

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
盈利		
本公司普通股權持有人應佔盈利	2,872,448	1,901,643
	千位	千位
股數		
已發行普通股的加權平均數	2,401,935	2,390,647
調整－購股權	9,663	1,372
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,411,598	2,392,019
每股攤薄盈利（每股港幣元）	1.19	0.79

35. 股息

2023年度的末期股息共計港幣957,260,000元（末期股息每股普通股港幣0.4元）已於2024年6月支付。

按已於2024年5月14日（2023年：2023年5月16日）舉行的股東周年大會上批准的代息股份計劃，16,490,162股（2023年：5,339,689）新股以每股港幣6.612元（2023年：港幣6.714元）的價格發行，共計港幣109,033,000元（2023年：港幣35,851,000元），而其餘股息共計港幣848,227,000元（2023年：港幣577,816,000元）已於2024年6月（2023年：2023年6月）以現金支付。

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
2023年末期股息為每股普通股港幣0.40元 (2022年末期股息為每股普通股港幣0.257元)	957,260	613,667

於2025年3月26日的董事會會議，董事會建議派發2024年度末期股息每股普通股港幣0.598元。此等股息將於2025年本公司即將舉行的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、公允價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資。

(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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
資產		
港幣	234,376	170,959
美元	12,953	99,598
	247,329	270,557
負債		
美元	2,308,307	2,348,816
	2,308,307	2,348,816

36. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(i) 貨幣風險 (續)

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2024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 (減少)／增加	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
港幣兌人民幣		
－貶值5%	(8,789)	(6,411)
－升值5%	8,789	6,411
美元兌人民幣		
－貶值5%	86,076	84,346
－升值5%	(86,076)	(84,346)

(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、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。按固定利率發行的中期票據、企業債券及熊貓債券使本集團承受公允價值利率風險，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2024年及2023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2024年12月31日，本集團按浮動利率發行的貸款約為港幣25,835,464,000元（2023年：港幣26,427,309,000元）。於2024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96,883,000元（2023年：港幣99,102,000元）。

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)	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
股價		
－上升5%	67,731	81,511
－下降5%	(67,731)	(81,511)
	對權益的其他組成部份 稅後的影響－ 增加／(減少)	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
股價		
－上升5%	2,347	2,446
－下降5%	(2,347)	(2,446)

(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現金及現金等價物、應收票據及衍生財務資產之信用風險有限。

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。該等評估主要針對本集團過往信用損失經驗及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。

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)

除帳面總額港幣379,655,000元 (2023年：港幣211,254,000元) 及損失準備港幣228,558,000元 (2023年：港幣151,052,000元) 的信用受損債務人作個別評估外，本集團使用撥備矩陣，就其他業務應收款及合同資產計算出與其存續期預期信用損失相同金額的損失準備。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2024年12月31日，帳面總額為港幣747,946,000元 (2023年：港幣636,193,000元) 的債務人，其餘額超過業務應收款總額的5%，單獨評估減值損失，損失準備為港幣46,823,000元 (2023年：港幣6,267,000元)。

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2024年12月31日			
即期 (無逾期)	0.94	433,769	4,079
逾期1-90日	9.04	47,149	4,264
逾期91-180日	28.02	6,021	1,687
逾期181-270日	46.67	8,234	3,843
逾期271-365日	70.85	8,326	5,899
逾期1年以上	100.00	15,868	15,868
		519,367	35,640
於2023年12月31日			
即期 (無逾期)	1.62	572,746	9,271
逾期1-90日	6.42	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

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2024年12月31日			
逾期1-90日	0.10	180,919	181
逾期91-180日	0.10	82,261	85
逾期181-365日	2.22	147,353	3,271
逾期1-2年	6.16	49,225	3,031
逾期2-3年	35.30	42,354	14,952
逾期3年以上	52.66	193,001	101,628
		695,113	123,148
於2023年12月31日			
逾期1-90日	0.29	277,163	796
逾期91-180日	0.55	71,016	390
逾期181-365日	3.11	61,818	1,920
逾期1-2年	9.71	144,674	14,055
逾期2-3年	10.18	206,954	21,061
逾期3年以上	46.14	204,833	94,507
		966,458	132,729

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業務應收款預期壽命期間的經濟狀況的觀點之間的差異。

於年內業務應收款及合同資產的損失準備的變動如下：

	2024年		2023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	151,052	175,197	64,940	193,274
轉入／(出)信用受損	2,632	(2,632)	74,828	(74,828)
確認減值虧損	84,803	39,577	13,784	61,070
匯兌差額	(9,929)	(6,531)	(2,500)	(4,319)
於12月31日的結餘	228,558	205,611	151,052	175,197

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、預付非控制性權益、應收聯營公司及合營公司款項、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3,889,574,000元（2023年：港幣3,537,833,000元），損失準備為港幣189,990,000元（2023年：港幣80,101,000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了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
	1年以下 港幣千元	1至2年內 港幣千元	2至5年內 港幣千元	5年以上 港幣千元		
於2024年12月31日						
銀行及其他貸款	16,020,095	2,251,229	11,905,707	9,988,268	40,165,299	35,504,506
企業債券	350,722	4,115,959	3,515,638	1,147,074	9,129,393	8,299,060
熊貓債券	1,376,345	250,521	9,746,779	-	11,373,645	10,747,177
中期票據	74,681	1,120,576	1,661,312	-	2,856,569	2,689,343
超短期融資債券	3,218,895	-	-	-	3,218,895	3,208,800
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)	12,812,475	-	-	-	12,812,475	12,812,475
租賃負債	97,597	78,756	196,053	1,183,409	1,555,815	931,025
	33,950,810	7,817,041	27,025,489	12,318,751	81,112,091	74,192,386

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
	1年以下 港幣千元	1至2年內 港幣千元	2至5年內 港幣千元	5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	33,081,456
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	67,691,228

(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。總權益按綜合資產負債表所列之「權益」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2024年及2023年12月31日，負債比率如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
總借貸	60,448,886	55,338,686
減：現金及銀行餘額	(9,669,725)	(9,804,705)
借貸淨額	50,779,161	45,533,981
總權益	54,523,158	54,975,661
負債比率	93%	83%

36. 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值的估計

本公司董事認為，於2024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15,587,540元的財務資產（2023年：港幣15,170,661元）及帳面價值為港幣73,850,481元（2023年：港幣67,596,929元）的財務負債近似其公允價值。

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2024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	–	–	46,939	46,939
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	639,162	–	–	639,162
– 於香港上市之證券	50,838	–	–	50,838
– 非上市權益證券	–	–	261,605	261,605
– 非上市基金投資	–	–	848,806	848,806
衍生財務工具	–	–	138,110	138,110
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

截至2024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) 公允價值的估計 (續)

第一級財務工具

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

第二級財務工具

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

第三級財務工具

如一項或多項重大輸入值並非根據可觀察的市場數據，則該工具列入在第三級。

於2024年12月31日，本集團若干第三級非上市權益證券的公允價值採用市場法估計。本集團管理層認為，其公允價值及其基於估值技術的變動是合理的，並且是於2024年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2024年12月31日的公允價值並無重大差異。

有關第三級公允價值計量的資料：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍
於2024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	經調整市賬率 流通性折扣	2.02 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	2.65% 9.06%至47.06%

36. 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值的估計 (續)

第三級財務工具 (續)

	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	經調整市賬率 流通性折扣	1.98 32.32%
— 非上市基金投資 (附註ii)	資產基礎法 市場法	年回報率 行業可比較回報	1.3%至4.21% 17.6%至28.09%
(i) 非上市權益工具之公允價值是採用調整流通性折扣後的可比較上市公司之市盈率或市賬率確定。該等公允價值計量與流通性折扣負相關。於2024年12月31日，在所有其他變量保持不變的情況下，流通性折扣減少／增加5%，本集團之溢利估計將增加／減少港幣15,201,000元（2023年：港幣13,514,000元）。			
(ii) 於2024年12月31日及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，取決於存款的年回報率。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較回報，它是根據可比公司的平均市值加權回報率估計的。			

於年度內第三級之公允價值計量之餘額變動如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
非上市權益證券、基金投資、結構性存款及衍生財務工具：		
年初	2,072,138	3,703,461
增加	—	2,766,052
於年度內計入損益的公允價值變動	(35,398)	200,918
於年度內計入其他全面費用的未實現虧損淨額	(348)	(556)
贖回	(402,482)	(4,520,234)
結算	(4,452)	—
轉出第三級	(278,748)	—
匯兌差額	(55,250)	(77,503)
年終	1,295,460	2,072,138

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	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
除稅前盈利		5,115,065	5,194,129
調整項目：			
折舊	7	1,273,566	1,150,175
土地使用權之攤銷	8	136,390	141,405
無形資產之攤銷	10	1,889,762	1,966,426
業務應收款及合同資產減值損失淨額	36(a)	239,846	116,996
確認無形資產減值損失	10	175,247	—
確認商譽減值損失	11	10,464	—
確認物業、廠房及設備減值損失	7	259,507	—
確認在建工程減值損失	9	12,981	—
確認其他非流動資產的減值損失	15	169,282	209,731
存貨減值	16	178,425	146,885
處置附屬公司的收益	29	(783,349)	(19,243)
衍生財務工具公允價值變動	29	66,870	(40,101)
以股份為基礎支付的費用	31	22,966	3,828
出售物業、廠房及設備之收益	29	(3,212,309)	(154,450)
其他投資公允價值變動	29	(46,804)	(68,835)
投資物業公允價值變動	6	222,404	(304,803)
利息收入	32	(173,596)	(241,296)
財務成本	32	1,763,521	2,617,813
應佔聯營公司及合營公司業績	12 & 13	(1,483,698)	(1,096,728)
股息收入		(52,159)	(52,308)
營運資本變動前的營運現金流		5,784,381	9,569,624
營運資本變動：			
存貨及其他合同成本		(222,862)	1,154,666
業務及其他應收款		(1,047,120)	68,201
業務及其他應付款		258,089	(706,874)
合同資產		35,684	(26,715)
合同負債		118,436	(5,553,516)
其他非流動資產		(231,889)	407,711
遞延收入		167,347	6,340
受限制銀行存款		736,876	1,596,654
營運產生的現金		5,598,942	6,516,091

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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2024年12月31日止年度					
於2024年1月1日	55,338,686	1,012,247	3,670,941	-	60,021,874
融資現金流量變動：					
借款所得款項	45,378,686	-	-	-	45,378,686
償還借款及利息	(39,699,422)	-	(454,399)	-	(40,153,821)
已付租賃租金的資本部分	-	(58,136)	-	-	(58,136)
已付租賃租金的利息部分	-	(26,195)	-	-	(26,195)
聯營公司預付款	-	-	164,625	-	164,625
融資現金流量變動總額	5,679,264	(84,331)	(289,774)	-	5,305,159
匯率調整	(1,985,941)	(32,877)	(118,499)	-	(2,137,317)
其他變動：					
租賃負債減少	-	(6,283)	-	-	(6,283)
利息支出 (附註32)	1,416,877	42,269	76,648	-	1,535,794
其他變動合計	(569,064)	3,109	(41,851)	-	(607,806)
於2024年12月31日	60,448,886	931,025	3,339,316	-	64,719,227

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)
其他變動：					
收購一間附屬公司	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

38. 擔保及或有項目

- (a) 於2024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8.45億元（2023年：港幣22.91億元）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6.32億元（相當於港幣6.72億元）。

- (b) 於2024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822,014,000元，包括：

- (i) 於2023年深圳高速環境有限公司（以下簡稱「環境公司」，本公司之附屬公司）被其附屬公司深高藍德環保科技集團股份有限公司（以下簡稱「藍德環保」）的其他股東（「原股東」）提出仲裁，要求環境公司歸還以前年度根據原股東與環境公司於2020年簽訂的注資及股權轉讓協議轉讓給環境公司的藍德環保22,640,000股股份（以下簡稱「受讓股份」），或因受讓股份已轉讓或質押等原因無法退回的，賠償原股東人民幣129,727,000元；
- (ii) 南京風電被中國電建集團江西省電力建設有限公司起訴，要求賠償因未按時交貨、品質問題造成損失約人民幣163,975,000元；
- (iii) 其他未決訴訟共約人民幣528,312,000元。

於2024年12月31日，上述案件尚在辦理中。在案件代表律師的協助下，本公司董事認為訴訟結果及賠償義務（如有）無法可靠估計。

39. 承擔

	2024年 港幣千元	2023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	18,484,415	10,683,002

40. 收購及處置附屬公司

截至2024年12月31日止年度

處置附屬公司

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

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

下表匯總了於終止確認日的資產和負債金額：

	杭州物流 港幣千元	貴州物流 港幣千元	益常高速 港幣千元	合計 港幣千元
無形資產	—	—	2,263,403	2,263,403
物業、廠房及設備	520,358	304,628	41,968	866,954
土地使用權	115,927	69,159	—	185,086
在建工程	—	—	415	415
其他非流動資產	2,376	4,756	—	7,132
業務及其他應收款	8,161	3,375	14,039	25,575
現金及現金等價物	39,703	20,084	133,589	193,376
遞延稅項負債	—	—	(317,748)	(317,748)
業務及其他應付款	(229,292)	(241,065)	(71,785)	(542,142)
應付所得稅	(8,106)	(6,308)	(808)	(15,222)
其他非流動負債	—	—	(705,396)	(705,396)
終止確認的淨資產	449,127	154,629	1,357,677	1,961,433
終止確認的淨資產	(449,127)	(154,629)	(1,357,677)	(1,961,433)
債權轉讓	—	—	(705,396)	(705,396)
總代價	897,932	326,727	2,225,519	3,450,178
處置附屬公司之收益	448,805	172,098	162,446	783,349
已收總代價	897,932	326,727	2,225,519	3,450,178
終止確認現金及現金等價物	(39,703)	(20,084)	(133,589)	(193,376)
投資活動中因該處置的現金流入淨額	858,229	306,643	2,091,930	3,256,802

40. 收購及處置附屬公司 (續)

截至2023年12月31日止年度

通過收購一間附屬公司獲得資產

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. 收購及處置附屬公司 (續)

截至2023年12月31日止年度 (續)

收購一間附屬公司

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識別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：按其可識別資產應佔比例計量的非控制性權益	(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
於聯營公司之權益的公允價值	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國有承包商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。

除本綜合財務報表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2024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24,298,000元（相當於港幣25,849,000元）（2023年：人民幣31,501,000元（相當於港幣34,670,000元））。
- (b) 於2024年12月31日，本集團若干聯營公司提供現金墊款予本集團，詳情載於附註25(c)。

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	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	59.91	40.09
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
深圳市深廣惠公路開發總公司 ^②	投資控股	人民幣105,600,000	100	—

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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	本集團持有權益 %	非控制性權益 %
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
深圳市梅觀高速公路有限公司 [‡]	建設、經營及管理一條高速公路	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	100	—
無錫深國際綜合物流港有限公司 ^Δ	建設、經營及管理位於無錫市惠山區的 城市綜合物流港	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的 城市綜合物流港	人民幣100,000,000	100	—
武漢深國際供應鏈管理有限公司 ^Δ	建設、經營及管理位於武漢市蔡甸區的 城市綜合物流港	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	—
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 開發區的城市綜合物流港	人民幣181,000,000	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	本集團持有權益 %	非控制性權益 %
西安深國際綜合物流港發展有限公司 ^Δ	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 ^Δ	建設、經營及管理位於義烏的城市綜合物流港	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的城市綜合物流港	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的城市綜合物流港	人民幣150,000,000	100	-
深國際商置管理(深圳)有限公司 ^Δ	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
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的城市綜合物流港	人民幣70,000,000	100	-
龍港深龍綜合物流港發展有限公司 [®]	建設、經營及管理位於浙江溫州龍港區的城市綜合物流港	美元50,000,000	100	-
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的城市綜合物流港	美元7,660,000	100	-

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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	本集團持有權益 %	非控制性權益 %
寧波深國際綜合物流港發展有限公司 ^{△*}	建設、經營及管理位於寧波奉化市的寧南貿易物流區城市綜合物流港	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城市綜合物流港	人民幣89,600,000	100	—
貴州恒通利置業有限公司 [®]	房地產開發經營	人民幣52,229,945.55	68.69	31.31
深圳清龍高速公路有限公司 [®]	建設、經營及管理一條高速公路	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	83.30	16.70
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
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	—

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	本集團持有權益 %	非控制性權益 %
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的物流園	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的城市綜合物流港	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

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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	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	-
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的物流園	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的物流園	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的物流園	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的智慧物流產業園區	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2024年12月31日，非控制性權益總額為港幣22,023,419,000元（2023年：港幣23,393,455,000元），其中港幣20,142,280,000元（2023年：港幣21,456,832,000元）乃歸屬於深圳高速的其他權益持有者。有關其他附屬公司的非控制性權益並不重大。

於2020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%。於2024年12月4日，深圳高速與永續債券持有人簽訂補充協議。根據該協議，深圳高速尚未償還之永續債券的利率由每年4.6%調整為每年3.2%，重置後利率上限由每年8.6%調整為每年7.2%。

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。

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
流動資產	8,131,743	7,651,083
非流動資產	63,738,502	66,647,254
流動負債	15,080,102	21,820,910
非流動負債	27,852,303	21,662,236
資產淨值	28,937,840	30,815,190
非控制性權益	5,636,222	6,208,106
收入	10,030,041	10,325,821
年度純利	1,321,559	2,650,334
全面收益總額	1,003,258	2,436,019
分配至非控制性權益的全面收益總額	58,654	52,376
派發予非控制性權益的股息	(356,199)	(299,062)
營運活動產生的淨現金	4,032,661	4,548,780
投資活動所用的淨現金	(39,212)	(1,026,005)
融資活動所用的淨現金	(3,045,428)	(4,897,849)

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. 報告期後事項

深圳高速向特定對象發行A股股票進度

於2025年3月18日，深圳高速宣佈確定向特定對象（包括公司之全資附屬公司新通產公司）發行合計357,085,801股A股股票（「新股」），發行價為每股人民幣13.17元，募集資金總額約為人民幣47.03億元（「本次發行」），新通產公司認購當中75,930,144股新股。新股的登記及託管手續預計將於2025年3月31日或之前在中國證券登記結算有限責任公司上海分公司完成。本次發行完成後，深圳高速的總發行股份數量將由2,180,770,326股增加至2,537,856,127股，公司間接持股比例將由約51.56%下降至約47.30%。本集團將透過控制深圳高速的財務及營運政策繼續對深圳高速擁有控制權，深圳高速將繼續作為本公司的附屬公司入帳，其財務表現將繼續併入本集團的綜合財務報表。

截至本綜合財務報表日，本次發行新增A股股票的登記託管手續尚未完成。

44. 本公司資產負債表及儲備變動

	2024年		2023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		8,903,536		7,378,835
流動資產				
其他應收款	4,791		1,971	
應收附屬公司之股息	24,825,560		22,244,359	
現金及現金等價物	114,342		696,043	
	24,944,693		22,942,373	
流動負債				
其他應付款	22,640		9,666	
貸款	7,541,489		4,424,389	
熊貓債	1,094,441		4,427,704	
應付一間附屬公司款項	669,359		691,285	
	9,327,929		9,553,044	
淨流動資產		15,616,764		13,389,329
總資產減流動負債		24,520,300		20,768,164
非流動負債				
熊貓債	9,652,736		6,697,642	
	9,652,736		6,697,642	
		9,652,736		6,697,642
淨資產		14,867,564		14,070,522
資本及儲備				
股本及股本溢價		13,389,982		13,257,983
其他儲備及保留盈餘		1,477,582		812,539
總權益		14,867,564		14,070,522

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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
其他全面費用					
貨幣匯兌差額	—	(307,004)	(307,004)	—	(307,004)
其他全面費用總額	—	(307,004)	(307,004)	—	(307,004)
全面(費用)/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
	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2024年1月1日	58,515	(953,714)	(895,199)	1,707,738	812,539
全面收益					
年度純利	—	—	—	2,121,067	2,121,067
其他全面費用					
貨幣匯兌差額	—	(498,764)	(498,764)	—	(498,764)
其他全面費用總額	—	(498,764)	(498,764)	—	(498,764)
全面(費用)/收益總額	—	(498,764)	(498,764)	2,121,067	1,622,303
與擁有人以其擁有人身份的交易					
2023年股息	—	—	—	(957,260)	(957,260)
與擁有人以其擁有人身份的交易總額	—	—	—	(957,260)	(957,260)
於2024年12月31日	58,515	(1,452,478)	(1,393,963)	2,871,545	1,477,582



Shenzhen International
深 國 際

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

