



Shenzhen International
深國際

LOGISTICS WITH ETHICS
FOR A BETTER WORLD

物流天下
德行天下



Shenzhen International Holdings Limited
深圳國際控股有限公司
(Incorporated in Bermuda with limited liability)
(於百慕達註冊成立之有限公司)

Stock code 股份代號 : 00152

2025
Interim
report
中期報告

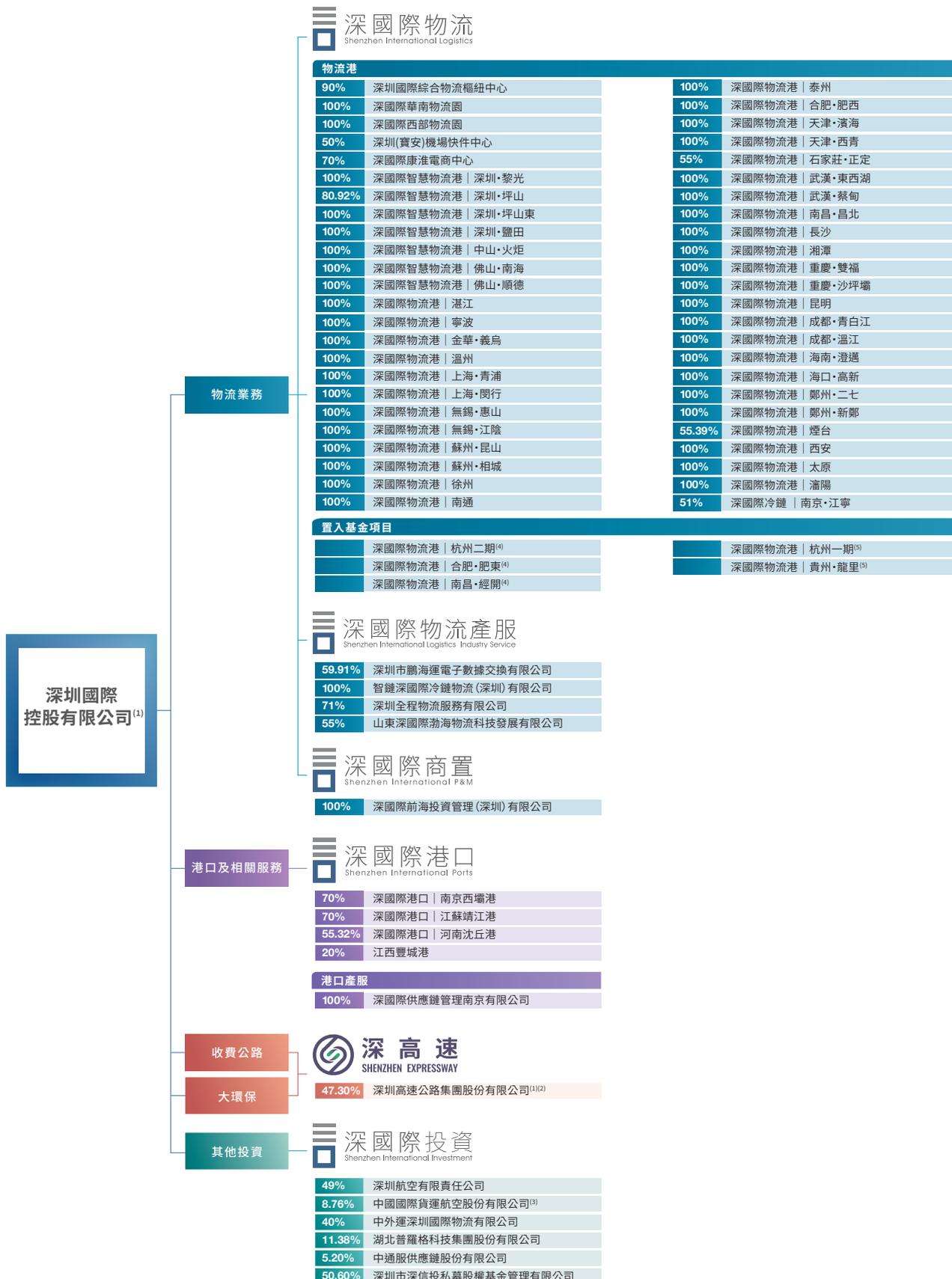
目錄

2	集團簡介
4	公司資料
5	財務摘要
	管理層討論及分析
6	整體回顧
8	物流業務
35	物流園轉型升級業務
40	港口及相關服務業務
44	收費公路業務
48	大環保業務
50	航空運輸服務
51	2025年下半年展望
54	財務狀況
57	人力資源
59	簡明綜合財務報表審閱報告
60	簡明綜合資產負債表
62	簡明綜合損益表
63	簡明綜合全面收益表
64	簡明綜合權益變動表
66	簡明綜合現金流量表
67	簡明綜合財務報表附註
92	其他資料

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2025年6月30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30%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) 本集團的簡明架構圖只包括截至2025年6月30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

按主要業務分析之收入及除稅及財務成本前盈利

截至6月30日止六個月 港幣百萬元	收入		經營盈利／(虧損)		應佔聯營公司及 合營公司業績		除稅及財務成本前盈利	
	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年
收費公路及大環保業務								
– 收入	3,724	3,752	1,333	1,339	424	455	1,757	1,794
– 建造服務收入	496	311	19	–	–	–	19	–
小計	4,220	4,063	1,352	1,339	424	455	1,776	1,794
物流業務								
– 物流園	785	745	114	602	15	12	129	614
– 物流服務	202	137	(42)	(32)	–	–	(42)	(32)
– 港口及相關服務	1,394	1,602	39	88	1	(2)	40	86
– 物流園轉型升級	69	63	(80)	(199)	290	–	210	(199)
小計	2,450	2,547	31	459	306	10	337	469
集團總部	–	–	(174)	(112)	132	91	(42)	(21)
總計	6,670	6,610	1,209	1,686	862	556	2,071	2,242
財務收益							70	91
財務成本							(741)	(950)
財務成本－淨額							(671)	(859)
除稅前盈利							1,400	1,383

財務摘要

	截至6月30日止六個月		增加／ (減少)
	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元	
業績			
收入	6,670	6,610	1%
經營盈利	1,209	1,686	(28%)
除稅前盈利	1,400	1,383	1%
股東應佔盈利	490	653	(25%)
每股基本盈利(港幣元)	0.20	0.27	(26%)
息稅折舊攤銷前盈利與利息倍數	4.95	4.12	0.83 ^r

	2025年	2024年	增加／ (減少)
	6月30日 港幣百萬元	12月31日 港幣百萬元	
財務狀況			
總資產	144,273	135,998	6%
總權益	59,698	54,523	9%
資產負債率(總負債／總資產)	59%	60%	(1)*
借貸淨額與總權益比率	95%	93%	2*
借貸總額與總權益比率	110%	111%	(1)*
股東應佔每股資產淨值(港幣元)	13.6	13.5	1%

^r 倍數之轉變

* 百分點之轉變

管理層討論及分析

整體回顧

經營業績	截至6月30日止六個月		
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	增加／ (減少)
收入（撇除收費公路的建造服務收入）	6,173,535	6,299,179	(2%)
收費公路的建造服務收入	496,050	311,003	60%
總收入	6,669,585	6,610,182	1%
經營盈利	1,208,879	1,685,730	(28%)
除稅及財務成本前盈利	2,071,465	2,241,817	(8%)
股東應佔盈利	490,179	652,695	(25%)
每股基本盈利（港幣元）	0.20	0.27	(26%)

2025年上半年，全球地緣政治緊張局勢和複雜貿易環境持續，為本集團經營帶來壓力。儘管面對多重挑戰，本集團憑藉穩固的業務基礎與多元化的業務組合，通過降本增效及優化資源配置，在逆勢中維持經營韌性。

截至2025年6月30日止六個月（「本期間」），本集團實現總收入約港幣66.70億元，與去年同期持平；股東應佔盈利較去年同期下跌25%至約港幣4.90億元，主要由於去年同期本集團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」），錄得稅後收益約港幣5.87億元，而本期間並無該等收益。

物流業務方面，於本期間實現收入約港幣9.87億元，較去年同期上升12%，主要由於若干物流港項目投入運營帶來收入貢獻。然而，由於本期間未經「投建融管」模式獲得物流港項目置入基金之收益，股東應佔盈利較去年同期下跌98%至約港幣793萬元。

近年來，本集團持續夯實物流主業發展，堅持審慎穩健的投資策略，優中選優，重點聚焦經營效益好、抗風險能力強的核心區域進一步鞏固競爭優勢。2025年上半年，本集團各在建項目均按計劃有序推進，其中佛山順德、南京江寧、南昌昌北等物流港項目相繼投營，物流業務規模持續擴大。截至2025年6月30日，本集團在全國41個城市實現佈局，管理及經營53個物流港項目，總運營面積約671萬平方米，成熟物流園區的綜合出租率約87%。

物流園轉型升級業務方面，於本期間實現收入約港幣6,874萬元，較去年同期上升9%，主要由於深國際華南數字谷產業辦公部分自全面投營以來出租情況持續改善。股東應佔盈利約港幣2.03億元，主要受惠於本集團之聯營公司－深國際前海商業發展（深圳）有限公司於本期間確認前海住宅項目物業銷售收益，使本集團應佔其盈利增加約港幣2.90億元。

此外，深國際華南物流園轉型升級迎來重大進展。2025年7月，本集團成功簽訂第一期留用土地的土地使用權出讓合同，標誌著「投建管轉」大閉環商業模式再次取得實質性的突破。本集團將全力推動第一期留用土地的開發建設，著力打造高品質標杆性住宅項目，確保銷售回款與現金流及時回籠。

港口及相關服務業務方面，本期間收入較去年同期下跌13%至約港幣13.94億元，主要由於港口供應鏈業務的收入因煤炭價格下跌而減少及整體市場需求放緩所致。股東應佔盈利較去年同期下跌72%至約港幣1,204萬元，主要由於新項目投產導致折舊與攤銷成本增加，以及國內港口行業競爭加劇導致毛利率受壓所致。

本集團的收費公路業務和大環保業務由本集團的非全資附屬公司深圳高速公路集團股份有限公司（「深圳高速」）統籌經營。深圳高速於本期間的整體收入約港幣42.20億元，較去年同期上升4%；受惠於財務資產公允價值變動錄得收益及財務成本大幅減少，淨利潤較去年同期上升21%至約港幣11.14億元。於本期間，本集團應佔深圳高速的盈利較去年同期上升12%至約港幣4.84億元。

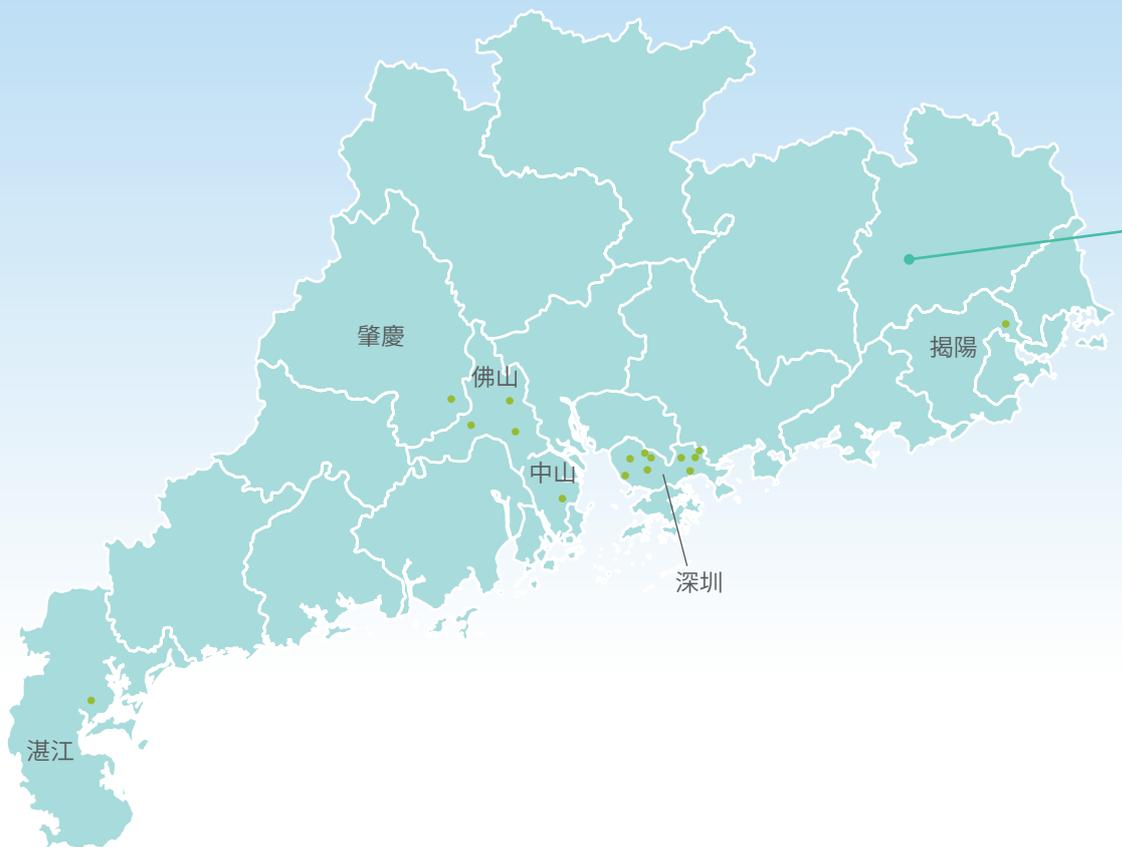
於本期間，本集團密切關注匯率變動趨勢，通過一系列精準措施，持續優化債務期限及幣種結構，嚴格控制外幣貸款規模，並成功鎖定優惠貸款利率，進一步降低了財務成本，本集團於本期間之財務成本約港幣6.71億元，較去年同期約港幣8.58億元下跌22%。另一方面，本集團通過積極應對匯率波動，顯著降低了匯率風險。於本期間，本集團錄得淨匯兌收益約港幣1,479萬元，而去年同期之淨匯兌虧損約港幣2,620萬元。本集團將繼續加強財務管理，優化債務結構，提升應對市場風險的能力，確保本集團在複雜多變的市場環境中穩健發展。

物流業務

概況

依託豐富的物流園開發、經營和管理經驗，本集團以高標倉、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、冷鏈及第三方物流等綜合物流服務方案，著力打造「水陸空鐵+智冷」全景物流生態，致力於成為「全國領先的一流物流產業綜合服務商」。

截至2025年6月30日，本集團在全國41個城市實現佈局，管理及經營共53個物流港項目，運營面積約671萬平方米，成熟物流園區的綜合出租率約87%。目前，本集團已在深圳、佛山、上海等主要核心城市實現「一城多園」佈局，有助於發揮規模效應、降低運營成本。





全國佈局 41 個城市	運營面積約 671 萬平方米	獲地面積約 836 萬平方米
廣東省(含大灣區)物流港		中國其他地區物流港
佈局 16 個項目 獲地面積約 247 萬平方米 運營面積約 154 萬平方米		佈局 47 個項目 獲地面積約 589 萬平方米 運營面積約 517 萬平方米

經營環境分析

2025年上半年，受國際政治格局錯綜複雜及貿易政策不確定性等因素的影響，全球經濟復甦面臨多方面掣肘。在多重挑戰下，中國經濟依託完整的產業體系與制度創新，整體運行穩中向好，展現出強勁韌性。作為國民經濟重要支柱的物流行業，正處於結構性調整與高質量發展的關鍵節點：B2C電子商務、冷鏈物流與跨境電商等傳統優勢領域需求持續旺盛；低空物流與數字物流等新業態商業化進程明顯提速；人工智能與物聯網等先進技術的廣泛應用，進一步提升了運營效率與服務質量。隨著大灣區及長三角等區域一體化加速，市場對高效智慧物流網絡的需求顯著增加，為本集團主業所處的物流倉儲行業開拓了廣闊的發展空間。

面對複雜多變的外部環境，本集團堅持穩中求進工作方針，多措並舉推動高質量發展。在戰略佈局方面，堅持優中選優的發展思路，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域，重點開發深圳、北京等核心城市的優質項目；在商業模式方面，依託全國物流園區網絡，深入推進「投建管轉」「投建融管」大小閉環商業模式，持續釋放資產價值；在科技賦能方面，全面推進科技創新和數字化轉型，通過系統推進業務流程數字化改造，實現提質降本增效；在可持續發展方面，將ESG原則貫穿項目全生命週期，構建可持續發展管理體系，為提升本集團之長期競爭力奠定堅實基礎。

運營表現分析

物流園業務

一、廣東省（含大灣區）

在「立足深圳、聚焦大灣區」的戰略引領下，依託大灣區「雙區驅動」政策紅利，本集團以深圳為核心，打造佛山「第二主場」，並在中山、肇慶、湛江、揭陽等城市落子佈局，構建覆蓋全省的智慧物流網絡。各物流港項目互相協作、相輔相成，聚焦實體經濟需求，全面提升物流服務效率，進一步鞏固本集團在廣東省內的領先優勢。

截至2025年6月30日，本集團在廣東省（含大灣區）共佈局16個物流港項目，其中已投入運營／管理的項目共11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），已投入運營的面積約154.5萬平方米，成熟物流園區的出租率約89%。

深圳項目

◆ 深國際智慧物流港（深圳黎光）



該項目為地上六層、地下二層的高容積率物流園，於2023年投入運營。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。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」，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、綠色零碳等多個領域。該項目獲評2024智慧城市先鋒榜優秀案例二等獎。

位置：	深圳市龍華區
佔地面積：	4.5萬平方米
建築面積：	21.7萬平方米
主要客戶：	醫藥及物流等企業

◆ 深國際智慧物流港（深圳鹽田）



該項目是本集團現代化、高標準的「倉儲上樓」及「保稅物流+」示範項目，於2024年初投入運營。項目依託鹽田港和鹽田綜合保稅區，區位優勢明顯，聚焦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。

位置：	深圳市鹽田區
佔地面積：	3.2萬平方米
建築面積：	9.1萬平方米
主要客戶：	連鎖零售及物流企業

◆ 深國際智慧物流港 (深圳坪山)



該項目是深圳市「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」及坪山區「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空白，推動製造業與物流業的深度融合。該項目成功入選「深圳市2024年重大項目清單」，並已成功吸引眾多高成長性企業入駐。該項目於2024年12月投入運營。

位置： 深圳市坪山區
佔地面積： 12萬平方米
建築面積： 28.6萬平方米
主要客戶： 連鎖零售、食品及物流企業

◆ 深國際智慧物流港 (深圳坪山東)



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。

位置： 深圳市坪山區
佔地面積： 26.7萬平方米
建築面積： 9.4萬平方米
主要客戶： 沃爾瑪等連鎖零售及物流企業

◆ 深國際康淮電商中心



該項目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。

位置： 深圳市龍華區
運營面積： 14.3萬平方米
主要客戶： 物流企業

◆ 深國際西部物流園



該項目是本集團前海土地整備利益體現後向政府租賃運營的項目，借助前海自貿區先行先試的政策優勢、優越的地理位置、成熟的物流基礎設施、良好的通關環境和專業高效的操作團隊等綜合優勢，提供包括保稅物流倉儲、裝卸、報關及庫內增值服務。該項目已取得認可經濟營運商(AEO)計劃海關高級認證資質。

位置： 深圳市前海自貿區
運營面積： 9.1萬平方米
主要客戶： 物流企業

◆ 深國際西部公路樞紐物流園（深圳寶安）



該項目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」三級物流樞紐佈局中首個落地的公路樞紐項目。該項目按照國家綠建三星標準和國際通行的LEED鉑金標準，建設集智能物流中心、智慧物流雲倉及冷鏈中心等於一體的現代智慧物流設施集群，並成功入選「深圳市2024年重大項目清單」。該項目已於2025年4月實現主體結構封頂，預計將於2026年初投入運營。

位置： 深圳市寶安區
佔地面積： 7.5萬平方米
規劃建築面積： 15.9萬平方米

大灣區項目

◆ 深國際智慧物流港（佛山南海）



該項目憑藉集約化、智慧化、綠色化的優勢及良好的市場口碑，成功引入跨境電商頭部企業，有力推動當地電商產業提質增效。該項目於2024年下半年投入運營。

位置：	佛山市南海區
佔地面積：	7.6萬平方米
建築面積：	8.9萬平方米
主要客戶：	跨境電商企業

◆ 深國際智慧物流港（佛山順德）



該項目依託佛山市優越的區位、交通網絡及產業基礎，致力於打造集高標準倉儲、智慧物流和冷鏈物流等多個功能於一體的高標準、信息化現代化綜合物流產業樞紐園區。該項目於2025年3月正式投入運營。

位置：	佛山市順德區
佔地面積：	20萬平方米
建築面積：	32.9萬平方米
主要客戶：	跨境電商企業

◆ 深國際智慧物流港（中山火炬）



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。該項目亦為周邊汽車供應鏈產業提供一體化綜合物流服務。

位置：	中山市中山火炬高技術產業開發區
佔地面積：	5.8萬平方米
建築面積：	6.6萬平方米
主要客戶：	三方物流、醫藥和家電等企業

◆ 深國際智慧物流港（佛山高明）



該項目依託優良的區位交通及產業物流市場環境，聚焦「集約化」及「智慧化」，擬打造集倉儲、配送、轉運、交易、售後服務和電子商務於一體的現代化物流園，預計將於2025年下半年投入運營。

位置： 佛山市高明區
佔地面積： 15.7萬平方米
規劃建築面積： 18.5萬平方米

◆ 深國際智慧物流港（肇慶高要）



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，並推動與佛山、中山等地的廣東省內其他項目的聯動互通。該項目的工程建設正按計劃穩步推進，預計將於2026年投入運營。

位置： 肇慶市高要區
佔地面積： 10萬平方米
規劃建築面積： 10.8萬平方米

廣東省內其他項目

◆ 深國際物流港（湛江）



該項目是湛江市首個現代化高標倉物流園，也是粵西地區規模最大的高標倉物流園，於2024年下半年投入運營。該項目重點建設集運分撥中心和現代倉儲中心，打造立足粵西及北部灣、輻射東南亞的城市綜合物流港，將與海南澄邁項目及海口高新項目共同配合，成為本集團進軍北部灣、佈局粵西大通道的戰略節點。

位置：	湛江市麻章區
佔地面積：	11萬平方米
建築面積：	9萬平方米
主要客戶：	三方物流、快遞快運及生產製造類企業

◆ 深國際物流港（揭陽）



該項目地處潮州、汕頭、揭陽三市中心交界的關鍵地帶，具有輻射三地的交通區位優勢。該項目規劃建設「航空物流服務中心+跨境電商服務中心」兩大產業載體，助力揭陽機場提升貨運集散能力。該項目預計將於2026年投入運營。

位置：	揭陽市高新技術產業開發區
佔地面積：	9.6萬平方米
規劃建築面積：	10.9萬平方米

二、中國其他地區

在深耕廣東省的同時，本集團以「優中選優」的策略完善全國網絡的戰略佈局，聚焦長三角、京津冀等經濟發達地區核心節點城市，全力提高市場佔有率、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。

截至2025年6月30日，除廣東省以外，本集團已在全國其他地區的35個城市實現物流港佈局，其中投入運營的項目合計42個，運營面積約517萬平方米，成熟物流園區的出租率約86%，整體出租情況保持穩定。

中國其他地區代表項目

◆ 深國際物流港（石家莊正定）



位置：	河北省石家莊市正定縣
佔地面積：	31萬平方米
建築面積：	50萬平方米
主要客戶：	醫藥及食品企業

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，構建「冰雪+商務+文旅+居住」的閉環生態。

物流園部分佔地面積約20萬平方米，建築面積逾10萬平方米，定位為數智化醫藥冷鏈物流基地。其中，已投入運營的面積約7萬平方米（含醫藥產業園面積約4萬平方米），為覆蓋冷凍、冷藏、陰涼、控溫的高標準全溫區園區，可滿足醫藥、生鮮、預製菜、凍品等多元存儲需求。園區依託智能技術與自動化設備，已實現全程智能化、可視化管理，顯著提升了物流效率，助力「華北藥都」高質量發展與產業提升。園區被認證為全國「藥鏈圈」會員單位，引入了華潤醫藥入駐並作為其河北區域總倉，並聚集了國藥樂仁堂、千喜鶴、永輝等醫藥及食品行業頭部企業，形成醫藥、食品冷鏈產業集聚效應。此外，建築面積達3萬平方米的A1智慧醫藥冷鏈倉預計將於2025年下半年投入運營，將進一步提升園區醫藥冷鏈的品質和規模。

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。該項目通過招商先行，吸引了融創文旅、希爾頓歡朋酒店、麗芮酒店、特區建工、湃昂、美國捷得等國內外知名品牌合作，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。商業部分已於2024年12月全面封頂，項目建設正按計劃穩步推進。其中，華北地區目前最大室內滑雪場「熱雪奇蹟」已於2025年7月初正式開業，首創國內冰雪場景與文化IP聯動模式，並成為全球首個獲得BREEAM國際綠色建築認證的室內滑雪場。國際商務酒店及商業綜合體預計將於2026年開始分階段投入運營。

◆ 深國際物流港（金華義烏）



該項目建有高標倉和產業園。其中，高標倉重點滿足電商雲倉、現代倉儲、集運分撥等領域的客戶使用；產業園重點引入大中型電商企業、國際貿易及上下游產業鏈企業，全力打造集商務辦公、倉儲物流、員工生活配套及公共服務設施於一體的跨境貿易產業園。

位置：	浙江省金華市
佔地面積：	41.7萬平方米
建築面積：	55.8萬平方米
主要客戶：	倉儲、電商、國際貿易等企業

◆ 深國際物流港（寧波）



該項目具有交通便捷、設施完善、服務優質等顯著優勢，定位為集多種功能於一體的現代化物流園區，促進電子商務發展，是寧波及周邊地區物流業的重要支撐和推動力量。

位置：	浙江省寧波市
佔地面積：	9.2萬平方米
建築面積：	5.7萬平方米
主要客戶：	大型快遞快運企業

◆ 深國際物流港（長沙）



該項目是長沙市規模最大、標準最高的物流園。作為湖南省「十四五」綜合交通樞紐建設重點工程，該項目立足長沙，輻射湖南省和華中地區，以綜合物流為依託，開展電商倉儲、城市配送、快遞快運等服務。

位置：	湖南省長沙市
佔地面積：	29.8萬平方米
建築面積：	22.7萬平方米
主要客戶：	電商零售、快遞快運、醫藥、三方物流等企業

◆ 深國際物流港（鄭州二七）



該項目充分依託優越的地理區位，將企業生產加工與城市配送功能深度融合，全力打造「供應鏈基礎設施平台+產業鏈服務平台」的創新體系，通過構建上下遊緊密協同的現代智慧物流生態圈，實現園區上下遊產業的深度嵌入、高效聯動與集群式發展。

位置：	河南省鄭州市
佔地面積：	11萬平方米
建築面積：	11.7萬平方米
主要客戶：	電商、快遞快運、食品、三方物流及醫藥等企業

◆ 深國際物流港（合肥肥西）



該項目融合運輸、倉儲、貨代、信息服務與供應鏈金融於一體，構建「園區運營、倉儲服務、集運配送」三大核心業務平台，打造集高標準倉儲設施與智能化服務於一體的現代物流綜合體，為客戶提供高效、便捷的綜合物流解決方案。

位置：	安徽省合肥市
佔地面積：	42.2萬平方米
建築面積：	32.5萬平方米
主要客戶：	製造、商貿、快遞快運及供應鏈等企業

◆ 深國際物流港（昆明）



該項目作為本集團西南戰略佈局的重要落子，與周邊物流節點實現高效銜接、資源共享，並依託本集團全國物流網絡，打造昆明現代物流基礎服務平台節點，形成以集運分撥、現代倉庫為主體，配套服務中心為輔助的綜合性物流港。

位置：	雲南省昆明市
佔地面積：	17.2萬平方米
建築面積：	11.9萬平方米
主要客戶：	電商、生鮮冷鏈等企業

管理輸出業務

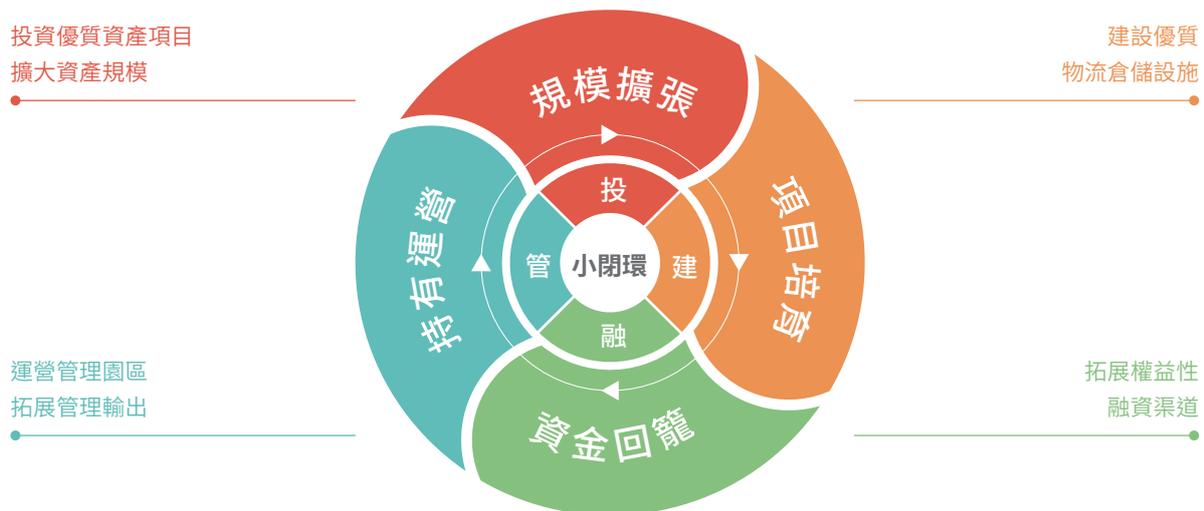
近年來，本集團依託成熟的園區運營能力，在全國範圍成功落地多個管理輸出項目，累積了豐富的實踐經驗。管理輸出服務已由早期的招商與運營升級為覆蓋「投資-招商-運營」的多階段管理，為合作方持續創造綜合效益。

目前，本集團在全國的管理輸出業務已初具規模，岳陽項目、海南洋浦項目及無錫錫山項目均已投入運營，運營面積合計約31.2萬平方米。於2025年上半年，本集團相繼拓展了佛山順德（均安）項目及紹興諸暨項目。其中，紹興諸暨項目是本集團首次將管理輸出業務鏈條延伸至投資階段的項目，標誌著管理輸出業務鏈條的進一步完善。此外，本集團圍繞廣東大亞灣項目、廣州從化項目、廣東潮汕項目及佛山順德（均安）項目等在建項目同步開展前置招商及運營籌備工作，以提升項目投營後的價值與競爭力。

未來，本集團將進一步延伸服務鏈條，擴大管理輸出的規模及區域覆蓋，推動管理輸出業務實現高質量發展。

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，本集團可加速資金回籠、縮短項目回報週期，優化資本結構、降低負債率，並提前兌現物流港項目在開發、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項目運營管理規模的擴張及相應業務利潤的提升，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。



本集團於2024年成功完成首個倉儲物流REIT—華夏深國際REIT的發行工作，並成功將杭州一期項目及貴州龍里項目置入其中，實現了「投建融管」商業模式的閉環。通過該發行，本集團有效盤活了優質物流港資產，實現了資金回籠，促進了投資良性循環，並進一步提升了本集團在境內資本市場的知名度。

華夏深國際REIT於2024年7月9日在深圳證券交易所成功上市。自上市以來，華夏深國際REIT市場表現良好，分紅穩定，獲得資本市場廣泛認可。截至2025年6月30日，本集團持有華夏深國際REIT份額總數的30%，累計已取得基金分紅收益約人民幣1,730萬元。

本公司與華夏深國際REIT於2025年5月分別榮獲中國資產證券化論壇「年度創新機構」與「公募REITs年度傑出項目」獎項，體現了業界對本集團物流園運營管理能力及資產證券化創新實踐的綜合認可。

同時，本集團為華夏深國際REIT的底層資產杭州一期項目及貴州龍里項目提供運營管理服務。於本期間內，杭州一期項目及貴州龍里項目整體平穩運營，出租情況良好。

深國際物流港（杭州一期）位於浙江省杭州市，運營面積約21.3萬平方米。作為「國家級示範物流園區」之一，該項目是一個業態先進、功能齊全的現代綜合物流港，能夠滿足多樣化的物流需求。園區客戶業態豐富，涵蓋快遞快運、三方物流、城市配送等領域。



深國際物流港（杭州一期）

深國際物流港（貴州龍里）位於貴州省龍里縣，運營面積約14.7萬平方米。該項目位於雙龍臨空經濟帶，區位優勢明顯，是集物流、商流、信息流為一體的多功能現代化物流中心，建築設計契合快速周轉的物流需求，園區主要客戶涵蓋電商、快遞快運等領域。



深國際物流港（貴州龍里）

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，目前基金運作正常。本集團通過為上述已置入基金的物流港項目提供運營管理等服務收取服務費用，保留項目的運營管理權。

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。同時，本集團正積極推進物流倉儲Pre-REITs私募基金的設立工作，將通過培育優質物流港項目，不斷為華夏深國際REIT的擴募儲備優質資產。

此外，根據市場形勢和本集團穩健的投資及財務安排策略，本集團亦同步開展開發型、併購型基金研究。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3年入選廣東省重點建設項目及連續4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。作為全國唯一利用傳統鐵路貨場分層確權綜合開發的典範項目，平湖南項目於2025年6月成功入選由深圳市規劃和自然資源局發佈的「深圳集約用地十大典型案例（首批）」。

平湖南項目將建設建築面積達85萬平方米的鐵路上蓋多功能倉儲設施，包括11棟物流倉庫、2棟配套設施及4座運輸盤道，涵蓋高標倉、集運分撥、城市配送、跨境電商、冷庫、智慧倉等多種業態，打造全球首例「傳統鐵路貨站上蓋的智慧物流園」。本集團正全力推進平湖南項目的工程建設進程，主體鋼結構已於2025年5月順利封頂，預計項目整體將於2025年底建成。

本集團依託平湖南鐵路貨場，拓展貨運班列、增值服務和大宗業務。在快速貨運班列方面，本集團已打通深圳至長三角、京津冀、成渝、長株潭及新疆等主要經濟區域的鐵路貨運通道，落地多條多式聯運項目，為大灣區企業降低物流成本、穩定物流通道等發揮了積極作用；2025年上半年，國內班列到發量達6.4萬標準箱。在增值服務方面，本集團探索「租賃+增值服務」的運營新模式，開展倉儲服務、港口接駁集裝箱堆場、場內短駁及安檢等業務，實現業務與服務價值的同步提升。在大宗業務方面，依託鐵路幹線運輸優勢與樞紐集散功能，打造覆蓋碎石採購、公鐵聯運、短駁配送的全鏈條解決方案，推動碎石運貿一體化等新業務落地。

平湖南項目建成投營後，將成為亞洲單體規模最大、業態綜合、智能化水平高、具有標杆示範作用的「公鐵海」多式聯運中心和國家級綜合物流樞紐，形成「公鐵海」多式聯運與城市配送無縫銜接的智慧物流運輸新格局，有利於擴大本集團之業務經營規模，並進一步鞏固本集團在深圳地區的物流市場份額。

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」)

北京房山項目位於北京市房山區竇店物流基地內，佔地面積約11.8萬平方米，規劃建築面積約14.3萬平方米。依託首都經濟圈區位優勢，該項目規劃建設智慧雲倉中心、智慧冷鏈中心和物流分撥中心，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，旨在打造為京哈-京港澳物流大通道的核心樞紐。

作為本集團首次佈局首都市場的里程碑項目，該項目的落地標誌著本集團在國內一線城市佈局的重大突破，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。2025年，北京房山項目入選北京市「3個100」重點工程、「2025年度北京市政府工作報告重點任務清單」以及「北京市有效降低全社會物流成本實施方案」。該項目已於2025年4月開工建設，預計將於2026年建成投營。

國際班列

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)及深圳中老班列等國際班列，主營國際貨運代理、鐵路國際班列運營等業務，為保障國際產業鏈與供應鏈穩定以及推動共建「一帶一路」高質量發展作出貢獻。

中歐班列(深圳)從深圳啟程，已開通27條線路，覆蓋47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7,000家企業提供了穩定、可靠的國際物流服務。2025年上半年，中歐班列(深圳)開行87列，自開通以來，累計發運858列，貿易額逾美金29億元。此外，還相繼開通了深圳中老班列、中老泰專列等國際班列。2025年1月，首趟中歐班列(深圳)「跨裏海」鐵海聯運國際班列成功開行，為深圳企業開拓裏海、黑海沿線國家市場開闢了新的物流路徑。2025年4月，大灣區首條中歐班列「電商快線」開通，為跨境電商貨物出海提供了全新物流通道。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落地，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已成為物流行業未來發展的重要趨勢。本集團緊抓機遇，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、智慧物流及物流運營服務於一體的物流綜合服務體系，賦能傳統倉儲，開闢數智物流新賽道，發展成為具有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。

管理層討論及分析

物流業務

本集團持續推動實施「水陸空鐵+智冷」戰略部署，依託在全國佈局的物流基礎設施網絡，以大灣區、長三角、京津冀等區域的樞紐城市為支點，通過「新建+收購+乾改冷」等方式，在深圳、上海、南京、石家莊、成都等地的若干物流港項目內建設冷倉及智慧倉，為食品、醫藥、3C電子等行業客戶提供服務。

截至2025年6月30日，本集團投入運營的冷倉面積為25.1萬平方米（包括約2.8萬平方米的智慧化冷倉）。目前在建、擬建及規劃中的冷倉和智慧倉面積約24.2萬平方米。待全部投營後，本集團在冷鏈倉儲及智慧物流領域的市場地位將得到進一步鞏固。未來，本集團將持續推進冷倉及智慧倉業務的拓展和落地。

本集團在**深圳黎光項目**的冷倉於2024年全面投營，投營面積約6.5萬平方米，成功引入餐飲、商超及連鎖零售等行業的客戶。**石家莊正定項目**內已建成投營的冷倉面積約4.9萬平方米，成功引入醫藥、食品及商超等行業的客戶。該項目另有約3.1萬平方米的醫藥冷倉正在建設中，預計將於2025年下半年建成投營。

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，面積約5.2萬平方米，於2024年投入運營。該項目採用「出租+自營」的業務模式，成功引入醫藥及物流等行業的客戶。

南京江寧項目是本集團與萬緯物流合作的首個冷庫項目，冷倉面積約3.3萬平方米，於2025年2月投入運營。該項目融合光伏發電系統，積極踐行綠色低碳理念，目前成功引入食品及物流等行業的客戶。

杭州一期W9項目及杭州二期W2項目為位於杭州項目內的冷倉。其中，杭州一期W9項目已於2025年7月投入運營，冷倉面積約0.7萬平方米，成功引入餐飲及物流等行業的客戶。杭州二期W2項目的冷倉面積約3.1萬平方米，預計將於2026年建成投營。

在深耕自營業務的同時，本集團亦積極關注物流行業優質標的，通過參股方式拓展對外投資，打造增長新引擎。2021年起，本集團成為國內通信物流龍頭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的第三大股東，雙方已就深圳、鄭州等地多個項目開展倉儲租賃、供應鏈服務等展開深度合作，未來將在信息通信、數據中心、雙碳及新能源等新興領域攜手拓展高端物流增值服務。此外，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，重點投資智慧物流、智慧機場產業鏈。

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與跨境貿易服務行業，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」功能的國際貿易數智化綜合服務平台。

鵬海運持續強化其行業領先的數字化服務能力。鵬海運的SAAS公共服務平台是華南地區最大的集裝箱運輸數字化服務平台，整合了包括EDI和EIR在內的多項核心功能。於本期間內，鵬海運持續承擔深圳港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。同時，鵬海運繼續承擔中國（深圳）國際貿易單一窗口(China (Shenzhen) International Trade Single Window) 的運維工作，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。截至2025年6月30日，「單一窗口」累計註冊企業逾18萬家，輻射服務企業超61萬家，客戶服務滿意度高達99%。

同時，鵬海運加速技術賦能與商業模式突破，各項創新業務穩步成長。渡櫃配載交易業務繼續保持增長態勢，在深圳的市佔率持續提升；「AI易集運」進一步完善了產品建設，產品知名度以及用戶數量均穩步提升；共享倉產品建設持續推進，並已啟動商業模式驗證。

三、「物流+」項目

於本期間內，本集團充分發揮自身核心區位優勢、重資產優勢、行業頭部客戶資源優勢及多元業態承載優勢，創新開展「物流+」項目合作，推出「公交+物流」及「地鐵+物流」兩大城市配送模式，將公交場站及地鐵車輛段轉化為區域物流節點，並聯動陸運、鐵運及低空物流，構建「物流網、交通網、應急保障網」三網融合的綜合立體城市物流體系。該等「物流+」項目不僅可有效盤活城市交通設施富餘空間，優化城市資源配置、提升城市綜合物流效率，亦可加密本集團在深圳的物流網絡，提升本集團的競爭力。前海印里公交場站項目作為「公交+物流」的首個項目，引入了順豐作為其區域營業站點，於2025年6月投入運營；「地鐵+物流」的首個項目僑城東軌道交通項目已引入韻達作為其區域分撥中心，於2025年7月投入運營。

此外，本集團積極探索「低空+物流」新模式，將通過低空飛行與物流倉儲相結合的新應用場景，為客戶提供定制化低空物流保障服務或解決方案，打造「低空經濟」全產業鏈生態圈，助力新質生產力發展。

管理層討論及分析

物流業務

財務表現分析

收入

截至6月30日止六個月

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	增加／ (減少)
廣東省物流園*	334,540	271,190	23%
中國其他地區物流園	450,757	473,358	(5%)
物流園業務小計	785,297	744,548	5%
物流服務業務	201,587	137,467	47%
合計	986,884	882,015	12%

股東應佔盈利

截至6月30日止六個月

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	增加／ (減少)
廣東省物流園*	(62,675)	(90,757)	(31%)
中國其他地區物流園	118,588	653,453	(82%)
物流園業務小計	55,913	562,696	(90%)
物流服務業務	(47,983)	(35,273)	36%
合計	7,930	527,423	(98%)

* 廣東省物流園包含大灣區

於本期間，物流業務收入約港幣9.87億元，較去年同期上升12%；股東應佔盈利約港幣793萬元，較去年同期下跌98%。

各項物流業務於本期間表現如下：

物流園業務方面，本期間實現收入約港幣7.85億元，較去年同期上升5%，主要受益於若干大灣區物流港項目投入運營帶來的收入貢獻。然而，股東應佔盈利較去年同期下跌90%至約港幣5,591萬元，主要由於去年同期兩個物流港項目置入華夏深國際REIT錄得稅後收益約港幣5.87億元，而本期間並無該等收益。同時，廣東省多個物流港項目仍處於培育期，對物流園業務的利潤增長造成壓力。

物流服務業務方面，本期間實現收入約港幣2.02億元，較去年同期上升47%，主要受惠於智冷項目收入上升及物業管理服務費收入增加。然而，受業務架構持續調整、市場競爭加劇及營運成本上漲等因素影響，本期間錄得股東應佔虧損約港幣4,798萬元。

於2025年6月30日，本集團於廣東省（含大灣區）的物流港項目的詳情列示如下：

編號	項目名稱	位置	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)	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 [®]	–	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	–	2026
3	深國際華南物流園	深圳龍華區民治街道	23.9 [^]	4.9 [^]	2003
4	深國際西部物流園 [▲]	深圳市南山區臨海大道	不適用	9.1	2003
5	深國際康淮電商中心 [▲]	深圳市龍華區觀瀾街道平安路	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	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	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	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	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	6.6	2019.09
11	肇慶高要	肇慶市高要區金利鎮	10.0	–	2026
12	佛山南海	佛山市南海區	7.6	8.9	2024.08
13	佛山順德	佛山市順德區	20.0	32.9	2025.03
14	佛山高明	佛山市高明區	15.7	–	2025
深國際物流港					
15	湛江	湛江市麻章區	11.0	9.0	2024.08
16	揭陽	揭陽市高新技術產業開發區	9.6	–	2026
合計			247.5	154.5	

附註：

* 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2025年6月30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

管理層討論及分析

物流業務



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



4 深國際西部物流園



5 深國際康淮電商中心



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2025年6月30日，本集團於中國其他地區的物流港項目的詳情列示如下：

編號	項目名稱	位置	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)	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：21.3 二期：24.3	2017.11
2	寧波	寧波市寧南貿易物流園	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	41.7	55.8	2020.12
4	溫州	溫州市龍港市	13.9	12.7	2024.10
蘇皖區域					
5	上海青浦	上海市青浦區華新鎮	2.3	3.0	2019.09
6	上海閔行	上海市閔行區顧橋鎮	3.5	5.2	2021.09
7	無錫惠山	無錫市惠山區	24.6	12.0	2017.01
8	無錫江陰	無錫市江陰臨港經濟技術開發區	13.3	11.3	2023.10
9	無錫錫山▲	無錫市錫山區東港鎮	不適用	16.6	2024.07
10	蘇州昆山	蘇州市昆山陸家鎮	11.7	9.6	2016.06
11	蘇州相城	蘇州市相城區望亭鎮國際物流園	3.3	1.9	2020.12
12	深國際冷鏈(南京江寧)	南京市江寧區	3.2	3.3	2025.02
13	句容	句容市北部新城區域	13.1	-	2026
14	徐州	徐州市徐州國家高新技術產業開發區	13.3	7.2	2021.04
15	南通	南通市海門工業園區	15.2	12.9	2021.01
16	泰州	泰州市高港區大泗鎮	8.8	7.9	2025.01
17	合肥肥東◆	合肥市肥東縣安徽合肥商貿物流開發區	不適用	9.3	2016.01
18	合肥肥西	合肥市肥西縣	42.2	32.5	2022.05
京津冀區域					
19	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	-	2026
20	天津濱海	天津市天津開發區西區	6.0	3.3	2019.01
21	天津西青	天津市西青區楊柳青鎮	11.6	7.8	2021.09
22	石家莊正定	石家莊市正定縣	31.0	7.0	2017.07

深國際物流港

管理層討論及分析

物流業務

於2025年6月30日，本集團於中國其他地區的物流港項目的詳情列示如下：(續)

編號	項目名稱	位置	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)	投入運營/ 預計投入 運營時間* (年.月)
華中區域					
23	武漢東西湖	武漢市東西湖區	12.6	6.3	2016.01
24	武漢蔡甸	武漢市蔡甸區常福物流園	12.9	11.7	2022.03
25	武漢黃陂	武漢市黃陂區	6.8	-	2026
26	南昌經開◆	南昌市南昌經濟技術開發區	不適用	8.7	2017.06
27	南昌昌北	南昌市南昌綜合保稅區	15.6	15.3	2025.01
28	長沙	長沙市金霞經濟開發區	29.8	22.7	2018.01
29	湘潭	湘潭市岳塘經濟開發區	10.0	8.1	2024.09
30	深國際智慧物流港(岳陽)▲	岳陽市城陵磯新港區	不適用	5.2	2020.01
西南區域					
31	貴州龍里◆	貴州雙龍現代服務業集聚區	不適用	14.2	2018.05
32	貴陽修文	貴陽市修文經濟開發區扎佐工業園	20.6	-	2027
33	重慶雙福	重慶市江津區雙福新區	10.4	5.8	2019.12
34	重慶沙坪壩	重慶市沙坪壩區	14.6	11.6	2021.09
35	昆明	昆明市陽宗海風景名勝區	17.2	11.9	2020.01
36	成都青白江	成都市青白江區國際鐵路物流港	12.5	12.6	2021.01
37	成都溫江	成都市溫江區	6.7	6.9	2025.05
38	南寧經開	南寧市南寧經濟技術開發區	10.0	-	2026
南方區域					
39	海南洋浦▲	海南省儋州市洋浦經濟開發區	不適用	9.4	2024.03
40	海南澄邁	海南省澄邁縣金馬現代物流中心	6.3	6.5	2024.03
41	海口高新	海南省海口國家高新技術產業開發區	6.7	7.2	2025.03

於2025年6月30日，本集團於中國其他地區的物流港項目的詳情列示如下：(續)

編號	項目名稱	位置	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)	投入運營/ 預計投入 運營時間* (年.月)	
北方區域						
深國際物流港	42	鄭州二七	鄭州市二七區馬寨產業集聚區	11.0	11.7	2022.12
	43	鄭州新鄭	鄭州市新鄭市	49.7	21.2	2022.05
	44	煙台	煙台市煙台經濟技術開發區	6.9	2.9	2008.06
	45	西安	西安市西安國家民用航太產業基地	12.0	8.9	2020.08
	46	太原	太原市小店區瀟河產業園	12.7	13.2	2025.06
	47	瀋陽	瀋陽市於洪區瀋陽國際物流港	24.1	24.2	2016.04
合計			588.8	516.8		

附註：

* 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30%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，為其提供運營管理等專業服務並將繼續收取服務費用。

▲ 管理輸出項目

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 溫州項目



5 上海青浦項目



6 上海閔行項目



7 無錫惠山項目



8 無錫江陰項目



9 無錫錫山項目



10 蘇州昆山項目



11 蘇州相城項目



12 深國際冷鏈(南京江寧)



13 句容項目#



14 徐州項目



15 南通項目



16 泰州項目



17 合肥肥東項目



18 合肥肥西項目



19 深國際京西南綜合物流樞紐
(一期)智慧物流中心#



20 天津濱海項目



21 天津西青項目



22 石家莊正定項目



23 武漢東西湖項目



24 武漢蔡甸項目



25 武漢黃陂項目#



26 南昌經開項目



27 南昌昌北項目



28 長沙項目



29 湘潭項目



30 岳陽項目



31 貴州龍里項目



32 貴陽修文項目#



33 重慶雙福項目

管理層討論及分析

物流業務



34 重慶沙坪壩項目



35 昆明項目



36 成都青白江項目



37 成都溫江項目



38 南寧經開項目[#]



39 海南洋浦項目



40 海南澄邁項目



41 海口高新項目



42 鄭州二七項目



43 鄭州新鄭項目



44 煙台項目



45 西安項目



46 太原項目



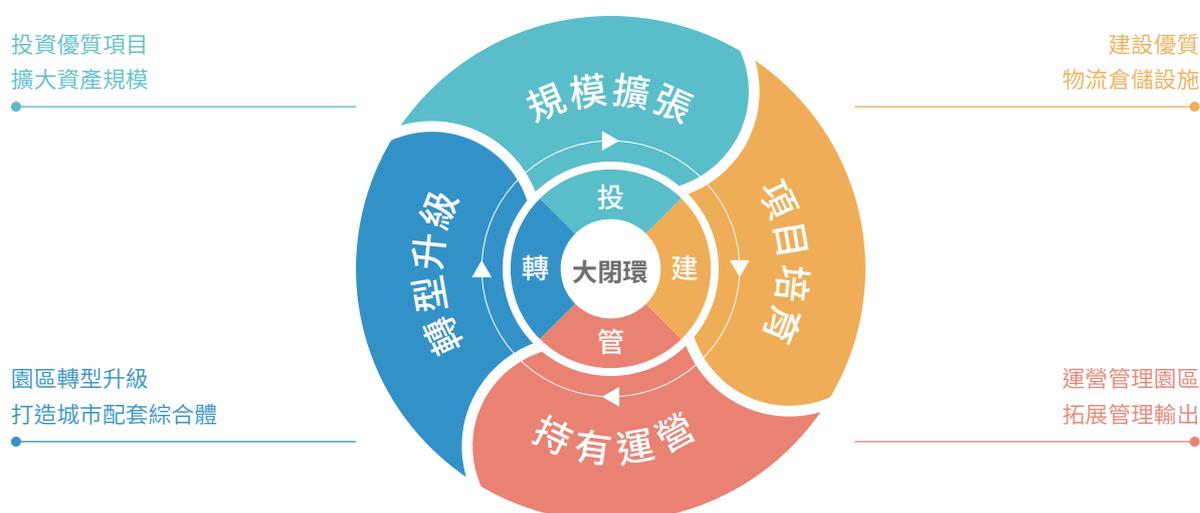
47 瀋陽項目

[#] 概念規劃效果圖

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。



本集團以「深國際商置」作為統籌轉型升級及綜合性資產開發運營的管理平台。物流園轉型升級目前僅在深圳核心區域開展。

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8次釋放稅前收益合共約人民幣147.17億元，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。

管理層討論及分析

物流園轉型升級業務

截至2025年6月30日，前海項目收益情況列示如下：

類別	期間	事項	面積 (約萬平方米)	稅前收益 (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	一期住宅項目－頤灣府 ⁽²⁾	5.1	7.24
	2022年	項目公司增資擴股 ⁽³⁾	—	24.87
	2023年	二期住宅項目－頤城栖灣里 ⁽⁴⁾	5.1	26.35
	自2024年至 2025年上半年	三期住宅項目－頤城臻灣悅 ⁽⁵⁾	8.1	4.98
				63.44
運營收入	自2021年下半年 至2025年上半年	首期辦公項目－頤都大廈	3.5	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) 頤灣府為本集團持有50%權益的住宅項目。
- (3) 深國際前海商業發展(深圳)有限公司於2022年通過增資擴股引入戰略投資者。
- (4) 頤城栖灣里為本集團獨立開發運營的住宅項目。
- (5) 頤城臻灣悅為本集團持有50%權益的住宅項目。

住宅項目

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。其中項目一期計容建築面積約4.52萬平方米，包括住宅建築面積約4萬平方米及商業建築面積約0.35萬平方米等，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，包括住宅建築面積(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，其中全部住宅已於2025年6月交付。

前海項目的其他住宅項目亦已全部交付。其中，頤灣府為本集團與深業置地有限公司共同開發的住宅項目，已於2021年6月完成交付；頤城栖灣里為本集團獨立開發運營的住宅項目，已於2023年12月交付。

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2025年6月30日，項目整體出租率約72%。

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）」。頤都大廈於2021年7月投入使用，總建築面積約3.5萬平方米，並獲得美國綠色建築委員會頒發的LEED-CS鉑金級認證。依託前海在大灣區的特殊區位和政策優勢，頤都大廈以「AIoT+生態庭院與產業運營服務」為定位，結合本集團豐富的供應鏈管理經驗和賽迪研究院強大的信息技術服務能力，聚焦供應鏈服務和智造服務產業，已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」。此外，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）」，進一步推動深圳與新加坡的合作，為區域經濟注入新功能。於2025年6月30日，頤都大廈的企業入駐率約75%，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，本集團持有前海兩宗辦公及商業用地，土地面積約2.18萬平方米。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。作為大灣區核心引擎城市的深圳，亦率先進入深化轉型升級階段。

深國際華南物流園原為本集團在深圳最大的傳統倉儲物流園，位於深圳中軸核心節點，毗鄰深圳北站樞紐，區位優勢顯著。然而，隨著深圳城市空間戰略升級，原單一物流功能已難以匹配區域發展新需求。近年來，本集團全力推動深國際華南物流園進行高質量轉型升級。2020年，本集團與龍華區政府簽署戰略合作框架協議，建立聯合工作機制，共同推動該項工作，擬將其打造為「華南數字經濟超級總部基地」。這不僅是深圳產業空間優化的重要實踐，更是繼前海項目後，本集團「投建管轉」大閉環發展模式的又一關鍵落子。

管理層討論及分析

物流園轉型升級業務

2023年10月，本集團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（「市規資局龍華局」）及深圳市龍華區民治街道辦事處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，可在深國際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。

2025年7月，根據土地整備協議的相關條款，本集團正式與市規資局龍華局簽訂有關第一期留用土地02-20-04號地塊的土地使用權出讓合同（「土地出讓合同」），土地面積約21,968平方米，規定建築面積約126,520平方米，土地使用權出讓價款約人民幣2.66億元（約港幣2.92億元）。由於本集團於2024年確認該地塊的土地整備稅後收益約港幣23.67億元，而最終出讓價款低於原預計金額，因此該地塊的土地整備收益將相應增加，預計此項調整將為本集團2025年業績貢獻額外稅後收益約人民幣4,989萬元（約港幣5,372萬元）。土地出讓合同的簽訂，標誌著第一期留用土地已具備正式開工建設條件，轉型升級進入實質推進階段。本集團將全力推進第一期留用土地的開發建設，著力打造高品質示範性住宅項目，確保銷售回款與現金流及時回籠。

本集團將積極推動其餘留用土地的確權與獲取，有序推進留用土地的開發建設，逐步釋放土地增值潛力，實現「投建管轉」商業模式的閉環，為本集團的長期可持續發展注入強勁動力。

深國際華南數字谷

深國際華南數字谷佔地面積約6.2萬平方米，建築面積約20萬平方米，是集甲級寫字樓、配套公寓、商業於一體的智慧產城綜合體。該項目積極響應龍華區「數字龍華」發展戰略，引進並培育人工智能、5G技術、工業互聯網、軟件信息業等四大核心領域的行業領軍企業，通過數字產業賦能區域發展。2024年，龍華區鴻蒙生態園（含深國際華南數字谷等）被深圳市工業和信息局認定為「深圳市首批鴻蒙原生應用特色產業園」，助力人工智能及相關信息技術產業集聚。目前，園區數字經濟產業聚集度達98%，入駐企業涵蓋國企央企、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，引進企業年產值突破人民幣65億元。於2025年6月30日，深國際華南數字谷產業辦公部分的整體去化率約65%。

深國際華南數字谷分為一組團和二組團開發建設，目前已全面投營。一組團包括1座22層的寫字樓和2座獨棟墅式寫字樓；二組團包括1座19層的寫字樓、6座獨棟墅式寫字樓及1座配套公寓，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。

2025年3月，深國際華南數字谷智慧園區項目榮獲「2024年度智能建築設計大賽二等獎」，其智慧園區設計與運營能力得到行業權威認可。

財務表現分析

收入及股東應佔盈利

截至6月30日止六個月

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	增加／ (減少)
收入	68,742	63,117	9%
股東應佔盈利	202,819	(138,802)	不適用

於本期間，物流園轉型升級業務實現收入約港幣6,874萬元，較去年同期上升9%，主要由於深國際華南數字谷產業辦公部分自2024年3月全面投營以來出租情況持續改善。股東應佔盈利約港幣2.03億元，主要受惠於本集團之聯營公司深國際前海商業發展（深圳）有限公司於本期間確認前海住宅項目「頤城臻灣悅」之物業銷售收益，使本集團應佔其盈利增加約港幣2.90億元。

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」戰略佈局中的重要一輪。近年來，本集團依託「港口聯網行動」戰略，積極拓展港口業務版圖，現已形成「2個樞紐港+3個配套港」的產業佈局，全面構建起以南京西壩港、江蘇靖江港為江海聯運樞紐港，以上游河南沈丘港為內河集貨港，以下游江西豐城港為終端配給港，以佛山富灣港作為輻射西江流域的物流節點，以供應鏈輕資產業務為紐帶的港口營運產業鏈，全面提升市場競爭力。

於2025年6月30日，本集團已投產港口泊位22個，控制岸線超3,300米，設計年吞吐量逾億噸。

運營表現分析

2025年上半年，受煤價下行、國內市場競爭激烈等因素的影響，本集團港口板塊面臨諸多挑戰。儘管如此，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，長遠前景仍然明朗可期。為應對短期挑戰並鞏固長期競爭優勢，本集團持續完善「港口聯網」佈局，聚焦長江下游、西江流域及大灣區等戰略區域，積極探索非煤炭碼頭的投資拓展機會，力爭構建多貨種結構，進一步提升板塊抗風險能力。

港口業務

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江海聯運、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。

2025年上半年，受終端需求低迷影響，港口行業同質競爭加劇，價格戰持續升級，南京西壩港的經營面臨空前嚴峻的挑戰。儘管南京西壩港通過深度挖潛重點客戶需求、創新「鐵水聯運」物流總承包方案等措施部分緩解了業務壓力，但在行業整體下行及激烈價格競爭的雙重衝擊下，港口業務量受到較大影響。2025年上半年，南京西壩港共有173艘海輪停泊，並完成了約1,086萬噸的吞吐量（其中火車發運量約219萬噸）。

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，於2023年12月正式投入運營。該項目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。目前，主碼頭建有2個10萬噸級（水工結構兼顧15萬噸級）散貨泊位，內港池建有5個5,000噸級泊位，設計年吞吐量3,470萬噸，目前主營煤炭、礦石等貨種江海聯運中轉業務，可全天候滿足5萬噸級海輪靠泊。

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」於一體的江海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。江蘇靖江港擁有完善的環保設施設備，包括全封閉大棚堆場、屋面光伏及先進的岸電系統等，打造「綠色近零碳港口」標杆。2025年上半年，光伏項目正式並網運行，實現了良好的節能環保與經濟效益。此外，江蘇靖江港作為碼頭數智化轉型的標杆，具有領先的智慧化建設水平。2025年上半年，智能化工程按計劃已完成調試驗證，「鬥輪機智能操控及數字堆場系統」榮獲中國港口協會內河港口科技創新大賽三等獎。江蘇靖江港的成功經驗和模式將被複製推廣，未來將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。

2025年1月，江蘇靖江港順利通過11.8米吃水等級提升、對外開放臨時啟用等關鍵審批，標誌著江蘇靖江港正式進入「深水大港+國際化運營」新時代，通航能力及客戶服務能力顯著提升。2025年上半年，江蘇靖江港運營效能逐步釋放，業務量同比增幅顯著，迎來127艘海輪停泊，並完成了約1,077萬噸的吞吐量，同比上升約72%。

深國際港口 (河南沈丘港)

本集團持有55.32%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。本集團致力於將其打造成為高效、環保、先進的散貨碼頭，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。該項目整體規劃建設26個1,000噸級泊位及陸域配套堆場，設計年吞吐量為3,000萬噸。

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，於2023年3月投產運營，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。2025年上半年，河南沈丘港聚焦核心客戶能級提升，並成功拓展鋼板及煤炭下水業務，業務量同比大幅提升，完成了約125萬噸的吞吐量。

管理層討論及分析

港口及相關服務業務

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）。

江西豐城港項目一期6個泊位設計年吞吐量600萬噸，已於2023年7月投產運營。2025年上半年，江西豐城港與江蘇靖江港通過重資產的「聯網協同」，持續服務大型電廠燃料水運業務，完成了約115萬噸的吞吐量。

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。項目規劃建設2個3,000噸級的通用泊位（水工結構兼顧5,000噸級），設計年吞吐量400萬噸。

2025年上半年，本集團全力推進佛山富灣港的報批報建工作，岸線申報工作取得階段性成果，預計將於2027年投入運營。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杆，建成投營後將滿足腹地砂石建材、鋼材、糧食等散雜貨水運需求。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。

港口供應鏈業務

港口供應鏈業務是本集團港口板塊實現「港口聯網行動」戰略的重要保障，通過信息流、物流及商流的有效聚集，為重資產碼頭項目累積優質上下遊客戶資源，形成資源協同和優勢互補。該業務有效推動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，助力本集團構建覆蓋全程的物流服務體系，實現輕重資產協同發展，全面提升了港口板塊的綜合競爭力。

財務表現分析

收入及股東應佔盈利

截至6月30日止六個月

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	增加／ (減少)
收入	1,394,106	1,601,736	(13%)
股東應佔盈利	12,035	43,669	(72%)

於本期間，港口及相關服務業務的收入較去年同期下跌13%至約港幣13.94億元，主要由於港口供應鏈業務的收入因煤炭價格下跌而減少，以及整體市場需求放緩導致港口業務量下降所致。股東應佔盈利較去年同期下跌72%至約港幣1,204萬元，主要由於新項目投產導致折舊與攤銷成本增加，疊加國內港口行業競爭加劇導致毛利率下降。

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2025年6月30日，本集團已投入運營的港口項目的詳情列示如下：

港口	持有權益	運營泊位 數量	泊位詳情	利用岸線 長度 (米)	投入運營 時間 (年.月)
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5,000噸級內港池泊位	1,090	2023.12
3 河南沈丘港	55.32%	4	4個1,000噸級通用泊位	353	2023.03
4 江西豐城港	20%	6	6個1,000噸級散貨泊位	580	2023.07

收費公路業務

概況

本集團的收費公路業務由本集團持有約47.30%權益的附屬公司深圳高速（其H股於香港聯合交易所有限公司（「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，以及其他經濟較發達地區，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期間的運營表現如下：

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	
			2025年 上半年 (千輛次)	與2024年 同期相比 增加/(減少)	2025年 上半年 (人民幣千元)	與2024年 同期相比 增加/(減少)
深圳地區：						
梅觀高速	100%	5.4	161	2.2%	414	0.9%
機荷東段	100%	23.7	314	5.8%	1,847	5.6%
機荷西段	100%	21.8	229	9.3%	1,516	6.8%
深圳沿江高速 ⁽²⁾⁽³⁾	100%	36.6	213	18.5%	2,050	22.5%
深圳外環項目	100%	76.8	315	6.0%	3,129	1.9%
龍大高速	89.93%	4.4	162	(1.7%)	412	(3.3%)
水官高速	50%	20	256	1.3%	1,675	1.3%
水官延長段	40%	6.3	53	(8.8%)	173	(8.1%)
廣東省其他地區：						
清連高速	76.37%	216	51	4.4%	1,814	0.9%
廣深高速 ⁽⁴⁾	45%	122.8	623	3.2%	7,499	(2.7%)
西線高速 ⁽⁴⁾	50%	98	260	2.9%	3,008	(12.2%)
陽茂高速	25%	79.8	56	1.7%	2,112	0.4%
廣西二環	25%	40.2	90	(1.2%)	1,318	(0.3%)
中國其他省份：						
長沙環路	51%	34.7	90	(3.1%)	676	(3.5%)
南京三橋	35%	15.6	38	(0.6%)	1,489	0.6%
益常高速 ⁽⁵⁾	40%	78.3	46	(14.9%)	956	(9.4%)

附註：

- (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，而灣區發展則間接持有西線高速50%和廣深高速45%的權益。
- (5) 自2024年3月21日起，深圳高速所持益常高速的權益由100%減少至40%。

於本期間，本集團收費公路項目所在地區的整體天氣狀況較為良好，有利於大眾出行及物流運輸。同時，受益於深圳沿江高速二期於2024年6月底開通後帶來增量收入，以及路網貫通帶來的正面協同效應，促進本集團於深圳地區的收費公路項目整體日均路費收入同比增長。

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

- 深圳沿江高速二期的深中通道深圳側接線與深中通道同步通車後，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，帶動深圳沿江高速及機荷高速車流量增長；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。
- 深圳外環項目二期坑梓東互通跨線段於2025年3月中開通，實現了片區道路與高速公路的快速銜接。此外，深圳外環項目的新圍收費站亦於2025年4月開通運營，實現了深圳外環項目與城市主幹道龍瀾大道的互通。上述兩個關鍵樞紐的相繼開通對深圳外環項目的運營表現產生積極作用。
- 清連高速部分路段於本期間實施道路提升工程，對車流通行產生一定負面影響。清連高速公司通過優化施工方案及實施合理的交通組織方案等措施，降低工程施工對道路通行能力造成的不利影響，清連高速於本期間的運營表現總體平穩。
- 廣深高速為連接廣州和深圳的重要交通動脈。由於深中通道開通後，原通過虎門大橋或南沙大橋往返粵東與粵西的部分車輛改行深中通道，導致行駛廣深高速的里程縮短，短途車流量雖然增加，但路費收入仍受到一定影響。此外，廣深高速部分路段因實施施工工程，對其車流通行產生一定負面影響。受上述因素的綜合影響，廣深高速於本期間的日均車流量同比有所上升，但日均路費收入同比略有下降。
- 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。隨着深中通道及中開高速中山段（中山-開平）於2024年6月30日同步通車，以及相連路網的進一步完善，使西線高速短途車流量增長，但對其原往返粵東與粵西等地區的長途車流產生一定分流。西線高速於本期間的日均車流量同比略有上升，但日均路費收入同比有所下降。

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及機荷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，全長約為51公里，已於2020年12月建成通車；二期為坪地至坑梓段，全長約為9.35公里，已於2022年1月建成通車；三期為坑梓至大鵬段，全長約為16.8公里。深圳外環項目三期建成後，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。於本期間，深圳高速已完成向特定對象發行A股股份，為深圳外環項目三期補充了建設資金。目前，深圳外環項目三期已全線開工建設並已完成約20%工程形象進度。

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。深圳高速擬投資約人民幣192.30億元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」）。機荷高速改擴建項目是《粵港澳大灣區發展規劃綱要》重大交通基礎設施項目，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。機荷高速改擴建項目完成後，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。目前，機荷高速改擴建項目主體工程已完成約12%工程形象進度。

廣深高速為京港澳高速公路廣州至深圳段，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。由於該路段的交通流量接近飽和，為滿足日益增長的交通需求，改擴建工程已開展，分為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（「穗莞段」）及京港澳高速公路深圳段（「深圳段」）的改擴建工程；其中，穗莞段改擴建工程全長約71.13公里，已於2023年獲得政府核准並於2023年底開工建設，目前已完成多個標段的施工招標，進入全面實施階段。深圳段改擴建工程全長約47.07公里，已於2025年6月獲得廣東省發展改革委的立項核准批覆。

深圳高速完成向特定對象發行A股

深圳高速已於2025年3月27日完成根據特別授權向特定對象（包括本集團全資附屬公司新通產實業開發（深圳）有限公司（「新通產」））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，募集資金淨額約為人民幣46.79億元。其中，新通產以發行價格認購了75,930,144股A股股份。完成發行A股股份後，本公司間接持有深圳高速的股比由約51.56%下降至約47.30%。根據現行《香港財務報告會計準則》，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，深圳高速繼續按本公司的附屬公司入賬，且其財務業績繼續合併入本集團的綜合財務報表內。

財務表現分析

於本期間，收費公路業務實現路費收入約港幣26.38億元，與去年同期持平，若撇除益常高速項目公司自2024年3月21日起不再納入合併範圍的影響，路費收入較去年同期上升4%。儘管收費公路項目的維護成本及折舊攤銷費用於本期間有所增加，但財務成本減少抵銷了部分影響，收費公路業務錄得淨利潤約港幣10.53億元，與去年同期持平。

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。本集團以全資持有的深圳高速環境有限公司及深圳高速新能源控股有限公司作為大環保業務的主要投資及管理平台。此外，本集團將持續加強對併購企業的管理及整合，提升運營效率，促進大環保業務的穩定發展。

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。目前，本集團有機垃圾設計處理規模超過6,300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18個（設計總規模5,126.5噸／日）。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%的深高藍德環保科技集團股份有限公司（「藍德環保公司」）是國內重要的有機垃圾綜合處理企業。目前，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15個項目已進入商業運營，4個項目處於試運營階段。於本期間，藍德環保公司通過優化收運管理體系，加強對收運區域的整體監管並推動收運業務外包，帶動日均垃圾處置量及產油量取得同比增長，以及降低單噸收運成本。此外，藍德環保公司還通過加強內部管理及成本費用管控等措施，推進運營項目提質增效並取得一定效果。

此外，本集團亦分別於深圳市及邵陽市投資及運營合共三個有機垃圾處理項目：光明環境園項目、利賽環保項目及邵陽項目；其中，光明環境園項目已於2025年2月正式進入商業運營，為目前深圳市餐廚垃圾單體處理規模最大的項目，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；利賽環保項目自2017年12月進入商業運營，其餐廚垃圾處理能力為500噸／日；邵陽項目自2024年9月進入商業運營，其餐廚垃圾設計處理規模為200噸／日。

本集團亦持有深圳深汕合作區乾泰技術有限公司（「乾泰公司」）63.33%的股權，是國家級高新技術企業及深圳市專精特新中小企業，並於本期間被評為國家級綠色工廠。乾泰公司具備報廢新能源汽車回收拆解資質及工信部電池梯次利用白名單資質，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。

二、清潔能源

截至2025年6月30日，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。此外，本集團首個自主開發的分佈式光伏試點項目一晟能乾泰項目已於2024年7月成功併網發電，該項目的總裝機容量為3.40兆瓦。

於本期間，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	2025年上半年	
		上網電量 (兆瓦時) ⁽¹⁾	業務收入 (人民幣千元) ⁽¹⁾
一、風力發電項目			
包頭南風項目 ⁽²⁾	100%	355,270.90	103,045.31
新疆木壘項目 ⁽³⁾	100%	355,749.54	157,800.94
永城助能項目 ⁽⁴⁾	100%	36,589.34	8,411.11
中衛甘塘項目 ⁽⁵⁾	100%	48,293.70	9,900.80
樟樹高傳項目 ⁽⁶⁾	100%	24,519.72	8,906.05
淮安中恒項目 ⁽⁷⁾	20%	123,544.64	60,115.09
二、光伏發電項目			
晟能乾泰項目 ⁽⁸⁾	100%	1,933.39	868.28

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。該等數據乃根據本集團內部資料匯總編製而成且未經審計，與實際數據可能存在差異，僅供參考，請投資者審慎使用該等數據。
- (2) 包頭市南風風電科技有限公司的風力發電項目。
- (3) 新疆准東新能源基地昌吉木壘老君廟風力發電場的風力發電項目。
- (4) 河南省商丘市永城市32兆瓦風力發電項目。
- (5) 寧夏中衛甘塘49.5兆瓦風力發電項目。
- (6) 江西省樟樹市約20兆瓦風力發電項目。
- (7) 淮安中恒新能源有限公司的風力發電項目。
- (8) 深圳深高速晟能科技有限公司的光伏發電項目。

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（股票代碼：601158）及重慶三峰環境集團股份有限公司（股票代碼：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。

本集團亦持有11.25%股權的深圳市水務規劃設計院股份有限公司，其股份於深圳證券交易所創業板上市（股票代碼：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

於本期間，大環保業務實現收入約港幣8.08億元，較去年同期上升2%；淨利潤約港幣9,532萬元（2024年：淨虧損約港幣1.57億元），主要受益於應佔聯營公司盈利增加，以及應收賬款信用減值損失及資產減值損失同比減少。

航空運輸服務

深圳航空

2025年上半年，全球民航客運市場持續復甦，中國民航市場表現強勁，旅客運輸量和客運航班量均實現穩步增長。於本期間，深圳航空有限責任公司（「深圳航空」）運輸旅客約2,037萬人次，旅客運輸量約327億客公里，分別較去年同期上升約7%及8%。

於本期間，深圳航空的收入總額較去年同期增加2%至人民幣164.02億元（港幣176.63億元），其中客運收入增加2%至人民幣153.27億元（港幣165.05億元）。然而，受國內民航市場競爭加劇、客源結構下沉以及高鐵網絡的衝擊等不利因素的影響，深圳航空仍處於虧損狀態。於本期間，深圳航空錄得淨虧損人民幣8.34億元（港幣8.98億元），相較去年同期，虧損收窄約人民幣5.41億元（港幣5.89億元）。根據《香港會計準則》，本集團於聯營公司深圳航空之投資採用權益法入賬。自2023年起，本集團應佔深圳航空之累積虧損份額已超過本集團於該聯營公司之權益，故而於本期間不再確認相關額外虧損。

截至2025年6月30日，深圳航空機隊規模234架。深圳航空經營國內外航線320條，包括國內航線287條、國際與地區航線33條。

深圳航空將繼續發揮其身處大灣區核心樞紐的區位優勢，依託深圳主基地，持續拓展大灣區及周邊市場，提升市場份額與競爭力。深圳航空持續錨定「安全、效益、服務」三大主線，系統推進高質量發展：以安全為根基，持續完善安全管理體系，強化運行風險管控；以效益為導向，優化航線網絡，提升服務能力建設；以服務為核心，積極改善運行品質，不斷增強品牌影響力。深圳航空將繼續通過精細化運營與創新服務，切實增強核心競爭力，推動經營效益穩步提升。

國貨航

本集團於2021年通過出資約人民幣15.65億元完成增資中國國際貨運航空股份有限公司（「國貨航」）並獲得10.69億股股份，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。

國貨航於2024年成功在深圳證券交易所主板上市（股票代碼：001391），進一步提升了本集團的資產價值。於2025年6月30日，本集團持有國貨航總股本約8.76%。國貨航於2025年7月發佈2024年度權益分派實施公告，向全體股東每10股派發現金股利人民幣0.65元。據此，本集團按持股比例收取現金股利約人民幣6,948萬元，進一步印證了國貨航良好的經營狀況與投資價值，也充分體現了本集團在戰略佈局與投資決策上的前瞻性與高效性。

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年下半年展望

展望2025年下半年，全球經濟環境仍存不確定性，國內經濟在宏觀政策「持續發力、提質增效」的引導下，預計將繼續鞏固向好態勢。「擴內需、促升級、防風險」的政策組合拳將持續深化，特別是推動大規模設備更新、消費品以舊換新等舉措，有望進一步激發市場活力、暢通經濟循環。物流行業作為國民經濟的基礎性、戰略性、先導性產業，其穩定高效運行對於保障供應鏈韌性、服務新質生產力發展至關重要。本集團將緊抓政策機遇，立足主業發展戰略，秉持「穩中求進」的工作基調，聚焦核心能力建設與經營效益提升，精準施策，全力以赴完成全年各項任務目標，為股東創造可持續的長期價值。

聚焦主業提質增效，夯實高質量發展根基

物流主業穩中提質。一是運營優化與效能提升：持續將重心放在存量資產的精細化運營與效益挖潛上。深化戰略客戶合作機制，精準把握跨境電商、智能製造等業態帶來的增量需求，提升招商質量和客戶黏性。加速推進物流網絡關鍵節點佈局與運營能力建設，立足園區探索低空經濟、光儲充業務具體開發路徑，拓展高附加值增值服務，多措並舉提升主業盈利水平。二是精準投資與項目攻堅：保持審慎穩健的投資策略，優中選優，重點投向具備良好現金流預期和戰略協同效應的核心項目。全力推進深圳國際綜合物流樞紐中心建設與運營籌備，確保按計劃節點高質量完成；深化「公交／地鐵+物流」等創新模式試點，打造綜合物流服務新標杆。持續優化佛山、中山等成熟項目的運營效率與服務能級；強化項目研究論證分析，有序推進北京房山、順義等項目進展工作。三是智慧賦能與綠色發展：加速推進物流業務的數字化轉型，運用物聯網、大數據等技術提升園區管理智能化水平和資源調度效率。大力推動「光儲充一體化」等技術應用，積極踐行綠色低碳發展，持續優化運營，打造集智能化、綠色化、低碳化於一體的標杆示範園區。

港口業務蓄勢賦能。圍繞港口板塊長期發展戰略，全力推進南京西壩港擴能改造等重點項目。推動江蘇靖江港主碼頭全面高效運營，釋放二階段工程產能，提升項目的業務量與營收貢獻；按照計劃穩步推進佛山富灣港前期報批報建等工作。繼續密切跟蹤粵港澳大灣區及長江經濟帶等重點區域港口投資機會，在嚴格風險控制前提下，審慎評估，尋求能夠強化網絡協同、提升整體競爭力的優質項目。

深化閉環戰略，暢通資產與資本循環

「投建管轉」大閉環縱深推進。抓緊時間窗口，重點推進深國際華南物流園一期轉型工作，力爭年內簽訂第二宗土地出讓合同。

「投建融管」小閉環動能釋放。一是繼續鞏固華夏深國際REIT作為重要資本平台的地位，確保其底層資產的高質量運營，持續達標甚至超越預期營運指標，為投資者創造穩定回報，奠定擴募基礎。二是持續加強雙輪驅動資產證券化，一方面，積極篩選和培育符合公募REITs擴募要求的優質倉儲物流資產，為擴募做好準備；另一方面，繼續推進新一期持有型物流不動產私募基金的設立，推動小閉環商業模式可持續發展。三是繼續完善基金群方案，根據經濟形勢和自身發展需要，積極研究與推動開發型或併購型物流倉儲不動產基金。

鞏固收費公路核心優勢，優化大環保業務結構

收費公路精益運營與穩健拓展。依託深圳高速平台，持續鞏固收費公路主業優勢。深化數字化轉型，全面提升智慧收費、智慧管養、降低運營成本，提升路網通行效率和用戶體驗。集中力量推進外環項目三期、機荷高速改擴建項目等重大工程建設，確保工程安全、質量與進度。積極關注行業整合機會，在嚴格財務紀律和風險控制前提下，審慎評估補充優質收費公路資產的可能性；利用公路擴建、改造等契機推動沿線土地資源的開發利用，提升收費公路整體投資效益。

大環保業務聚焦與提質。優先做好存量項目的提質增效和業務整合。關注優質風電場、光伏電場的資源獲取，探索與高速公路收費場站和產業園區等資源相結合的清潔能源項目開發，構建更高效的「產融結合」與內部業務協同機制。固廢資源化處理板塊深入實施結構調整，全力推進智慧系統升級工作，探索油脂深化加工業務和渣料資源化銷售業務。加強儲能項目的開發與應用，持續推進標準制定與創新研發工作，提升產品競爭力，優化大環保業務的商業模式和財務表現。

強化治理與風控，保障可持續價值創造

深化改革與提升治理。繼續縱深推進國企改革深化提升行動，優化法人治理結構和決策機制。強化集團化管控，持續加強財務集中管控、全面風險防控（包括市場風險、信用風險、運營風險、ESG風險等）和合規管理體系建設，築牢發展底板。持續推進品牌建設，提升「深國際」品牌的市場影響力與美譽度。

穩健經營與回報股東。堅持「穩」字當頭，將提質、增效、降本貫穿經營全過程。精細化管理各項成本費用，嚴控非生產性支出，優化融資結構以降低財務成本。充分發揮「大小閉環」商業模式的協同效應和價值創造能力，動態優化現金流管理，將資產負債率維持在可控水平。將股東回報放在重要位置，保持穩定且具有競爭力的派息政策，切實保障投資者利益，共享發展成果。

深化ESG實踐。把可持續發展充分融入產業經營當中，進一步推行綠色低碳發展模式，研究應用光伏清潔能源等，打造綠色低碳標杆園區項目。積極履行企業公民責任，在員工關懷、社區共建、供應鏈責任等方面持續發力，提升綜合價值創造能力，將ESG理念深度融入公司戰略和日常運營管理，持續完善ESG管治架構與信息披露。

2025年下半年，挑戰與機遇並存。本集團將繼續保持戰略定力，堅定發展信心，以更加務實的作風、更加精準的舉措，錨定目標，奮力攻堅，確保高質量完成全年目標，推動經營業績持續提升，為全體股東創造更大價值。

財務狀況

	2025年 6月30日 港幣百萬元	2024年 12月31日 港幣百萬元	增加／ (減少)
總資產	144,273	135,998	6%
總負債	84,575	81,475	4%
總權益	59,698	54,523	9%
股東應佔資產淨值	33,175	32,500	2%
股東應佔每股資產淨值(港幣元)	13.6	13.5	1%
現金	8,687	9,670	(10%)
銀行貸款	38,203	35,505	8%
票據及債券	27,210	24,944	9%
借貸總額	65,413	60,449	8%
借貸淨額	56,726	50,779	12%
資產負債率(總負債／總資產)	59%	60%	(1) [#]
借貸總額佔總資產比率	45%	44%	1 [#]
借貸淨額與總權益比率	95%	93%	2 [#]
借貸總額與總權益比率	110%	111%	(1) [#]

[#] 百分點之轉變

主要財務指標

本集團於2025年6月30日總資產及總權益分別約為港幣1,442.73億元及港幣596.98億元，而股東應佔資產淨值約為港幣331.75億元，每股資產淨值為港幣13.6元，較去年年底上升1%，主要是本期間股東應佔盈利增加所致；資產負債率為59%，較去年年底下跌1個百分點，負債比率（按借貸淨額與總權益比率計算）為95%，較去年年底上升2個百分點，該增加主要是由於本期間投資活動增加而產生額外借款所致。

現金流及財務比率

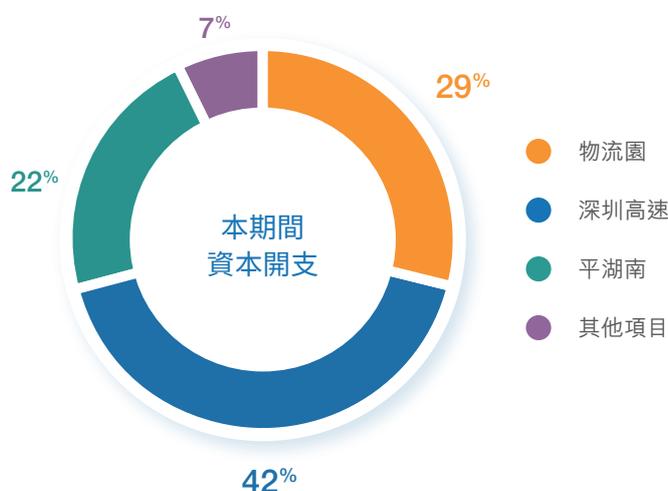
本期間，從營運活動產生的淨現金流入約為港幣14.31億元，投資活動產生的淨現金流出約為港幣76.70億元，而融資活動產生的淨現金流入約為港幣48.55億元。本集團的核心業務持續帶來穩定的現金流入。本集團一直關注借貸總額的變化，致力維持集團的財務比率在一個穩健水平。

現金結餘

於2025年6月30日，本集團持有現金約港幣86.87億元（2024年12月31日：港幣96.70億元），較去年年底下跌10%，主要是支付投資項目款。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

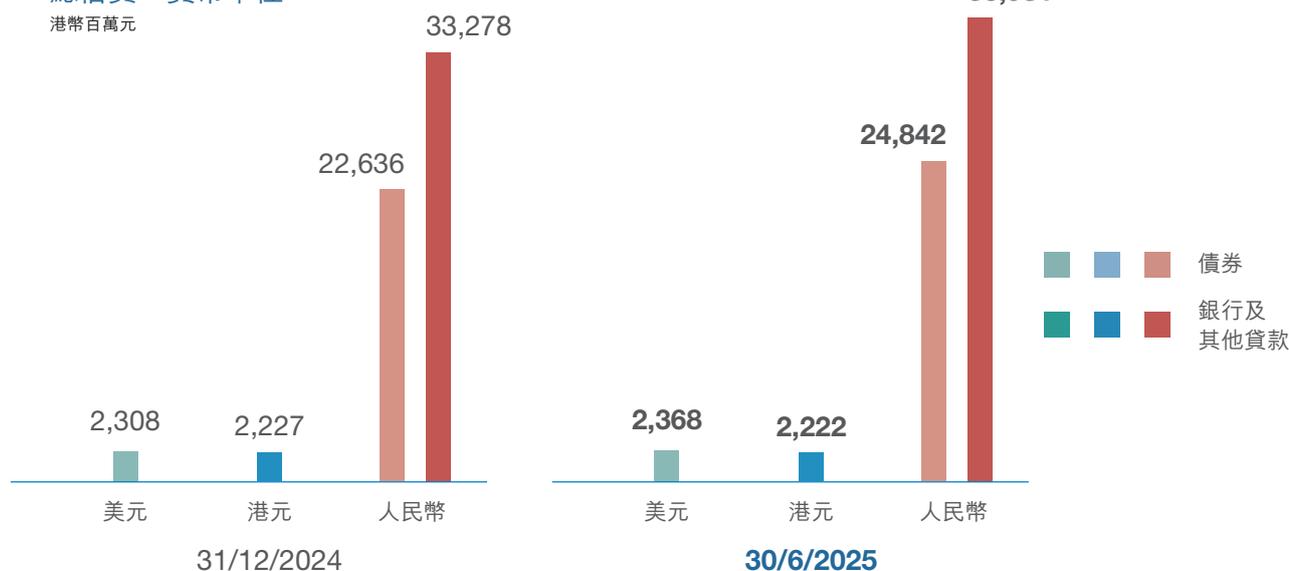
本期間本集團的資本開支約為人民幣47億元（相當於港幣52億元），主要包括投資於物流園項目約人民幣13.6億元，深圳高速項目約人民幣19.7億元，平湖南項目約人民幣10.4億元。本集團預計2025年下半年的資本開支約為人民幣77億元（相當於港幣84億元），當中包括物流園項目約人民幣21億元，深圳高速項目約人民幣37億元，平湖南項目約人民幣15億元，深國際華南物流園轉型升級項目人民幣3億元。



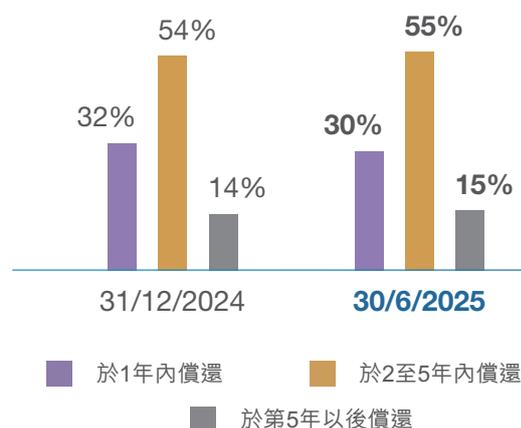
借貸

總借貸－貨幣單位

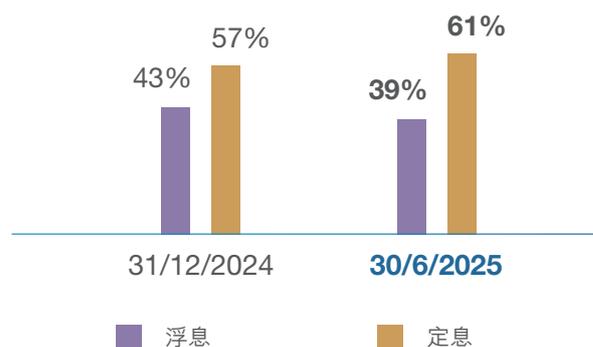
港幣百萬元



總借貸－還款年期



總借貸－浮息 / 定息利率分析



管理層討論及分析

財務狀況

於2025年6月30日，本集團借貸總額約為港幣654.13億元，較去年年底上升8%。於本期間，本集團之附屬公司深圳高速發行公司債券及中期票據合共人民幣38億元。本集團之借貸總額其中分別有30%、55%及15%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

除以下所載部份內容更新外，本集團財務政策與2024年年報所披露的一致，並已詳載於該等報表。

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，而貸款以人民幣為主、亦有部分港元及美元貸款。本期間，全球經濟面對地緣政治衝突，複雜多變的環境及挑戰，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2025年6月30日，本集團的人民幣借貸與外幣借貸的比例約為93%：7%。

流動性風險管理

於2025年6月30日，本集團持有之現金及備用銀行信貸額度約港幣1,333億元。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

本期間，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2025年6月30日的資產抵押、擔保及或有項目詳情，請分別參閱簡明綜合財務報表附註16及26。

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2025年6月30日，本集團共聘用8,839名員工（2024年：8,675名員工）。於本期間，包括董事薪酬的僱員福利開支約為港幣8.07億元（2024年：約港幣7.89億元）。

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。

本集團已制定了《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，本集團亦已制定了《總部薪酬管理辦法》，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

本集團已出台《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。本期間，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，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。本期間深化「菁英計劃」，聯合西安交通大學開展管理及業務能力提升培訓，本集團共計40人參加。同時，連續5年開展「三同鍛煉」，本期間選派16名年輕員工掛點實踐；連續舉辦8輪多向掛職鍛煉，本期間派出14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，確保人力資源與本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，本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，本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。



致深圳國際控股有限公司董事會

(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第60至91頁的簡明綜合財務報表，當中包括深圳國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司於2025年6月30日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及簡明綜合財務報表附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務報告編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外我們的報告書不可作其他用途。我們不會就本報告書的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務報告的審閱」進行審閱。審閱簡明綜合財務報表包括主要向負責財務會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能被發現的所有重大事項。因此我們不會發表審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於簡明綜合財務報表在所有重大方面未有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2025年8月27日

簡明綜合資產負債表

於2025年6月30日

(僅供參考) 於2025年 6月30日 人民幣千元	附註	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審計)
資產			
非流動資產			
18,234,106	6	19,969,451	18,519,634
19,439,542	6	21,289,609	20,391,880
3,753,087	6	4,110,270	4,056,454
4,100,353	6	4,490,585	3,410,613
24,230,178	6	26,536,171	26,187,883
484,191		530,272	515,097
18,138,622	7	19,864,880	19,043,706
10,023,508	8	10,977,448	10,496,736
1,171,300	9	1,282,773	1,209,394
601,293		658,518	598,201
7,546,159	10	8,264,329	7,821,845
107,722,339		117,974,306	112,251,443
流動資產			
4,142,413	11	4,536,648	4,587,818
337,717		369,857	394,285
3,406,205	9	3,730,375	637,956
4,743,098	12	5,194,500	4,783,595
3,322,550	13	3,638,758	3,534,628
129,823		142,178	138,110
262,031		286,969	329,644
743,500		814,259	620,745
6,926,392		7,585,579	8,719,336
24,013,729		26,299,123	23,746,117
131,736,068		144,273,429	135,997,560

簡明綜合資產負債表

於2025年6月30日

(僅供參考) 於2025年 6月30日 人民幣千元		附註	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審計)
	權益及負債			
	本公司普通股權持有人應佔權益			
12,457,873	股本及股本溢價	14	13,643,493	13,389,982
17,834,621	其他儲備及保留盈餘	15	19,531,947	19,109,757
30,292,494	本公司普通股權持有人應佔權益		33,175,440	32,499,739
24,218,275	非控制性權益		26,523,135	22,023,419
54,510,769	總權益		59,698,575	54,523,158
	負債			
	非流動負債			
41,599,217	貸款	16	45,558,227	41,057,761
809,164	租賃負債		886,172	872,235
2,320,045	遞延稅項負債		2,540,844	2,439,497
1,547,549	其他非流動負債	17	1,694,830	1,626,394
46,275,975			50,680,073	45,995,887
	流動負債			
11,480,075	業務及其他應付款	18	12,572,638	13,730,276
123,370	合同負債		135,111	250,414
1,168,096	應付所得稅		1,279,264	2,047,910
18,129,651	貸款	16	19,855,055	19,391,125
48,132	租賃負債		52,713	58,790
30,949,324			33,894,781	35,478,515
77,225,299	總負債		84,574,854	81,474,402
131,736,068	總權益及負債		144,273,429	135,997,560

簡明綜合損益表

截至2025年6月30日止六個月

(僅供參考) 截至2025年 6月30日止六個月 人民幣千元		附註	截至6月30日止六個月	
			2025年 港幣千元 (未經審計)	2024年 港幣千元 (未經審計)
6,193,377 (4,586,279)	收入 銷售及服務成本	5,19	6,669,585 (4,938,917)	6,610,182 (4,822,313)
1,607,098	毛利		1,730,668	1,787,869
29,448	其他收益－淨額	20	31,712	573,566
76,844	其他收入	21	82,753	64,922
(54,566)	分銷成本		(58,762)	(51,133)
(446,035)	管理費用		(480,331)	(544,696)
(90,224)	業務應收款及合同資產的減值損失		(97,161)	(144,798)
1,122,565	經營盈利		1,208,879	1,685,730
622,123	應佔聯營公司業績	7	669,958	335,591
178,874	應佔合營公司業績	8	192,628	220,496
1,923,562	除稅及財務成本前盈利		2,071,465	2,241,817
64,643	財務收益	22	69,613	91,325
(687,737)	財務成本	22	(740,617)	(949,697)
(623,094)	財務成本－淨額	22	(671,004)	(858,372)
1,300,468 (268,714)	除稅前盈利 所得稅	23	1,400,461 (289,375)	1,383,445 (217,352)
1,031,754	期內純利		1,111,086	1,166,093
455,180	應佔： 本公司普通股權持有人		490,179	652,695
576,574	非控制性權益		620,907	513,398
1,031,754			1,111,086	1,166,093
	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	24	0.20	0.27
	攤薄	24	0.20	0.27

簡明綜合全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審計)	2024年 港幣千元 (未經審計)
期內純利	1,111,086	1,166,093
其他全面收益／(費用)：		
可能重新分類至損益的項目：		
應佔聯營公司和合營公司其他全面收益／(費用)	17,139	(759)
境外經營換算差額	63,982	(174,881)
小計	81,121	(175,640)
不會重分類至損益的項目：		
從功能貨幣到列報貨幣的貨幣換算差異	1,363,010	(1,411,115)
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(稅後)	-	(76)
小計	1,363,010	(1,411,191)
期內其他全面收益／(費用)	1,444,131	(1,586,831)
期內全面收益／(費用)總額	2,555,217	(420,738)
應佔全面收益／(費用)總額：		
本公司普通股權持有人	1,496,882	(633,815)
非控制性權益	1,058,335	213,077
	2,555,217	(420,738)

簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

本公司普通股權持有人應佔

	股本及 股本溢價 港幣千元	其他儲備 港幣千元 (附註15)	保留盈餘 港幣千元 (附註15)	合計 港幣千元	非控制性 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
於2024年1月1日結餘 (經審計)	13,257,983	767,241	17,556,982	31,582,206	23,393,455	54,975,661
期內純利	-	-	652,695	652,695	513,398	1,166,093
其他全面費用	-	(1,286,510)	-	(1,286,510)	(300,321)	(1,586,831)
截至2024年6月30日止六個月的 全面費用總額	-	(1,286,510)	652,695	(633,815)	213,077	(420,738)
與擁有人以其擁有人身份的交易						
轉入儲備	-	161,050	(161,050)	-	-	-
2023年股息 (附註25)	-	-	(957,260)	(957,260)	-	(957,260)
發行代息股份 (附註25)	109,033	-	-	109,033	-	109,033
僱員購股權—確認股份支付	11,420	-	-	11,420	-	11,420
附屬公司派發予/應付其 非控制性權益的股息	-	-	-	-	(787,084)	(787,084)
應佔聯營公司儲備變動	-	(268)	-	(268)	-	(268)
非控制性權益股東減資	-	-	-	-	(32,896)	(32,896)
與擁有人交易總額	120,453	160,782	(1,118,310)	(837,075)	(819,980)	(1,657,055)
於2024年6月30日結餘 (未經審計)	13,378,436	(358,487)	17,091,367	30,111,316	22,786,552	52,897,868

簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

	本公司普通股權持有人應佔				非控制性 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	股本及 股本溢價 港幣千元	其他儲備 港幣千元 (附註15)	保留盈餘 港幣千元 (附註15)	合計 港幣千元		
於2025年1月1日結餘 (經審計)	13,389,982	(200,909)	19,310,666	32,499,739	22,023,419	54,523,158
期內純利	-	-	490,179	490,179	620,907	1,111,086
其他全面收益	-	1,006,703	-	1,006,703	437,428	1,444,131
截至2025年6月30日止六個月的 全面收益總額	-	1,006,703	490,179	1,496,882	1,058,335	2,555,217
與擁有人以其擁有人身份的交易						
轉入儲備	-	199,093	(199,093)	-	-	-
2024年股息 (附註25)	-	-	(1,440,964)	(1,440,964)	-	(1,440,964)
發行代息股份 (附註25)	242,154	-	-	242,154	-	242,154
僱員購股權—確認股份支付	11,357	-	-	11,357	-	11,357
附屬公司派發予／應付其 非控制性權益的股息	-	-	-	-	(488,218)	(488,218)
應佔聯營公司儲備變動	-	(3,409)	-	(3,409)	(4,267)	(7,676)
非控制性權益股東減資 (附註(a))	-	-	-	-	(4,313,396)	(4,313,396)
非控制性權益股東注資 (附註(b))	-	369,681	-	369,681	8,247,262	8,616,943
與擁有人交易總額	253,511	565,365	(1,640,057)	(821,181)	3,441,381	2,620,200
於2025年6月30日結餘 (未經審計)	13,643,493	1,371,159	18,160,788	33,175,440	26,523,135	59,698,575

附註：

(a) 該金額主要包括深圳高速公路集團股份有限公司(「深圳高速」)於2025年4月21日贖回其於2020年12月4日發行的人民幣40億元(相當於港幣4,307,560,000元)永續債券(「2020年永續債券」)。就2020年永續債券而言，本公司董事認為深圳高速能夠控制向持有人交付現金或其他財務資產，贖回2020年永續債券導致非控制權益減少港幣4,307,560,000元。

(b) 截至2025年6月30日止六個月期間，非控制性權益增資主要為深圳高速向特定對象發行A股股份及發行永續債券：

(i) 向特定對象發行A股股份：

於2025年3月27日，深圳高速向特定對象(包括本公司之全資附屬公司新通產實業開發(深圳)有限公司(「新通產公司」))共發行357,085,801股A股股份，發行價格為每股人民幣13.17元，募集資金總額約為人民幣47.03億元，其中新通產公司認購當中75,930,144股新發行A股股份，餘下的281,155,657股，共計人民幣3,702,820,000元(相當於港幣3,963,627,000元)由其他特定對象認購，並以非控制性權益增資記帳。發行成本人民幣18,569,000元(相當於港幣19,877,000元)已抵減確認之非控制性權益金額。

(ii) 發行永續債券：

於2025年4月16日及2025年5月13日，深圳高速向非控制性權益募集了永續債券共計人民幣40億元(相當於約港幣4,307,560,000元)。

本公司董事層認為，由於深圳高速能夠控制向永續債券持有人交付現金或其他財務資產，該永續債券於本集團財務報表中被分類為權益工具並作為非控制性權益處理。發行成本人民幣3,858,000元(相當於約港幣4,155,000元)已抵減確認之非控制性權益金額。

簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審計)	2024年 港幣千元 (未經審計)
營運活動的現金流量		
營運產生的現金	2,544,387	2,042,925
已付所得稅	(1,113,212)	(960,417)
營運活動產生的淨現金	1,431,175	1,082,508
投資活動的現金流量		
購置物業、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	(5,170,486)	(3,536,315)
購買結構性存款	(3,015,292)	(1,352,228)
存入受限制銀行存款及原到期日超過三個月的銀行定期存款	(226,147)	(324,535)
購買其他投資	(45,527)	(50,144)
已收股息	390,900	85,341
其他投資之減資	116,149	–
一間聯營公司減資	77,207	–
已收利息	66,408	100,296
提取受限制銀行存款及原到期日超過三個月的銀行定期存款	53,844	652,040
一間聯營公司還款	49,106	–
部份處置一間聯營公司之權益所得款項	24,165	–
贖回結構性存款	–	1,644,998
已處置附屬公司償還墊款	–	401,118
處置附屬公司及應收債項	–	3,230,410
於聯營公司之權益之增加	–	(1,371,592)
其他投資性現金流	9,992	77,993
投資活動所用的淨現金	(7,669,681)	(442,618)
融資活動的現金流量		
已付利息	(706,858)	(810,222)
借貸所得款項	19,481,006	17,046,596
償還貸款及租賃負債	(16,378,013)	(15,368,242)
償還聯營公司	(129,227)	(29,051)
派發股息	(1,346,022)	(893,887)
發行永續資本證券	4,303,405	–
贖回2020年永續債券	(4,307,560)	–
非控制性權益股東注資	3,943,857	–
非控制性權益股東減資	(5,836)	(32,896)
融資活動產生／(所用)的淨現金	4,854,752	(87,702)
現金及現金等價物之淨(減少)／增加	(1,383,754)	552,188
期初之現金及現金等價物	8,719,336	7,597,796
匯率變動的影響	249,997	(172,298)
期末之現金及現金等價物	7,585,579	7,977,686

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於聯交所及上海證券交易所上市。

於2025年6月30日，Ultrarich International Limited（「Ultrarich」）直接持有共1,058,717,983股本公司的普通股，佔本公司發行股本約43.323%。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43.323%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，佔本公司發行股本約0.015%，深圳投資控股實際持有本公司發行股本約43.338%，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。

除另有註明外，本簡明綜合財務報表以港幣（「港幣」）列報。

鑑於本集團於2025年6月30日的流動負債超過其流動資產港幣7,595,658,000元及資本承擔（如附註27披露），故在編製簡明綜合財務報表時，本公司董事已仔細考慮本集團的未來流動資金。

本集團已實施多項措施，以改善本集團的財務狀況、提供流動資金及現金流及維持本集團的持續經營，這些措施包括但不限於考慮使用現有銀行融資。其中於2025年6月30日，未用銀行融資額度為港幣124,636,093,000元（2024年12月31日：港幣110,731,356,000元）。

於批准簡明綜合財務報表時，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，他們在編製簡明綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基礎。

2. 編製基準

本簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）以及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄D2的適用披露規定編製。

本簡明綜合財務報表應與根據《香港財務報告會計準則》編製的本集團截至2024年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

3. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干物業及財務工具按公允價值（如適用）計量。

截至2025年6月30日止六個月的本簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方法與本集團截至2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表所呈列者相同。

香港財務報告會計準則修訂本的應用

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告會計準則之修訂。就編製本集團簡明綜合財務報表而言，該等準則之修訂會於2025年1月1日或之後開始之年度期間強制生效。

香港會計準則第21號修訂 缺乏可兌換性

於本中期期間應用香港財務報告會計準則之修訂本對本集團本期及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

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。

在編製本簡明綜合財務報表時，管理層須作判斷、估計及假設，從而影響會計政策的應用及資產和負債、收入與支出的呈報金額。實際結果可能與此等估計不盡相同。

於編製本簡明綜合財務報表時，管理層就應用本集團之會計政策而作出之重大判斷以及估計不明朗因素的主要來源，與本集團截至2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表內所採用的一致。

特許經營無形資產攤銷

本集團應用香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第12號「服務特許權協議」及根據服務特許權協議確認特許經營無形資產，並就此作出攤銷。

特許經營無形資產的攤銷乃根據特定期間的實際交通量佔本集團獲授該等道路經營權期間的總預計交通量的比例計提。如果預計總交通量與實際結果之間存在重大差異，則可能需要對特許經營無形資產的賬面金額進行調整。

本公司董事定期評估預計總交通量。本集團委任獨立專業交通顧問進行獨立專業交通研究，並在預計交通量與實際交通量之間存在重大差異時作出適當調整。

特許經營無形資產減值

在考慮特許經營無形資產減值時考慮估計可收回金額。在對特許經營無形資產進行減值測試時，管理層預測未來現金流量以確定可收回金額。使用的主要假設包括交通流量的增長率、通行費率、運營期、維護成本和要求的回報率。鑒於這些假設，如果本集團管理層經過徹底審查後認為可收回金額將超過賬面價值，則本期間特許經營無形資產不計提減值準備。本集團將繼續密切覆核特許經營無形資產的減值情況，並在有跡象表明相關會計估計需要調整的期間進行調整。

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

業務應收款的預期信用損失撥備

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。業務應收款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。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。

對深圳高速的控制權

如簡明綜合權益變動表附註(b)所述的向特定對象發行A股後，本集團於深圳高速的持股比例將從約51.56%降至約47.30%。考慮到深圳高速其他股東的持股規模及分散性，本集團管理層評估認為，本集團繼續對深圳高速擁有控制權。經評估後，本集團董事認為，本集團擁有足夠的主導投票權，能夠主導深圳高速的相關活動，因此，本集團對深圳高速擁有控制權。

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；及(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）。

董事會以期內純利計算評估營運分部的表現。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

5. 分部資料 (續)

截至2025年6月30日及2024年6月30日止期間，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：

截至2025年6月30日止六個月（未經審計）

	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 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	3,456,695	187	201,587	1,394,106	-	1,595,880	-	5,052,575
— 一段時間	763,158	153,227	-	-	13,916	167,143	-	930,301
小計	4,219,853	153,414	201,587	1,394,106	13,916	1,763,023	-	5,982,876
來自租賃之收入	-	631,883	-	-	54,826	686,709	-	686,709
收入	4,219,853	785,297	201,587	1,394,106	68,742	2,449,732	-	6,669,585
經營盈利／（虧損）	1,352,455	113,683	(41,469)	38,737	(80,128)	30,823	(174,399)	1,208,879
應佔合營公司業績	176,200	15,477	-	1,100	-	16,577	(149)	192,628
應佔聯營公司業績	247,789	-	(1)	-	289,812	289,811	132,358	669,958
財務收益	45,116	7,285	117	2,228	457	10,087	14,410	69,613
財務成本	(464,501)	(56,162)	(1,026)	(12,862)	(38,070)	(108,120)	(167,996)	(740,617)
除稅前盈利／（虧損）	1,357,059	80,283	(42,379)	29,203	172,071	239,178	(195,776)	1,400,461
所得稅	(242,908)	(30,748)	(1,246)	(10,731)	17,324	(25,401)	(21,066)	(289,375)
期內純利／（虧損）	1,114,151	49,535	(43,625)	18,472	189,395	213,777	(216,842)	1,111,086
非控制性權益	(629,967)	6,378	(4,358)	(6,437)	13,424	9,007	53	(620,907)
本公司普通股權持有人 應佔盈利／（虧損）	484,184	55,913	(47,983)	12,035	202,819	222,784	(216,789)	490,179
折舊與攤銷	1,245,334	222,062	12,889	51,674	6,453	293,078	125,655	1,664,067
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	637,834	1,806,926	38,921	32,986	4,982	1,883,815	931,867	3,453,516
— 於一間合營公司之權益之增加	-	-	-	-	-	-	1,124	1,124

截至2025年6月30日止六個月

5. 分部資料 (續)

截至2024年6月30日止六個月 (未經審計)

	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 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	3,554,303	523	137,467	1,601,736	-	1,739,726	-	5,294,029
— 一段時間	509,011	88,769	-	-	21,306	110,075	-	619,086
小計	4,063,314	89,292	137,467	1,601,736	21,306	1,849,801	-	5,913,115
來自租賃之收入	-	655,256	-	-	41,811	697,067	-	697,067
收入	4,063,314	744,548	137,467	1,601,736	63,117	2,546,868	-	6,610,182
經營盈利 / (虧損)	1,339,331	601,883	(32,411)	87,541	(198,919)	458,094	(111,695)	1,685,730
應佔合營公司業績	207,202	12,215	-	(1,518)	-	10,697	2,597	220,496
應佔聯營公司業績	247,306	72	262	-	-	334	87,951	335,591
財務收益	46,619	6,619	460	3,004	5,973	16,056	28,650	91,325
財務成本	(651,388)	(48,682)	(1,471)	(6,334)	(41,695)	(98,182)	(200,127)	(949,697)
除稅前盈利 / (虧損)	1,189,070	572,107	(33,160)	82,693	(234,641)	386,999	(192,624)	1,383,445
所得稅	(268,752)	(4,651)	(2,069)	(20,906)	95,233	67,607	(16,207)	(217,352)
期內純利 / (虧損)	920,318	567,456	(35,229)	61,787	(139,408)	454,606	(208,831)	1,166,093
非控制性權益	(489,321)	(4,760)	(44)	(18,118)	606	(22,316)	(1,761)	(513,398)
本公司普通股權持有人 應佔盈利 / (虧損)	430,997	562,696	(35,273)	43,669	(138,802)	432,290	(210,592)	652,695
折舊與攤銷	1,211,450	221,705	12,348	26,116	16,793	276,962	71,521	1,559,933
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	368,832	1,601,872	70,522	147,744	133,944	1,954,082	907,217	3,230,131
— 於聯營公司之權益之增加	885,980	-	757	-	-	757	497,360	1,384,097

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項資產外，本集團非流動資產主要位於中國，位於其他國家及地區的非流動資產產生之收入並不重大。

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。

截至2025年6月30日止六個月

6. 無形資產及其他固定資產

無形資產

港幣千元

截至2025年6月30日止六個月（未經審計）	
於2025年1月1日賬面淨值	26,187,883
增加	515,807
處置	(308)
折舊／攤銷	(931,644)
匯兌差額	764,433
於2025年6月30日賬面淨值	26,536,171
截至2024年6月30日止六個月（未經審計）	
於2024年1月1日賬面淨值	29,280,325
增加	325,213
處置	(25,790)
處置附屬公司	(2,263,403)
折舊／攤銷	(924,401)
減值	(6,127)
匯兌差額	(678,447)
於2024年6月30日賬面淨值	25,707,370

本集團之無形資產包括以下：

(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0.6至21.5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。根據有關法規，有關收費經營權期限一般不能延期，且本集團不存在終止選擇權。特許經營無形資產的攤銷全數計入簡明綜合損益表中的「銷售及服務成本」，如附註16所披露，若干收費經營權已作為借款抵押。

(ii) 廚餘處理項目

廚餘處理項目相關的特許經營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。

其他固定資產

截至2025年6月30日止六個月期間，新增物業、廠房及設備的金額為港幣163,558,000元（截至2024年6月30日止六個月期間：港幣166,934,000元），轉入物業、廠房及設備的在建工程金額為港幣912,541,000元（截至2024年6月30日止六個月期間：港幣1,225,723,000元）。

截至2025年6月30日止六個月期間，新增投資物業的金額為港幣898,464,000元（截至2024年6月30日止六個月期間：港幣1,219,561,000元），新增在建工程的金額為港幣1,875,687,000元（截至2024年6月30日止六個月期間：港幣1,405,520,000元），無新增土地使用權（截至2024年6月30日止六個月期間：港幣112,903,000元）。

截至2025年6月30日止六個月

7. 於聯營公司之權益

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審計)	2024年 港幣千元 (未經審計)
期初	19,043,706	17,493,560
增加(附註(b))	-	1,384,097
在不喪失重大影響力的情況下部份處置	(20,532)	(240)
減資	(77,207)	-
應佔聯營公司業績	669,958	335,591
應佔聯營公司其他全面收益	15,860	925
應佔聯營公司儲備變動	(7,676)	(268)
股息	(324,602)	(176,663)
匯兌差額	565,373	(427,841)
期末	19,864,880	18,609,161
	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審計)
期末餘額包括以下：		
除商譽外，應佔資產淨值	18,211,789	17,437,921
收購產生的商譽	1,653,091	1,605,785
	19,864,880	19,043,706

附註：

- (a) 經本公司董事的評估，於2025年6月30日無需確認任何於聯營公司之權益減值虧損(2024年12月31日：無)。
- (b) 截至2024年6月30日止六個月期間，本集團分別以約人民幣4.48億元(相當於港幣4.84億元)及約人民幣8.19億元(相當於港幣8.91億元)認購30%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」)權益及40%深圳高速與易方達深高速高速公路封閉式基礎設施證券投資基金(「易方達深高速REIT」)權益。本公司董事評估本集團通過參與該等基金之營運及於其之權益對該等基金具有重大影響力，因此作為本集團之聯營公司入賬。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

8. 於合營公司之權益

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審計)	2024年 港幣千元 (未經審計)
期初	10,496,736	10,870,097
增加	1,124	–
應佔合營公司業績	192,628	220,496
應佔合營公司其他全面收益／(費用)	1,279	(1,684)
股息	(26,414)	(180,105)
匯兌差額	312,095	(259,522)
期末	10,977,448	10,649,282

經本公司董事的評估，於2025年6月30日無需確認任何於合營公司之權益減值虧損（2024年12月31日：無）。

9. 其他投資

	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審計)
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	48,322	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（附註(a)）	797,403	639,162
– 於香港上市之證券（附註(b)）	52,358	50,838
– 非上市權益證券（附註(c)）	291,781	261,605
– 非上市基金投資（附註(d)）	752,131	848,806
– 結構性存款（附註(e)）	3,071,153	–
	5,013,148	1,847,350
減：非流動部分	(1,282,773)	(1,209,394)
流動部分	3,730,375	637,956

9. 其他投資 (續)

附註：

- (a) 於2025年6月30日及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。
- (b) 於2025年6月30日，按市價列賬的上市股權投資為58,200,000股上市銀行股份，金額為港幣52,358,000元（2024年：港幣50,838,000元）。
- (c) 於2025年6月30日及2024年12月31日，非上市權益證券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2025年6月30日及2024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。
- (e) 於2025年6月30日，本集團之結構性存款為銀行發行的金融產品，存款期為90至270天，預期年收益率為0.60%至2.30%。該等投資被歸類為以公允價值計量且其變動計入損益的財務資產。

10. 其他非流動資產

	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審計)
預期於超過一年後收回的合同資產	1,069,712	1,876,143
應收電力補貼	1,595,995	1,440,330
非流動資產預付款	2,361,883	1,679,001
應收融資租賃款項	1,116,538	1,143,805
建設項目應收款項	1,146,583	755,316
其他	973,618	927,250
	8,264,329	7,821,845

11. 存貨及其他合同成本

	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審計)
待開發的土地	387,564	373,021
待售的發展中土地及物業	2,751,566	2,638,760
待售的已完工物業	1,060,358	1,032,387
風力發電機設備	384,333	373,334
燃油	207,672	401,986
其他	185,640	198,564
減值	(440,485)	(430,234)
	4,536,648	4,587,818

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

12. 業務及其他應收款

	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審計)
業務應收款及應收票據(附註(a))	2,835,122	2,231,252
減：虧損撥備	(461,392)	(412,766)
業務應收款淨額(扣除虧損撥備)	2,373,730	1,818,486
應收聯營及合營公司股利	210,919	247,872
應收租賃款	228,984	182,760
應收聯營公司款項	97,541	148,748
應收合營公司款項	467	3,126
其他債務人(附註(b))	1,012,837	932,687
保證金及預付款	3,924,478	3,333,679
	1,270,022	1,449,916
	5,194,500	4,783,595

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。除路費收入外，業務應收款之信貸期通常在120日內。本集團根據收入確認日期的業務應收款的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審計)
0-90日	947,335	706,121
91-180日	324,857	226,068
181-365日	322,818	524,506
365日以上	1,240,112	774,557
	2,835,122	2,231,252

- (b) 其他債務人包括應收非控制性權益款項港幣220,129,000元(2024年12月31日：港幣136,702,000元)，該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

13. 其他資產

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。

截至2024年12月31日，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」）已轉讓給政府及得到留用土地第一期預定部分（「第一期留用土地」）的權利，導致於2024年，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，並確認其他資產人民幣3,322,550,000元（相當於港幣3,534,628,000元）、其他應付款人民幣332,255,000元（相當於港幣363,876,000元）及淨收益港幣3,157,598,000元。

於2025年6月30日，本公司董事認為其他資產及土地補償撥備的帳面值與其公允價值相近。

報告期結束後，於2025年7月24日，有關第一期留用土地的土地使用權轉讓協議已經簽訂。

14. 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2024年1月1日（經審計）	2,393,148,888	2,393,150	10,864,833	13,257,983
發行代息股份（附註25）	16,490,162	16,490	92,543	109,033
員工購股權－確認的股份支付	–	–	11,420	11,420
於2024年6月30日（未經審計）	2,409,639,050	2,409,640	10,968,796	13,378,436
於2025年1月1日（經審計）	2,409,639,050	2,409,640	10,980,342	13,389,982
發行代息股份（附註25）	34,096,520	34,097	208,057	242,154
員工購股權－確認的股份支付	–	–	11,357	11,357
於2025年6月30日（未經審計）	2,443,735,570	2,443,737	11,199,756	13,643,493

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

15. 其他儲備及保留盈餘

	公允價值儲備 港幣千元	儲備基金 港幣千元	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	匯兌儲備 港幣千元	撥入盈餘 港幣千元	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 (經審計)	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	
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變動 與其他財務資產重估有關的遞延稅項 應佔聯營公司和合營公司其他全面費用 境外經營換算差額 從功能貨幣到列報貨幣的貨幣換算差異	- (102) 26 - - (344)	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - (759) -	- - - - (90,170) (1,195,161)	13,005	- (102) 26 (759) (90,170) (1,195,505)	652,695 - - - -	652,695 (102) 26 (759) (90,170) (1,195,505)
全面收益總額	(420)	-	-	-	-	-	(759)	(1,285,331)	-	(1,286,510)	652,695	(633,815)	
轉入儲備	-	161,050	-	-	-	-	-	-	-	161,050	(161,050)	-	
應佔聯營公司儲備變動 2023年股息 (附註25)	-	-	-	-	-	-	(268)	-	-	(268)	-	(268)	
於2024年6月30日 (未經審計)	4,553	5,308,649	59,723	(159,583)	(734,447)	542,488	2,292,951	(7,685,806)	13,005	(353,487)	17,091,367	16,732,880	
於2025年1月1日 (經審計)	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	
本公司普通股權持有人應佔盈利 應佔聯營公司和合營公司其他全面收益 境外經營換算差額 從功能貨幣到列報貨幣的貨幣換算差異	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- 7,207 -	- - 21,158 978,338	-	- 7,207 21,158 978,338	490,179 - - -	490,179 7,207 21,158 978,338
全面收益總額	-	-	-	-	-	-	7,207	999,496	-	1,006,703	490,179	1,496,882	
轉入儲備	-	199,093	-	-	-	-	(3,409)	-	-	199,093	(199,093)	-	
應佔聯營公司儲備變動 2024年股息 (附註25) 非控制性權益股東注資	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- -	- -	-	-	-	-	(3,409) (1,440,964) 369,681
於2025年6月30日 (未經審計)	4,712	5,508,196	429,404	(159,583)	(734,447)	713,772	2,320,374	(6,724,274)	13,005	1,371,159	18,160,788	19,531,947	

16. 貸款

	附註	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審計)
有抵押銀行貸款	(a)	6,736,620	10,930,306
無抵押銀行貸款及其他借款		31,466,196	24,574,200
中期票據	(b)	4,430,614	2,689,343
企業債券	(c)	11,066,875	8,299,060
熊貓債券	(d)	10,064,997	10,747,177
超短期融資債券	(e)	1,647,980	3,208,800
		65,413,282	60,448,886
減：一年內到期的金額		(19,855,055)	(19,391,125)
列示於非流動負債的金額		45,558,227	41,057,761
一年內到期借款分析：			
有抵押銀行貸款		540,172	3,094,473
無抵押銀行貸款及其他借款		16,391,228	11,849,927
中期票據		1,147,288	31,250
企業債券		128,388	112,234
熊貓債券		–	1,094,441
超短期融資債券		1,647,979	3,208,800
		19,855,055	19,391,125

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：

	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審計)
其他非流動資產	–	650,078
無形資產	15,498,092	15,735,862
	15,498,092	16,385,940

除上述外，於2025年6月30日及2024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。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

16. 貸款 (續)

附註：(續)

(b) 本集團中期票據詳情如下：

	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審計)
— 人民幣10億元 (利率為2.89%、2026年到期)	1,098,248	1,081,960
— 人民幣10億元 (利率為3.05%、2028年到期)	1,121,971	1,073,555
— 人民幣5億元 (利率為2.16%、2027年到期)	555,441	533,828
— 人民幣10億元 (利率為1.70%、2028年到期)	1,103,784	—
— 人民幣5億元 (利率為1.70%、2028年到期)	551,170	—
	4,430,614	2,689,343

(c) 本集團企業債券詳情如下：

	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審計)
— 美元3億元 (利率為1.75%、2026年到期)	2,368,553	2,308,306
— 人民幣10億元 (利率為3.35%、2026年到期)	1,128,621	1,078,200
— 人民幣5.5億元 (利率為2.88%、2026年到期)	614,010	587,796
— 人民幣5.5億元 (利率為2.25%、2027年到期)	603,290	592,518
— 人民幣15億元 (利率為3.18%、2029年到期)	1,663,919	1,641,287
— 人民幣10億元 (利率為2.20%、2029年到期)	1,108,378	1,064,957
— 人民幣9.5億元 (利率為2.70%、2034年到期)	1,042,220	1,025,996
— 人民幣23億元 (利率為2.29%、2030年到期)	2,537,884	—
	11,066,875	8,299,060

(d) 本集團熊貓債券詳情如下：

	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審計)
— 人民幣10億元 (於2022年發行、6年期、利率為2.95%)	—	1,094,441
— 人民幣15億元 (於2023年發行、6年期、利率為2.88%)	1,688,511	1,617,401
— 人民幣16億元 (於2023年發行、5年期、利率為2.99%)	1,801,077	1,724,298
— 人民幣19億元 (於2023年發行、6年期、利率為2.95%)	2,128,417	2,037,940
— 人民幣40億元 (於2024年發行、3年期中期票據、利率為2.21%)	4,446,992	4,273,097
	10,064,997	10,747,177

上述熊貓債券存續期第三年末，本公司有權調整熊貓債券票面利率，投資人有權將債券回售給本公司。

16. 貸款 (續)

附註：(續)

- (e) 於2025年6月30日，有一張深圳高速發行的人民幣15億元（相當於港幣16.15億元）超短期融資債券，期限為270天，年利率為1.64%；

於2024年12月31日，有一張人民幣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%。

17. 其他非流動負債

	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審計)
遞延收入：		
– 收費站運營相關的政府補償（附註(a)）	236,265	276,215
– 其他遞延收入（附註(b)）	881,403	802,334
長期職工獎金	126,656	123,032
收費公路補償延長期內的經營成本	160,967	153,643
其他	289,539	271,170
	1,694,830	1,626,394

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236,265,000元（2024年12月31日：港幣276,215,000元）。
- (b) 其他遞延收入主要包括從政府獲得，用於資助本集團發展、經營及建設若干綜合物流樞紐的政府補助港幣840,518,000元（2024年12月31日：港幣762,552,000元）。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

18. 業務及其他應付款

	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審計)
業務應付款(附註(a))	4,207,034	5,161,218
工程應付款	2,314,352	2,480,584
應付股利	441,035	100,029
土地補價撥備(附註13)	363,876	353,463
其他應付款及預提費用	2,013,772	2,291,490
應付聯營公司款項(附註(b))	3,230,419	3,339,316
	12,570,488	13,726,100
遞延收入流動部份	2,150	4,176
	12,572,638	13,730,276

附註：

(a) 根據發票日期的業務應付款賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審計)
0-90日	566,117	2,217,907
91-180日	966,988	571,125
181-365日	455,461	217,941
365日以上	2,218,468	2,154,245
	4,207,034	5,161,218

(b) 該款項主要為本集團之聯營公司深國際前海置業(深圳)有限公司(「前海置業」)、深國際前海商業發展(深圳)有限公司(「前海商業」)及深圳市深國際聯合置地有限公司(「聯合置地公司」)的貸款墊款。

	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審計)
前海置業(附註(i))	471,698	452,748
前海商業(附註(ii))	2,247,341	2,279,660
聯合置地公司(附註(iii))	425,253	412,326
其他聯營公司	86,127	194,582
	3,230,419	3,339,316

附註：

- (i) 款項為無抵押、年利率為3.1%及於一年內償還。
- (ii) 款項為無抵押、年利率為2.9%並須按要求償還。
- (iii) 款項為無抵押、免息及預期於一年內償還。

截至2025年6月30日止六個月

19. 收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審計)	2024年 港幣千元 (未經審計)
《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	2,637,768	2,632,943
— 委託建設管理服務及工程諮詢服務收入	146,028	126,262
— 特許經營安排之建造服務收入	496,050	311,003
— 大環保服務	807,591	794,784
— 其他	132,416	198,322
	4,219,853	4,063,314
物流業務		
— 物流園	153,414	89,292
— 物流服務	201,587	137,467
— 港口及相關服務	1,394,106	1,601,736
— 物流園轉型升級	13,916	21,306
	1,763,023	1,849,801
其他來源之收入	5,982,876	5,913,115
物流業務		
— 租賃	686,709	697,067
	6,669,585	6,610,182

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

20. 其他收益—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審計)	2024年 港幣千元 (未經審計)
處置附屬公司之收益	—	783,349
投資物業公允價值變動	(9,330)	(209,423)
其他財務資產公允價值變動	114,771	(71,536)
衍生財務工具公允價值變動	3,275	25,949
確認物業、廠房及設備減值損失	(106,259)	(22,232)
其他	29,255	67,459
	31,712	573,566

21. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審計)	2024年 港幣千元 (未經審計)
股息收入	25,391	17,742
租金收入	758	809
政府補貼	56,604	46,371
	82,753	64,922

22. 財務收益與成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審計)	2024年 港幣千元 (未經審計)
財務收益		
銀行存款利息收入	(49,789)	(63,039)
其他利息收入	(19,824)	(28,286)
財務收益總額	(69,613)	(91,325)

截至2025年6月30日止六個月

22. 財務收益與成本 (續)

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審計)	2024年 港幣千元 (未經審計)
財務成本		
利息支出		
— 銀行貸款及其他借款	491,229	623,741
— 中期票據	51,508	32,383
— 企業債券	128,983	91,922
— 熊貓債券	126,537	165,789
— 超短期融資債券	15,753	21,082
— 租賃負債	19,437	20,817
— 融資租賃公司借款	—	3,694
— 其他	75,200	66,565
匯兌淨(收益)/虧損	(14,794)	26,198
減：合資格資產資本化財務成本	(153,236)	(102,494)
財務成本總額	740,617	949,697
財務成本淨額	671,004	858,372

23. 所得稅

本集團於本期間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。

計入簡明綜合損益表的中國企業所得稅乃按本集團於中國境內的附屬公司的應課稅盈利及各自適用之稅率25%（截至2024年6月30日止六個月：25%）計算。

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。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審計)	2024年 港幣千元 (未經審計)
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	298,072	305,444
— 以前年度多計提之土地增值稅	—	(61,706)
遞延稅項	(8,697)	(26,386)
	289,375	217,352

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

24. 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，除以期內已發行普通股的加權平均數目計算。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審計)	2024年 港幣千元 (未經審計)
盈利		
本公司普通股權持有人應佔盈利	490,179	652,695
	千位 (未經審計)	千位 (未經審計)
股數		
已發行普通股的加權平均數	2,411,711	2,394,146
每股基本盈利(每股港幣元)	0.20	0.27

(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。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審計)	2024年 港幣千元 (未經審計)
盈利		
本公司普通股權持有人應佔盈利	490,179	652,695
	千位 (未經審計)	千位 (未經審計)
股數		
已發行普通股的加權平均數	2,411,711	2,394,146
調整—購股權	15,242	9,405
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	2,426,953	2,403,551
每股基本盈利(每股港幣元)	0.20	0.27

25. 股息

董事會決議不派發本期間之中期股息（截至2024年6月30日止六個月：無）。2024年度的末期股息共計港幣1,440,964,000元（末期股息每股普通股港幣0.598元）已於2025年6月份支付。

按已於2025年5月9日舉行的股東周年大會上批准的代息股份計劃，34,096,520股新股以每股港幣7.102元的價格發行，共計港幣242,154,000元，而其餘股息共計港幣1,198,810,000元已於2025年6月份以現金支付。

26. 擔保及或有項目

於2025年6月30日，本集團涉及與本公司之附屬公司相關的未決訴訟的索賠金額共計約人民幣741,159,000元，其中包括：

- (a) 深圳高速私募產業投資基金管理有限公司（「投資基金」，本公司之附屬公司）、中鐵建南方投資有限公司（「中鐵建南方」）及其他有限合夥人於2022年共同發起設立深圳深高基礎設施私募股權投資基金合夥企業（有限合夥）（「基礎設施基金」），中鐵建南方向基礎設施基金注資人民幣140,000,000元。於2024年8月，投資基金及基礎設施基金被中鐵建南方提起仲裁，要求退出基礎設施基金合夥關係，並退還已投入的資本及應計利息共計人民幣152,590,000元；
- (b) 於2023年深圳高速環境有限公司（「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（「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（「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；
- (c) 南京風電被淮安中恒新能源有限公司（「淮安新能源」，本公司之聯營公司）起訴，要求賠償因品質問題及安全事故造成損失約人民幣124,245,000元；及
- (d) 其他未決訴訟的金額共計約人民幣334,597,000元。

截至2025年6月30日，上述案件仍在審理中。經諮詢本集團外部法律顧問後，本公司董事認為無法妥為估計該等法律訴訟結果及賠償義務（如有）。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

27. 承擔

除已於本中期財務報告其他部份披露之外，本集團尚有下列已承諾但未發生之資本支出：

	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審計)
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	16,004,575	18,484,415

投資承擔：

於2025年1月24日，本公司之全資附屬公司合和中國發展（高速公路）有限公司與本集團一間合營公司的另一方股東簽訂了增資協議。據此，本集團及該另一方股東同意按各自持股比例向合營公司增資。本集團約定之增資金額約為人民幣32.85億元，截至2025年6月30日尚未完成增資。

28. 財務工具之公允價值計量

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2025年6月30日（未經審計）			合計 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 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	–	–	48,322	48,322
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	797,403	–	–	797,403
－於香港上市之證券	52,358	–	–	52,358
－非上市權益證券	–	–	291,781	291,781
－非上市基金投資	–	–	752,131	752,131
－結構性存款	–	–	3,071,153	3,071,153
衍生財務工具	–	–	142,178	142,178

28. 財務工具之公允價值計量 (續)

	於2024年12月31日 (經審計)			合計 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 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

附註：

(a) 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。

(b) 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。

(c) 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2025年6月30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2025年6月30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2025年6月30日的公允價值並無重大差異。

28. 財務工具之公允價值計量 (續)

附註：(續)

(c) 第三級財務工具 (續)

有關第三級之公允價值之計量

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍
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	3.49 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%

(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2025年6月30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26,873,000元。

(ii) 非上市基金投資之公允價值受非上市基金持有相關物業的公允價值所影響。非上市之基金持有的竣工投資物業的公允價值一般採用收益資本法釐定。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將收入及潛在複歸收入資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。估值時所採用的市值租金乃根據該物業的近期租務情況及其他可資比較物業已觀察的估計租金增加而釐定。

(iii) 指定為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是參照該等投資的資產淨值進行釐定。於2025年6月30日及2024年12月31日，其賬面金額與其公允價值差異不大。

於期內第三級之公允價值之計量變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審計)	2024年 港幣千元 (未經審計)
非上市權益證券、基金投資及結構性存款：		
期初	1,295,460	2,072,138
於期內計入損益的公允價值變動	23,192	(58,858)
於期內計入其他全面費用的未實現虧損淨額	—	(102)
增加	3,015,292	1,352,228
減資	(116,149)	—
贖回	—	(1,644,998)
匯兌差額	87,770	(47,002)
期末	4,305,565	1,673,406

29. 關聯方交易及餘額

如附註1所述，本公司的實際控制方為深圳市國資委。與聯營公司、合營公司及其他國有企業進行的交易為關聯方交易。管理層認為本集團在其日常業務中與若干國有企業之間存在重大交易。其中包括但不限於(1)因特許經營項目及在建工程與中國國有企業產生資本支出及相應的應付在建工程款及保證金；(2)商品購買，包括使用公共設施；及(3)銀行存款及貸款。這些交易按與第三方交易可比的條款或相關政府部門制定的標準進行且已反映在中期財務報表中。

管理層相信與關聯方交易相關有價值的重要信息已作出披露。

除本中期財務報告其他附註所披露的關聯方交易及餘額外，本期間與關聯方進行的重大交易如下：

- (a) 於2016年12月1日，雲基智慧工程股份有限公司（前稱深圳高速工程顧問有限公司）（「雲基智慧」）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。於本期間，深圳高速向雲基智慧支付服務費人民幣6,970,000元（相當於港幣7,506,000元）（截至2024年6月30日止六個月：人民幣7,189,000元（相當於港幣7,777,000元））。
- (b) 於2025年6月30日，本集團之若干聯營公司提供現金墊款予本集團，詳情於附註18(b)披露。

其他資料

購買、贖回或出售本公司的上市證券

本公司於2022年1月10日發行了2022年境內公司債券（第一期），發行金額為人民幣10億元，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2.95%，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2025年1月10日以面值購回全部公司債券，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2025年1月8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期間內概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

董事及最高行政人員於證券的權益及淡倉

於2025年6月30日，根據證券及期貨條例第352條規定本公司須備存的登記冊所記錄，又或根據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其相聯法團（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下文「購股權計劃」一節：

於本公司普通股股份的好倉

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 ⁽¹⁾
李海濤	48,519	實益擁有人	個人	0.001%
劉征宇 ⁽²⁾	681,573	實益擁有人及配偶權益	個人及配偶	0.027%

附註：

(1) 該百分比乃按截至2025年6月30日止本公司已發行股份總數（即2,443,735,570股股份）計算。

(2) 劉征宇先生被視為持有其配偶所持有的165,728股本公司股份的好倉。

除上文及下文「購股權計劃」一節所披露者外，於2025年6月30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352條規定本公司須備存的登記冊所記錄，又或根據標準守則彼等須知會本公司及聯交所於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中的權益或淡倉。

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購股權計劃的有效期由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以行使。

於2025年1月1日及2025年6月30日，概無根據2014購股權計劃可授予的購股權。此外，由於根據2014購股權計劃已授出的購股權尚未歸屬，因此截至2025年6月30日，並無股份就該等購股權可予發行。於本期間，並無購股權根據2014購股權計劃獲授予、行使、失效或註銷。

於本期間，2014購股權計劃項下的購股權變動詳情如下：

姓名	授出日期 ⁽¹⁾	行使期	行使價 港幣元	購股權數目					本公司的 股份價格 ⁽²⁾		
				於2025年 1月1日	本期間 內授出	本期間內 調整	本期間內 行使	本期間內 註銷/ 失效	於2025年 6月30日 (約佔本公司 已發行 股份數目 的百分比)	於緊接 授出 日期前	於緊接 行使 日期前
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 (0.075%)	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 (0.072%)	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 (0.064%)	5.150	不適用
				5,163,000	-	-	-	-	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	-	-	-	-	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%將分別於授出日期起計滿兩周年、三周年及四周年後歸屬。購股權之歸屬乃受達成表現目標所規限，表現目標由達致令人滿意的多個關鍵表現指標組成（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）。
- (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。

其他資料

主要股東及其他人士於證券的權益及淡倉

於2025年6月30日，根據證券及期貨條例第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）於本公司的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 ⁽¹⁾
深圳市投資控股有限公司 (「深圳投資控股」) ⁽²⁾	364,500	實益擁有人	0.01%
	1,058,717,983	受控制公司的權益	43.32%
Ultrarich International Limited (「Ultrarich」) ⁽²⁾	1,058,717,983	實益擁有人	43.32%
UBS Group AG ⁽³⁾	150,566,751	受控制公司的權益	6.16%
利安人壽保險股份有限公司 (「利安人壽」) ⁽⁴⁾	134,475,750	實益擁有人	5.50%

附註：

- (1) 該百分比乃按截至2025年6月30日止本公司已發行股份總數（即2,443,735,570股股份）計算。
- (2) 根據深圳投資控股的通知，其於2025年6月30日以實益擁有人的身份持有364,500股本公司好倉股份。此外，由於Ultrarich為深圳投資控股的全資附屬公司並於2025年6月30日持有1,058,717,983股本公司好倉股份，因此深圳投資控股被視為於該等股份中擁有權益，被視為合共持有1,059,082,483股本公司好倉股份。
- (3) 根據UBS Group AG於2025年6月30日向聯交所提交的權益披露通知，因其全資持有UBS Asset Management (Americas) LLC, UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd, UBS Asset Management (Singapore) Ltd, UBS Asset Management (Europe) S.A., UBS Fund Management (Switzerland) AG, UBS Asset Management Life Limited, UBS Financial Services Inc., UBS AG 及 UBS Switzerland AG，因此UBS Group AG被視作合共持有150,566,751股本公司好倉股份。
- (4) 根據利安人壽的通知，其於2025年6月30日持有134,475,750股本公司好倉股份。該增持有關股份無需根據證券及期貨條例作出披露。

除上文所披露者外，於2025年6月30日，本公司並無獲悉尚有任何本公司之其他主要股東或任何其他人士（不包括董事或本公司最高行政人員）持有本公司的股份或相關股份的權益或淡倉，而須登記於根據證券及期貨條例第336條規定本公司須備存的登記冊內。

企業管治

為符合本公司股東最佳利益，本公司董事會（「董事會」）致力實行高水平的企業管治。本公司採納的企業管治原則著重一個高效率的董事會、健全的內部監控，以及對股東的透明度和問責性。於本期間，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。

董事會及其轄下專業委員會及其他委員會成員名單、角色和職能（於2025年8月27日）

董事會成員	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	執行委員會
執行董事					
李海濤					C
劉征宇				C	M
王沛航		M		M	M
非執行董事					
蔡曉平			M		M
獨立非執行董事					
潘朝金	M	C	C		
曾志	C			M	
王國文	M		M		
丁春艷		M		M	

C： 委員會主席
M： 委員會成員

審閱中期報告

本集團截至2025年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表已由本公司核數師（「核數師」）審閱。核數師之審閱報告已載於本中期報告第59頁。

本中期報告（包括未經審核簡明綜合財務報表）已由本公司審核委員會審閱。

其他資料

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，所有董事於本期間內均一直遵守標準守則及行為守則所規定的標準。

根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變更

於2025年1月24日，戴敬明先生辭任本公司執行董事及財務總監之職務；同時不再擔任本公司執行委員會成員。



Shenzhen International
深國際

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

