

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

2024 年度中期業績公告

深圳國際控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至 2024 年 6 月 30 止六個月（「本期間」）未經審核之中期綜合業績及中期綜合資產負債表，連同 2023 年同期之綜合業績及 2023 年年末之綜合資產負債表比較數字如下：

中期綜合損益表-未經審核

	附註	截至 6 月 30 日止六個月	
		2024 港幣千元	2023 港幣千元
收入	(4), (5)	6,610,182	6,918,479
銷售成本		(4,822,313)	(4,639,827)
毛利		1,787,869	2,278,652
其他收益 – 淨額	(6)	573,566	199,962
其他收入		64,922	117,255
分銷成本		(51,133)	(68,239)
管理費用		(544,696)	(378,042)
業務應收款及合同資產的減值損失		(144,798)	(34,688)
經營盈利		1,685,730	2,114,900
應佔合營公司盈利		220,496	95,930
應佔聯營公司盈利	(12)	335,591	354,974
除稅及財務成本前盈利		2,241,817	2,565,804
財務收益	(7)	91,325	110,430
財務成本	(7)	(949,697)	(1,556,714)
財務成本 – 淨額	(7)	(858,372)	(1,446,284)
除稅前盈利		1,383,445	1,119,520
所得稅費用	(8)	(217,352)	(493,189)
期內純利		1,166,093	626,331

中期綜合損益表-未經審核 (續)

	附註	截至 6 月 30 日止六個月	
		2024 港幣千元	2023 港幣千元
應佔期內純利：			
本公司普通股權持有人		652,695	92,045
非控制性權益		513,398	534,286
		<u>1,166,093</u>	<u>626,331</u>
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	(9(a))	<u>0.27</u>	<u>0.04</u>
- 攤薄	(9(b))	<u>0.27</u>	不適用

中期綜合全面收益表-未經審核

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2024 港幣千元	2023 港幣千元
期內純利	1,166,093	626,331
其他全面(費用)/收益：		
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(費用)/收益	(759)	1,707
境外經營換算差額	(174,881)	(383,986)
	<u>(175,640)</u>	<u>(382,279)</u>
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	(1,411,115)	(2,156,159)
其他財務資產公允值變動淨值	(76)	(279)
	<u>(1,411,191)</u>	<u>(2,156,438)</u>
期內其他全面費用	<u>(1,586,831)</u>	<u>(2,538,717)</u>
期內全面費用總額	<u>(420,738)</u>	<u>(1,912,386)</u>
應佔全面費用總額：		
本公司普通股權持有人	(633,815)	(1,348,162)
非控制性權益	213,077	(564,224)
	<u>(420,738)</u>	<u>(1,912,386)</u>

中期綜合資產負債表-未經審核

	附註	於	
		2024年 6月30日 港幣千元	2023年 12月31日 港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		15,724,092	15,080,718
物業、廠房及設備		19,212,886	19,780,766
土地使用權		3,990,390	4,231,866
在建工程		3,208,802	3,104,279
無形資產	(11)	25,707,370	29,280,325
商譽		530,551	543,515
於聯營公司之權益	(12)	18,609,161	17,493,560
於合營公司之權益		10,649,282	10,870,097
其他財務資產	(13)	1,074,940	1,155,711
遞延稅項資產		703,806	638,506
其他非流動資產		7,857,094	7,871,665
		107,268,374	110,051,008
流動資產			
存貨及其他合同成本	(14)	4,765,748	4,815,542
合同資產		300,737	434,637
其他財務資產	(13)	781,435	1,065,663
業務及其他應收款	(15)	4,853,506	4,159,636
衍生財務工具		159,454	163,350
受限制銀行存款		766,367	1,088,617
原到期日超過三個月的銀行定期存款		793,865	1,118,292
現金及現金等價物		7,977,686	7,597,796
		20,398,798	20,443,533
總資產		127,667,172	130,494,541
權益及負債			
本公司普通股權持有人應佔權益			
股本及股本溢價		13,378,436	13,257,983
其他儲備及保留盈餘		16,732,880	18,324,223
本公司普通股權持有人應佔權益		30,111,316	31,582,206
非控制性權益		22,786,552	23,393,455
總權益		52,897,868	54,975,661

中期綜合資產負債表-未經審核(續)

	附註	於	
		2024年 6月30日 港幣千元	2023年 12月31日 港幣千元
負債			
非流動負債			
貸款		32,365,242	28,360,733
租賃負債		918,893	947,532
遞延稅項負債		2,310,033	2,647,398
其他非流動負債		1,426,469	1,554,144
		<u>37,020,637</u>	<u>33,509,807</u>
流動負債			
業務及其他應付款	(16)	11,960,462	12,722,051
合同負債		240,503	165,640
應付所得稅		1,302,267	2,078,714
貸款		24,175,627	26,977,953
租賃負債		69,808	64,715
		<u>37,748,667</u>	<u>42,009,073</u>
總負債		<u>74,769,304</u>	<u>75,518,880</u>
總權益及負債		<u>127,667,172</u>	<u>130,494,541</u>

附註：

(1) 一般情況

本集團、聯營公司及合營公司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達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 HM 11, Bermuda。

(1) 一般情況(續)

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 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」）監督管理的公司。本公司董事認為，深圳市國資委藉所持有的表決權有實際能力主導本公司相關活動，乃本公司的實際控制方。

鑑於本集團於 2024 年 6 月 30 日的流動負債超過其流動資產港幣 17,349,869,000 元和資本承諾，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 2024 年 6 月 30 日未動用的銀行融資金額為港幣 85,112,127,000 元（2023 年 12 月 31 日：港幣 91,707,277,000 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。

中期財務報告未經審核，但已由德勤·關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒布的《香港審閱工作準則》第 2410 號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

(2) 編製基準

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月之本中期財務資料是按照香港聯交所證券上市規則的適用披露規定編製，包括符合香港會計師公會所頒布的《香港會計準則》（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」的規定。本中期財務資料應結合按照《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）編製的截至 2023 年 12 月 31 日止年度的財務報表（「2023 財務報表」）一併閱讀。

(3) 會計政策之變動

本集團已在本會計期間對本財務報表採用了由香港會計師公會發佈的對《香港財務報告準則》的以下修訂：

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| • 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 號的修訂 | 供應商融資安排 |

本期間應用經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或載於簡明綜合財務報表之披露並無重大影響。

(4) 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）。

董事會以計量期內純利作為評估營運分部的表現。

(4) 分部資料 (續)

截至 2024 年及 2023 年 6 月 30 日六個月，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 2024 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）

	收費公路 及大環保業務		物流業務			集團總部	合計	
	物流園	物流服務	港口及相 關服務	物流園轉型 升級	小計			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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	271,190	137,467	1,601,736	40,812	2,051,205	-	5,605,508
— 一段時間	509,011	-	-	-	-	-	-	509,011
小計	4,063,314	271,190	137,467	1,601,736	40,812	2,051,205	-	6,114,519
來自其他收入								
— 物流園租賃	-	473,358	-	-	22,305	495,663	-	495,663
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
應佔合營公司盈利/(虧損)	207,202	12,215	-	(1,518)	-	10,697	2,597	220,496
應佔聯營公司盈利/(虧損)	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
所得稅費用	(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
- 於聯營公司之權益增加	885,980	-	757	-	-	757	497,360	1,384,097

(4) 分部資料 (續)

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月 (未經審核)

	收費公路 及大環保業務		物流業務			小計	集團總部	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	3,895,917	270,751	169,613	1,325,926	33,519	1,799,809	-	5,695,726
— 一段時間	737,738	-	-	-	-	-	-	737,738
小計	4,633,655	270,751	169,613	1,325,926	33,519	1,799,809	-	6,433,464
來自其他收入								
— 物流園租賃	-	485,015	-	-	-	485,015	-	485,015
收入	4,633,655	755,766	169,613	1,325,926	33,519	2,284,824	-	6,918,479
經營盈利/(虧損)	1,699,705	492,635	10,626	94,099	(25,615)	571,745	(156,550)	2,114,900
應佔合營公司盈利/(虧損)	84,012	13,265	-	-	-	13,265	(1,347)	95,930
應佔聯營公司盈利/(虧損)	299,461	(13)	1,123	-	-	1,110	54,403	354,974
財務收益	38,294	6,248	659	652	37	7,596	64,540	110,430
財務成本	(775,847)	(27,393)	(406)	(3,988)	(6,716)	(38,503)	(742,364)	(1,556,714)
除稅前盈利	1,345,625	484,742	12,002	90,763	(32,294)	555,213	(781,318)	1,119,520
所得稅費用	(302,483)	(93,723)	(2,423)	(21,760)	817	(117,089)	(73,617)	(493,189)
期內純利	1,043,142	391,019	9,579	69,003	(31,477)	438,124	(854,935)	626,331
非控制性權益	(506,185)	(1,202)	(6,938)	(18,555)	271	(26,424)	(1,677)	(534,286)
本公司普通股權持有人應佔 盈利	536,957	389,817	2,641	50,448	(31,206)	411,700	(856,612)	92,045
折舊與攤銷	1,261,339	134,717	6,378	18,674	195	159,964	28,124	1,449,427
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	497,150	1,942,693	249,099	6,160	147	2,198,099	1,213,944	3,909,193

所有收入產生自位於中國的外部客戶。除財務工具及相關的遞延稅項資產外，本集團非流動資產主要位於中國，位於其他國家及地區的收入及非流動資產值並不重大。

(5) 收入

	<u>截至 6 月 30 日止六個月</u>	
	2024	2023
	港幣千元	港幣千元
《香港財務報告準則》第 15 號準則下的來自客戶合約之收益		
收費公路及大環保業務		
- 路費收入	2,632,943	2,919,511
- 委託建設管理服務及工程諮詢服務收入	126,262	207,600
- 特許經營安排之建造服務收入	311,003	453,566
- 大環保服務	794,784	845,211
- 其他	198,322	207,767
	<u>4,063,314</u>	<u>4,633,655</u>
物流業務		
- 物流園	271,190	270,751
- 物流服務	137,467	169,613
- 港口及相關服務	1,601,736	1,325,926
- 物流園轉型升級	40,812	33,519
	<u>2,051,205</u>	<u>1,799,809</u>
	<u>6,114,519</u>	<u>6,433,464</u>
來自其他收益		
物流業務		
- 物流園租金收入	495,663	485,015
	<u>495,663</u>	<u>485,015</u>
	<u>6,610,182</u>	<u>6,918,479</u>

(6) 其他收益 - 淨額

	<u>截至 6 月 30 日止六個月</u>	
	2024	2023
	港幣千元	港幣千元
出售附屬公司之收益	783,349	-
投資物業的公允價值變動	(209,423)	82,605
其他財務資產的公允價值變動	(71,536)	55,428
衍生財務工具的公允價值變動	25,949	53,700
其他	45,227	8,229
	<u>573,566</u>	<u>199,962</u>

(7) 財務收益與成本

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2024	2023
	港幣千元	港幣千元
財務收益		
銀行存款利息收入	(63,039)	(97,883)
其他利息收入	(28,286)	(12,547)
財務收益總額	<u>(91,325)</u>	<u>(110,430)</u>
財務成本		
利息費用		
- 銀行貸款	623,741	707,024
- 中期票據	32,383	163
- 優先票據	-	7,086
- 企業債券	113,004	173,620
- 熊貓債券	165,789	89,742
- 租賃負債利息	20,817	22,758
- 融資租賃公司借款	3,694	49,204
- 其他利息成本	66,565	32,266
匯兌淨虧損	26,198	610,302
減：合資格資產資本化財務成本	<u>(102,494)</u>	<u>(135,451)</u>
財務成本總額	<u>949,697</u>	<u>1,556,714</u>
財務成本淨額	<u>858,372</u>	<u>1,446,284</u>

(8) 所得稅費用

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。

計入綜合損益表的中國企業所得稅已根據本公司於中國境內的附屬公司按本期間其應課稅盈利及各自適用之稅率 25% (截至 2023 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	
	2024	2023
	港幣千元	港幣千元
當期所得稅		
- 中國企業所得稅	305,444	392,230
- 土地增值稅	(61,706)	-
遞延稅項	(26,386)	100,959
	<u>217,352</u>	<u>493,189</u>

(9) 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，除以本期間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	
	2024	2023
本公司普通股權持有人應佔盈利 (港幣千元)	<u>652,695</u>	<u>92,045</u>
已發行普通股加權平均數 (千位)	<u>2,394,146</u>	<u>2,388,104</u>
每股基本盈利 (每股港幣元)	<u>0.27</u>	<u>0.04</u>

(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	
	2024	2023
本公司普通股權持有人應佔盈利 (港幣千元)	<u>652,695</u>	<u>92,045</u>
已發行普通股加權平均數 (千位)	<u>2,394,146</u>	<u>2,388,104</u>
調整 - 購股權 (千位)	<u>9,405</u>	<u>-</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數 (千位)	<u>2,403,551</u>	<u>2,388,104</u>
每股攤薄盈利 (每股港幣元)	<u>0.27</u>	<u>不適用</u>

(10) 股息

事會決議不派發本期間之中期股息（截至 2023 年 6 月 30 日止六個月：無）。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 0.40 元）已於 2024 年 6 月份支付。

按已於 2024 年 5 月 14 日舉行的股東周年大會上批准的代息股份計劃，16,490,162 股新股以每股約港幣 6.612 元的價格發行，共計港幣 109,033,000 元，而其餘股息共計港幣 848,227,000 元已於 2024 年 6 月份以現金支付。

(11) 無形資產

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2024 港幣千元	2023 港幣千元
期初賬面淨值	29,280,325	29,941,138
增加	325,213	388,566
處置	(25,790)	(28,330)
處置附屬公司	(2,263,403)	-
攤銷	(924,401)	(970,047)
減值	(6,127)	-
匯兌差額	(678,447)	(1,133,756)
期末賬面淨值	<u>25,707,370</u>	<u>28,197,571</u>

特許經營無形資產為本集團獲中國當地有關政府部門授予對各收費公路之收費經營權。各收費公路之收費經營權的剩餘期限為 1 至 25 年。根據有關政府批准文檔及有關法規，本集團負責對有關收費公路的建設及有關設備設施的採購，並在經營期內負責對公路的經營及管理、維護及大修保養。於經營期限內所取得及應收的路費收入歸屬本集團。於該等公路之收費經營權期滿後，有關公路資產需無償歸還當地政府。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。

(12) 於聯營公司之權益

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2024 年 港幣千元	2023 港幣千元
期初	17,493,560	17,542,041
增加	1,384,097	-
註銷	(240)	-
應佔聯營公司盈利	335,591	354,974
應佔聯營公司其他全面收益	925	-
股息	(176,663)	(148,656)
應佔聯營公司儲備變動	(268)	(8,497)
匯兌差額	(427,841)	(684,787)
期末	<u>18,609,161</u>	<u>17,055,075</u>

餘額組成如下：

	於	
	2024 年 6 月 30 日 港幣千元	2023 年 12 月 31 日 港幣千元
非上市投資		
除商譽外，應佔資產淨值	16,987,504	15,832,281
收購產生的商譽	<u>1,621,657</u>	<u>1,661,279</u>
	<u>18,609,161</u>	<u>17,493,560</u>

經本公司董事的評估，於 2024 年 6 月 30 日無需確認任何於聯營公司之權益減值虧損 (2023 年 12 月 31 日：無)。

(13) 其他財務資產

	於	
	2024年 6月30日 港幣千元	2023年 12月31日 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	47,647	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))	287,764	302,367
- 於香港上市之證券 (附註(b))	54,659	10,219
- 非上市權益投資 (附註(c))	535,461	623,319
- 非上市基金投資 (附註(d))	822,926	828,924
- 結構性存款	107,918	407,630
	<u>1,856,375</u>	<u>2,221,374</u>
減：非流動部分	<u>(1,074,940)</u>	<u>(1,155,711)</u>
流動部分	<u>781,435</u>	<u>1,065,663</u>

- (a) 於 2024 年 6 月 30 日，按市價列賬的上市股權投資為 116,609,000 股（2023 年 12 月 31 日：116,609,000 股）上市房地產投資信託（「REITs」），金額為港幣 287,764,000 元（2023 年 12 月 31 日：港幣 302,367,000 元）。
- (b) 於 2024 年 6 月 30 日，按市價列賬的上市股權投資為 58,200,000 股（2023 年 12 月 31 日：9,000,000 股）上市銀行服務投資，金額為港幣 54,659,000 元（2023 年 12 月 31 日：港幣 10,219,000 元）。
- (c) 於 2024 年 6 月 30 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及深圳市水務規劃設計院股份有限公司的權益。
- (d) 於 2024 年 6 月 30 日及 2023 年 12 月 31 日，該金額為對遠致瑞信智慧空港物流產業私募股權基金的投資及本集團持有的深創投領秀物流設施一期私募投資基金的份額。

(14) 存貨及其他合同成本

	於	
	2024年 6月30日 港幣千元	2023年 12月31日 港幣千元
待開發的土地	375,624	385,890
待售的發展中物業及土地	2,796,701	2,583,156
待售的已完工物業	772,924	1,055,653
其他	1,106,957	1,056,958
減值	(286,458)	(266,115)
	<u>4,765,748</u>	<u>4,815,542</u>

(15) 業務及其他應收款

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，業務應收款通常於開票日後 120 日內回收。本集團根據收入確認日期以分析業務應收款的賬齡如下：

	於	
	2024年 6月30日 港幣千元	2023年 12月31日 港幣千元
0 - 90 日	934,794	763,381
91 - 180 日	161,789	154,753
181 - 365 日	167,865	213,531
365 日以上	940,318	880,646
	<u>2,204,766</u>	<u>2,012,311</u>

(16) 業務及其他應付款

業務應付款根據發票日期的賬齡如下：

	於	
	2024年 6月30日 港幣千元	2023年 12月31日 港幣千元
0 - 90 日	710,426	1,945,144
91 - 180 日	402,198	237,290
181 - 365 日	860,914	499,354
365 日以上	1,678,925	1,656,148
	<u>3,652,463</u>	<u>4,337,936</u>

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		
	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)	6,299,179	6,464,913	(3%)
收費公路的建造服務收入	311,003	453,566	(31%)
總收入	6,610,182	6,918,479	(4%)
經營盈利	1,685,730	2,114,900	(20%)
除稅及財務成本前盈利	2,241,817	2,565,804	(13%)
股東應佔盈利	652,695	92,045	609%
每股基本盈利 (港元)	0.27	0.04	575%

2024年上半年，國內外環境的複雜性、嚴峻性、不確定性明顯上升，地緣政治衝突及國內結構調整持續深化等帶來新挑戰。本集團各業務板塊經營承壓，經營盈利均發生不同程度的同比下降。然而，本集團憑藉穩固的基礎及多元化的業務組合，整體業績維持穩健。尤其保持戰略定力篤定前行，聚焦物流主業發展，穩中求進地構建「水陸空鐵+智冷」全景物流生態；同時認清形勢積極應對，因時因勢靈活調整投資發展策略，持續加強風險管理、致力降本增效（匯兌損失大幅降低），在本集團特有的大小閉環商業模式推動下，可保持持續的高質量發展，穿越經濟週期，為股東提供穩定回報。

截至2024年6月30日止六個月（「本期間」），本集團實現總收入約港幣66.10億元，較去年同期下跌4%（撇除匯率影響，與去年同期相若）。股東應佔盈利較去年同期上升609%至約港幣6.53億元，主要是受益於本集團成功把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，以及主動優化內外幣種結構而使匯兌損失大幅減少。

於本期間，本集團的經營盈利約港幣16.86億元，較去年同期下降20%，主要由於本期間本集團物流項目之公允價值損失約港幣2.09億元，以及若干新投入運營的物流港項目處於培育期導致營運成本同比增加等因素的影響。

物流業務方面，於本期間實現收入約港幣8.82億元，較去年同期下跌5%（撇除匯率影響，與去年同期相若）。股東應佔盈利較去年同期上升34%至約港幣5.27億元，主要受益於本集團成功將杭州一期項目及貴州龍里項目置入華夏深國際REIT確認收益。

截至2024年6月30日，本集團在全國40個物流節點城市實現佈局，管理及經營40個物流港項目，總運營面積約494萬平方米。本集團已獲取經營權的土地面積約833萬平方米，其中在粵港澳大灣區（「大灣區」）已獲取經營權的土地面積約245萬平方米。2024年上半年，本集團物流業務規模持續增長，新投營面積約25萬平方米，包括深圳鹽田項目、海南澄邁項目及海南洋浦項目。面對激烈的市場競爭，本集團堅持以客戶為中心，不斷提升服務質量，提高客戶黏性，進一步打造品牌影響力。

同時，本集團亦穩步推進在建及籌建中的項目，持續提升項目管理能力，通過提質增效有效縮短工期，嚴格控制在建項目的成本。於本期間，深圳國際綜合物流樞紐中心、佛山高明項目等多個新項目相繼進入建設期，在該等項目陸續投入運營後，將擴大本集團的物流運營規模，並進一步鞏固和提升本集團於大灣區的領先地位。

此外，在充滿挑戰的環境下，本集團堅持「投資要穩」「精挑細選」的原則，及時調整投資策略、控制投資節奏，聚焦大灣區等核心區域的優質資產，重點佈局深圳等物流樞紐城市，為本集團長遠發展積蓄能量。

物流園轉型升級業務方面，本期間收入較去年同期上升88%至約港幣6,312萬元，主要由於深國際華南數字谷全面投營帶來新的收入貢獻。

本集團穩步推進「投建管轉」大閉環商業模式。於本期間，深國際華南物流園轉型升級工作取得一系列階段性進展，園區按深圳市政府總體規劃正在向數字經濟園區轉型，目前各項工作正有序推進；收歸政府的首宗地塊

成功拍賣，為未來整備範圍內的留用土地提供了價值參照。本集團力爭於2024年下半年與相關政府部門就留用土地簽署首宗土地合同以釋放首期土地增值收益，未來亦將按新規劃功能，分期確認剩餘留用地塊，逐步實現土地增值收益和開發收益。

於本期間，「投建融管」小閉環商業模式取得重大突破，標誌著該發展模式跨越大台階。2024年中國境內上市的首個倉儲物流REIT--華夏深國際REIT成功發行，該基金以本集團位於杭州及貴州的兩個成熟物流港項目作為底層資產，基金募集資金總額為人民幣14.94億元。通過華夏深國際REIT的發行，本集團不僅實現了投資回報、加速現金回籠，同時保留了分拆項目30%權益，以確保未來仍能按比例持續分享項目穩定分紅；此外，本集團為上述分拆項目提供營運管理服務而收取管理費。後續本集團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。

本集團「港口聯網」取得標誌性進展，構建起以南京西壩港及江蘇靖江港為海江聯運中轉樞紐港，以河南沈丘港及江西豐城港為集配港的業務佈局，顯著提升港口板塊核心競爭力和可持續發展能力。依托豐富的港口資源，本集團持續延伸港口營運產業鏈，強化了各項目間的協同合作與聯動效應。於本期間，港口及相關服務業務實現收入約港幣16.02億元，較去年同期上升21%。然而，受國內市場競爭激烈、港口業務毛利率下降及新項目仍處於培育期等因素的影響，股東應佔盈利較去年同期下跌13%至約港幣4,367萬元。

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。深圳高速於本期間的整體收入約港幣40.63億元，較去年同期下跌12%，主要由於路費收入、建造服務收入及工程委託建設管理服務收入有所減少。深圳高速錄得淨利潤港幣約9.2億元，較去年同期下跌12%，主要由於環保業務資產減值及應收款項信用減值損失計提同比增加等所致。於本期間，本集團應佔深圳高速的盈利為約港幣4.31億元，較去年同期下跌20%。

為了減少匯率波動影響，本集團積極採取若干措施並取得良好成效。於本期間，本集團產生淨匯兌虧損約港幣2,620萬元，較去年同期減少約港幣5.84億元。於本期間，本集團繼續密切關注匯率變動趨勢，持續優化債務期限及幣種結構，持續壓縮外幣貸款規模，鎖定優惠貸款利率，進一步降低了財務成本。

物流業務

經營環境分析

2024年上半年，全球經濟增長動能偏弱，地緣政治衝突、國際貿易摩擦頻發，經營環境的嚴峻性和不確定性仍在上升。同時，中國國內需求不足，企業經營壓力較大。然而，宏觀政策效應持續釋放、外需有所回暖、新質生產力加速發展等因素形成新支撐，中國國民經濟延續了恢復向好的態勢。本集團主業所處的物流倉儲行業的租賃需求與宏觀經濟的發展以及消費需求的恢復息息相關，目前正處於逐步回暖狀態，本集團重點佈局的大灣區物流倉儲市場整體保持穩健。

為更好地適應新形勢，本集團積極應對外部環境變化及行業發展趨勢，牢牢把握「深圳加快建設具有全球重要影響力的物流中心」政策機遇，努力打造交通物流領域有特色的一流產業集團。一方面，穩中求進，堅持高質量發展思路不動搖，密切關注重點行業客戶需求變化趨勢，聚焦存在增量需求支撐的核心城市和優質資產；另一方面，持續暢通「投建管轉」及「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，本集團還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。此外，本集團於本期間持續深入推進降本增效各項舉措並取得明顯效果，尤其是在重大項目的成本控制方面，通過提質增效縮短工期，成功進一步下調深圳坪山項目及深圳鹽田項目的施工成本。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。

於本期間，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及佛山高明項目相繼開工建設，深圳鹽田項目投入運營。本集團分佈於大灣區各地的物流港項目將互相協作，進一步完善多式聯運交通網，提升物流服務效率。

截至2024年6月30日，本集團在大灣區共佈局14個物流項目，其中已投入運營／管理的項目共7個（包括深圳市的6個項目）。目前，建設中的項目7個（包括深圳市的3個項目），在大灣區已獲取經營權的土地面積約245萬平方米，已投入運營的面積約81萬平方米。

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。該項目依託 5G 等新一代信息技術，以智能硬件為基礎，數字化平台為載體，打造為具有示範效應的「生態型、智慧型、創新型」的多業態融合的現代物流標桿示範園區，為本集團「倉儲上樓」標桿項目。園區內規劃有冷庫、常溫庫、自動立體庫等倉庫設施及電商孵化運營中心和園區配套服務中心等多種業態，並可提供物流倉儲、交易展示、分撥集運、城市配送及流通性加工等綜合物流服務。深圳黎光項目已於 2023 年下半年投入運營，主要客戶有國藥、燕文等，進一步鞏固了本集團在深圳地區的物流市場份額。於 2024 年 6 月 30 日，園區整體出租率約為 74%，其中常溫倉出租率達 90%。

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，是本集團現代化、高標準的「倉儲上樓」示範項目之一，也是本集團「保稅物流+」示範項目。項目將依托國際樞紐港鹽田港和鹽田綜合保稅區的政策優勢，重點發展保稅新業態，開展國際分撥、跨境電商、冷鏈物流、保稅展示等高附加價值物流綜合服務，全力打造為國際領先的數位化、智慧化、綠色化的智慧保稅物流綜合體。該項目入選「深圳市 2023 年度重大項目」，並榮獲「廣東省綠色示範工程」稱號。深圳鹽田項目已於 2024 年上半年投入運營，目前引入的重要客戶包括馬士基、東方嘉盛以及 DB Schenker 等。

深國際智慧物流港（深圳坪山東）位於深圳市坪山區，總佔地面積約 26.7 萬平方米，建築面積約 9.4 萬平方米，現駐沃爾瑪、雪峰冷鏈等優質客戶。該項目毗鄰本集團多個物流項目，具備片區聯動開發可行性，有益於進一步擴大本集團在深圳及大灣區的市場影響力。於 2024 年 6 月 30 日，園區整體出租率達 100%。

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、裝卸配送及庫內增值服務。該項目獲國家商務部批准成為第二批電子商務示範基地，亦被指定為深圳市跨境電商展示中心試點項目，並取得認可經濟營運商（AEO）計劃海關高級認證資質。於 2024 年 6 月 30 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。園區招商情況良好並成功引進了包括京東在內的多家品牌物流企業。於 2024 年 6 月 30 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，建築面積約 6.6 萬平方米。中山火炬項目是本集團在大灣區除深圳以外落地的第一個項目，項目引入了華潤醫藥、美的等知名企業進駐，同時還為周邊汽車供應鏈等製造業企業提供一體化綜合物流服務。近期深中通道的正式開通，不僅將推動中山製造業的進一步繁榮，也將深化大灣區各城市間的融合發展，並將為中山火炬項目注入新的動力。於 2024 年 6 月 30 日，園區整體出租率約 88%。

在建項目

深國際智慧物流港（深圳坪山）位於深圳市坪山區，佔地面積約 12 萬平方米，規劃建築面積約 28.6 萬平方米。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」，建成後將填補坪山區缺少高標準物流設施的空白，有效推動坪山區製造業與物流業的深度融合。該項目成功入選「深圳市 2024 年重大項目」。2024 年 6 月，本集團把對項目公司深圳市坪深國際數字物流港有限公司本金總額人民幣 3 億元的債權轉為股權投資，本集團於該項目公司的權益從 70% 增加至 80.92%。該項目已於 2023 年 5 月開工建設，預計將於 2024 年底建成並投入運營。

深國際西部公路樞紐物流園（深圳寶安）位於深圳市寶安區，是深圳市規劃的七大門戶型物流樞紐之一，佔地面積約 7.5 萬平方米，將依托寶安區先進製造業基礎及內外聯通的優越地理位置，集約化立體化打造功能齊全、綠色智能的高標物流設施群，重點建設自動化國際物流雲倉、智慧商貿物流中心和冷鏈中心等核心區，整合既有分散的貨運場站功能，促進先進製造業與物流業融合發展。該項目是深圳市「7+30+N」三級物流場站佈局規劃首個落地的公路物流樞紐項目，成功入選「深圳市生產服務型國家物流樞紐」。該項目亦成功入選「深圳 2024 年重大項目清單」，目前已開工建設，力爭於 2025 年底前投入運營。

深國際智慧物流港（佛山南海）、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）分別位於佛山市南海區、順德區及高明區，規劃建築面積分別約 9.3 萬平方米、33.7 萬平方米及 18.5 萬平方米。該等項目的整體規劃將著重突出「集約化」及「智慧化」的特點，擬打造為集倉

儲、配送、轉運、交易、售後服務和電子商務於一體的現代化高標準物流園。目前該等項目均已進入全面施工階段，其中佛山南海項目預計將於2024年內投入運營，佛山順德項目及佛山高明項目預計將於2025年投入運營。

深國際智慧物流港（肇慶高要）位於肇慶市高要區，規劃建築面積約10.8萬平方米。肇慶高要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、中山等大灣區其他項目的聯動互通，可進一步加密本集團在大灣區的戰略佈局。肇慶高要項目已於2024年7月開工建設，預計將於2026年投入運營。

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6月30日，本集團在全國其他地區（不包括大灣區）36個物流節點城市實現物流港佈局，其中投入運營的項目合計33個，運營面積約413萬平方米，成熟物流園區的出租率達88%，整體出租情況穩定。

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年上半年，海南澄邁項目投入運營，新增運營面積約6.5萬平方米。該項目依託優越的地理區位以及豐富的港口鐵路資源，有效輻射海南全境，具備打造海南全省配送中心的條件。於2024年上半年，本集團在中國其他地區（不包括大灣區）新開工建設項目之規劃建築面積合計逾25萬平方米，續建項目之規劃建築面積約99萬平方米。

深國際物流港（石家莊正定）由本集團投資建設，是國內首家融合了物流與商業兩大業態的產城綜合體，項目佔地面積約31萬平方米，規劃建築面積超過50萬平方米。其中，物流園區佔地面積約為20萬平方米，致力於建設成為數智化醫藥冷鏈物流基地，通過存儲與物流相融合，形成「通道+樞紐+網絡」的物流運作體系，打造「醫藥產業園+骨幹冷鏈基地」新業態，助力「華北藥都」高質量發展與產業提升。

園區正在推動建築面積超過10萬平方米的高標準骨幹冷鏈物流基地建設，持續打造數智化醫藥產業園+電商冷鏈產業園。截至2024年6月30日，園區已投入運營的面積約7萬平方米，其中醫藥產業園面積約4萬平方米。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年上半年成功引入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。園區的A1倉總建築面積約3萬平方米，已於2024年上半年開工建設，建成後可繼續提升醫藥冷鏈的品質和規模。同時，園區聯合中國優質農產品開發服務協會對入駐產品進行品牌推廣，積極助力「互聯網+農產品」出村進城。此外，園區的A5及A7倉庫已被中國倉儲與配送協會命名為「綠色倉庫」，獲得綠色倉庫一級認證。園區成功應用新一代智能技術和配套自動化設備，已實現全程智能化、可視化管理，大幅提升了物流效率。

深國際物流港（鄭州新鄭）及深國際物流港（合肥肥西）總佔地面積約91.9萬平方米，運營面積約40.6萬平方米。該等項目主要服務於當地周邊產業，客戶包括快遞快運、第三方物流及專線物流等。本集團計劃利用該兩個項目的空地繼續建設高標倉，待全部建成後，合計運營面積將超過70萬平方米，將成為鄭州及合肥當地有較大影響力的物流港。合肥肥西項目空地部分已於2023年上半年開工建設，建築面積約13.4萬平方米，預計將於2024年內投入運營；鄭州新鄭項目空地部分計劃分期開發，一期已於2024年2月開工建設，預計將於2025年投入運營。

大力拓展管理輸出項目

本集團依托強大品牌號召力及成熟園區運營能力，在全國範圍拓展多個管理輸出項目。岳陽項目是本集團在深圳地區之外首個管理輸出項目，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。無錫紅豆項目建築面積約17萬平方米，已於2024年7月簽署項目合作服務協議。此外，本集團繼續推動多個管理輸出項目的建設進度，包括：廣東惠陽項目規劃建築面積約5萬平方米，預計將於2024年內投入運營；湖北麻城項目一期建築面積5.3萬平方米，預計將於2024年內投入運營。

三、 物流港「投建融管」閉環商業模式拓展

伴隨物流倉儲行業的發展，物流港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、縮短項目回報周期，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。首先，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，本集團於本期間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，基金發行規模為人民幣14.94億元，本集團認購華夏深國際REIT份額總數的30%。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，實現資金回籠，增強本集團的滾動投資能力。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可持續的收入。

其次，本集團多年來一直積極研究、探索設立新的物流地產私募基金，在保持園區運營權的前提下，盤活集團內優質物流資產，進一步釋放價值。本集團於2021年與中信證券股份有限公司旗下的金石投資有限公司共同發起設立了深石（深圳）智慧物流基礎設施私募基金合夥企業（有限合夥）（「深石基金」），以該基金作為主體，通過公開競價方式收購本集團位於南昌、合肥及杭州的物流港項目。本集團已於2021年及2022年陸續將上述三個項目置入深石基金，目前處於正常運營狀態，經營情況穩定。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。目前本集團正與潛在合作方、投資人積極溝通，推進新一期物流倉儲私募基金設立相關工作。

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，實現鐵路用地的復合開發以及「鐵路運輸+現代物流」的融合發展。本集團擬將該項目打造為具有標桿示範作用的「公鐵海」多式聯運中心和國家級綜合物流樞紐，以滿足市場需求為導向，融合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。

本集團已獲取平湖南項目90萬平方米土地的經營權，並於2023年6月以人民幣11.87億元成功競得其中約33.4萬平方米的上蓋空間的土地使用權，在保留鐵路貨場全部規劃功能的前提下建設11米架空層，架空層以上為物流用地，擬建設85萬平方米物流倉儲設施。該項目用地為全國首宗鐵路貨場上蓋產業空間，是深圳市較為罕見的可大規模開發物流設施的土地資源。項目建成後，將有利於擴大本集團之業務經營規模、提高市場佔有率，並有效提升本集團在大灣區的影響力。本集團正全力推進平湖南項目的工程建設，已於2024年上半年開工建設，力爭於2025年底建成。

同時，本集團依托平湖南項目鐵路貨場，成功拓展了多條快速貨運班列及自營鐵路班列路線，成功落地包括「深圳-上海」「深圳-湖南」「深圳-寧波」「深圳-蘇州」「深圳-喀什」等多式聯運項目，覆蓋華東、華中、西南及西北等主要經濟區域，多式聯運業務取得實質性突破。2024年上半年，國內班列到發量達27,260標準箱。

此外，本集團於平湖南項目開展倉儲服務、港口集裝箱堆場及鐵路運輸等服務，其中已投入運營的鐵路貨場/堆場面積約17萬平方米，並依託鐵路貨場/堆場推動建材及棄土外運等新業務落地，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。

深圳中歐/中老班列

本集團與中國外運股份有限公司共同成立了合資公司，負責運營深圳中歐/中老班列，主營國際貨運代理、鐵路國際班列運營等業務，為保障國際產業鏈與供應鏈穩定以及推動共建「一帶一路」高質量發展作出了貢獻。

深圳中歐班列是聯通深圳與國際經濟發展的重要紐帶，該班列從深圳啓程，已開通19條線路，覆蓋43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6,000多家企業提供了穩定、可靠的國際物流服務。2024年上半年，開行96列，自開通以來，累計發運672列，貿易額達美金22億元。此外，還相繼開通了深圳中老國際班列、中老泰專列、精品中歐班列。各班列以平湖南項目作為始發場站，有利於帶動平湖南項目的貨運量，提升倉庫的使用效率，加強本集團下屬物流園區之間的協同度，為發展物流業務增值服務創造機會。

物流服務業務

一、 智冷業務

隨著人工智能、大數據及5G等技術的日益成熟，結合自動分揀、精準投遞、無接觸配送等新型應用場景的落地實踐，物流行業正由傳統的人工模式逐步邁向科技裝備、智慧升級的新階段，智慧物流和冷鏈物流等新興業態已成為物流行業未來發展的重要趨勢。本集團持續探索智慧倉、冷鏈行業發展趨勢，不僅拓展自營業務，還密切關注智慧倉和冷鏈行業優質標的，嘗試以新技術推動新業務的拓展，實現產業鏈供應鏈高質量發展，打造物流業務增長新引擎。

本集團冷倉及智慧倉項目覆蓋深圳、上海、石家莊、成都等地的多個物流港，主要為食品、醫藥、3C電子等行業客戶提供服務。截至2024年6月30日，本集團已投入運營的冷倉及智慧倉面積合共約18.19萬平方米，在建、擬建及規劃中的冷倉及智慧倉面積約30.31萬平方米。

在冷鏈業務方面，本集團近年在各物流港項目規劃和建設冷倉並取得良好進展。本集團與冷鏈物流頭部企業「萬緯物流」合資成立冷鏈運營公司，通過「重資產自主拓展+輕資產合作運營」的業務模式推進冷鏈業務發展。於2024年6月30日已投入運營的冷倉面積約18.19萬平方米，分別位於深圳黎光項目、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，已完成智慧化改造並投入運營的冷倉面積共計約3.34萬平方米，有效提高了客戶的庫存空間利用率及貨物周轉率，同時極大降低了人工成本。

深圳黎光項目的冷倉已於2023年下半年逐步開業運營，目前投營面積約5.82萬平方米，該項目將打造為具有示範性的生態型、智慧型、創新型標桿項目。目前，該項目成功引入沃爾瑪、泰森、樂凱撒等連鎖餐飲或商超零售客戶。

上海閔行項目「乾改冷」工程已於2023年12月竣工驗收並投入運營，改造後的冷倉面積約為5.2萬平方米，已成功引入若干醫藥及物流客戶。

本集團已於2023年6月成功獲取南京空港冷鏈項目的用地，計劃建設的冷倉面積約3.3萬平方米，目前已開工建設，預計將於2024年底竣工驗收。

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。普羅格近年來業績穩步增長，目前正在推進IPO申報的相關工作。本集團積極推動投後協同，與普羅格攜手積極探索智慧物流技術在園區生態中的進一步應用，共同探尋科技為倉儲及物流園區賦予的新價值。本集團與普羅格共同完成了石家莊正定項目部分倉庫的智慧化改造，其中醫藥智慧倉已實現全天候溫濕度可視化控制，將打造為行業領先的醫藥智慧共享倉。

本集團於2021年成為國內通信物流市場佔有率排名第一的中國通信服務股份有限公司旗下**中通服供應鏈股份有限公司**（「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多項目的合作可行性進行了初步調研及探討，未來將在信息通信、數據中心等新興產業領域攜手拓展高端物流增值服務，全方位實現優勢互補、互利共贏。2023年，本集團已與中通服母公司中國電信集團有限

公司簽署全面合作協議，後續雙方將結合各自的核心競爭優勢，積極尋求在通信、物流供應鏈、雙碳及新能源等領域展開合作，實現優勢互補，促進合作共贏。

為落實智慧物流發展戰略，本集團於2021年聯合深圳市機場股份有限公司、深圳市資本運營集團有限公司共同發起設立**智慧空港物流產業基金**。作為基金發起方之一，本集團積極推動基金的運作，並積極推動拓展冷鏈物流、新能源汽車物流等領域的若干潛在優質標的，將在後續持續跟進相關進展。截至2024年6月30日，本集團累計已取得基金分紅收益約人民幣505萬元。

二、海運集裝箱物流綜合信息服務

鵬海運

本公司附屬公司深圳市鵬海運電子數據交換有限公司（「鵬海運」），致力於用數字化賦能集裝箱運輸行業，成為具有「貨操作平台+物流交易平台+箱操作平台」功能的跨境物流供應鏈數智化服務平台。鵬海運已成功打造華南地區最大的集裝箱運輸SAAS公共服務平台，並承擔深圳港EDI網路資訊交換平台的建設、運營工作。於本期間，鵬海運持續推動海運基礎業務及海運創新業務進展，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」。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）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。

財務表現分析

各項物流業務的收入及股東應佔盈利

截至 6 月 30 日止六個月

	收入		股東應佔盈利	
	2024 年 港幣千元	較 2023 年 增/ (減)	2024 年 港幣千元	較 2023 年 增/ (減)
大灣區物流園	271,190	-	(90,757)	不適用
中國其他地區物流園	473,358	(2%)	653,453	144%
物流園業務小計	744,548	(1%)	562,696	44%
物流服務業務	137,467	(19%)	(35,273)	不適用
合計	882,015	(5%)	527,423	34%

於本期間，物流業務實現收入約港幣8.82億元，較去年同期下跌5%（撇除匯率影響，與去年同期相若）；股東應佔盈利較去年同期上升34%至約港幣5.27億元。

於本期間，物流園業務的收入約港幣7.45億元，與去年同期基本持平。於本期間，物流項目之公允價值變動損失及多個新投營物流港項目仍處於培育階段，是影響盈利增長的主要因素，但受惠於本集團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44%至約港幣5.63億元。

於本期間，物流服務業務的收入較去年同期下跌19%至約港幣1.37億元，主要是本集團為適應經濟環境的變化及降低風險而持續調整了相關業務架構。由於業務架構調整及折舊攤銷費用因智冷新項目投營而有所增加，股東應佔虧損約港幣3,527萬元。

物流園轉型升級業務

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，項目數年來已先後6次釋放稅前收益合共約人民幣142.19億元，助力本集團業績穩定增長，並將為本集團後續其他轉型升級項目的順利推進提供經驗借鑒並奠定良好基礎。

前海項目將持續打造成集產業數字經濟小鎮、潮流商業和配套住宅於一體的深國際前海產城共同體，將從產業升級、資源集聚、功能融合等方面助力前海發展，促進產城資源融合。

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月竣工交付。

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0.34萬平方米，已於2023年全部售罄，預計將於2024年年底交付。項目二期計容建築面積約8萬平方米，住宅建築面積約5萬平方米、公寓建築面積約2.5萬平方米、商業建築面積約0.5萬平方米。其中，住宅已於2023年4月開盤預售，截至2024年6月30日，去化率達99%，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•印里總建築面積約2.5萬平方米，該項目集品質生活、人文藝術、圈層社交、數字生態於一體，是前海乃至深圳少有的「庭院式」慢生活街區。該項目已於2022年9月正式開業，於2024年6月30日，項目整體出租率約65%。

辦公項目方面，本集團與工業和信息化部直屬單位中國電子信息產業發展研究院（「賽迪研究院」）共同管理和經營「深國際商置（深圳頤都大廈）」。2022年5月，頤都大廈成功獲得美國綠色建築委員會頒發的LEED-CS鉑金級認證，標誌著該項目正式跨入世界頂級環保寫字樓行列。頤都大廈總建築面積約3.5萬平方米，依托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。於2024年6月30日，企業入駐率約80%，所有簽約客戶均為高潛型數字經濟企業，產業聚集度達100%，數字經濟產業聚集度排名前海第一，並連續兩年被深圳市前海管理局認定為促進產業集聚的產業載體。

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、深圳市規劃和自然資源局龍華管理局及深圳市龍華區民治街道辦事處就本集團華南物流園一期面積約53萬平方米土地開展整備項目簽訂了《土地整備監管協議書》，採用安排留用土地和貨幣補償的方式實施本項目。

2024年上半年，深國際華南物流園轉型升級工作取得一系列階段性進展，各項工作正有序推進。深國際華南物流園的轉型升級工作獲得政府大力支持，作為土地整備改革首批試點先行推進實施，土地整備收歸政府的首宗地塊成功拍賣，順利引進多家大型央企，為項目未來的整備留用土地提供了價值參照；園區轉型整體規劃逐步落地，作為深圳市首批重點部署的「集中連片用地項目」之一參與了全球招商，增添了「中部國際工程設計總部經濟集聚區」產業新功能。未來，該園區將由物流倉儲功能轉型升級為以數字經濟產業為主、配套高端商業和居住的綜合性功能；本集團將按新規劃功能，分期確認留用地塊，逐步開發、建設、運營，以實現收益，為股東貢獻回報。

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。

深國際華南數字谷分一組團和二組團開發建設。其中，一組團已於2021年12月投入運營，於2024年6月30日的出租率約76%；二組團已於2024年3月正式投入運營。

深國際智慧物流港（深圳坪山東）

深圳坪山東項目佔地面積約26.7萬平方米，現主要為沃爾瑪深圳物流配送中心。根據深圳市「發展實體經濟，製造業強市，努力發展新質生產力」的戰略導向，本公司將綜合考慮深圳坪山東項目周邊環境、土地綜合開發潛力及交通承載能力等因素，積極推動該項目轉型升級，旨在實現「物流上樓」與製造業深度融合的新模式。本集團計劃按照國際一流的標準，構

建集「生產、生活、生態」於一體的產業園區，突出高質量、低成本、服務優、配套全的特點，力爭將深圳坪山東項目打造成深圳市「倉儲上樓+工業上樓」試範性標桿項目。

財務表現分析

於本期間，物流園轉型升級業務的收入較去年同期上升88%至約港幣6,312萬元，主要由於深國際華南數字谷全面投營帶來新的收入貢獻。然而，受若干項目公允價值損失以及營運成本增加等因素的影響，股東應佔虧損約港幣1.39億元，而去年同期虧損為約港幣3,121萬元。

港口及相關服務業務

運營表現分析

2024年上半年，本集團「港口聯網行動」取得標誌性進展，構建起以南京西壩港及江蘇靖江港為海江聯運中轉樞紐港，以河南沈丘港及江西豐城港為集配港的業務佈局，顯著提升本集團港口板塊核心競爭力和可持續發展能力。依托豐富的港口資源，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，也取得明顯進步。

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，可實現卸船、裝船、過駁、裝卸火車、倉儲等多項服務功能。南京西壩港目前運營一座5萬噸、兩座7萬噸及兩座10萬噸級通用散貨泊位以及約40萬平方米的堆場，疏港鐵路直達港區，具有得天獨厚的區域優勢和實現江海、鐵水、公水聯運的良好條件。

2024年上半年，面對終端需求低迷的市場環境，港口行業同質競爭加劇，南京西壩港的經營仍然存在挑戰。儘管如此，南京西壩港持續優化現場管

理水平，深度挖潛重點客戶需求，實現提量增效，在業務拓展和客戶滿意度提升方面取得良好進展。2024年上半年，南京西壩港共有225艘海輪停泊，並完成了約1,779萬噸的吞吐量，火車發運量約為237萬噸，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，建有2座10萬噸級（水工結構兼顧15萬噸級）長江主碼頭及5個1,000噸級（水工結構兼顧3,000噸級）內港池泊位，利用岸線1,090米，碼頭全面建成後的年作業吞吐量可達4,500萬噸，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。江蘇靖江港作為建設長江幹線泊位等級較大的散貨港口，致力於打造為國內一流的，集綠色、智慧、高效、安全於一體的海江聯運樞紐港以及能源儲備集散中心和綜合交易中心，助力靖江國家級煤炭儲備基地功能實現。

江蘇靖江港於2022年及2023年連續兩年入選「江蘇省重大項目」，其建設對提升本集團港口板塊市場佔有率以及實現「港口聯網」高質量發展具有重大意義，項目於2023年12月成功開港運營。憑藉高效、智能的管理系統和作業流程，江蘇靖江港持續提升運行效率，2024年上半年，共有69艘海輪停泊，並完成了約560萬噸的吞吐量。

江蘇靖江港作為本集團港口數字化轉型的燈塔工程，全力構建「智慧綠色港口」；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，江蘇靖江港已成功實現建設「綠色近零碳港口」的目標。此舉顯著提升了江蘇靖江港的人均產能，增強港口招商競爭力；同時，優化了港口服務，實現與客戶之間的數據「零距離」互通，吸引優質大客戶並增強客戶粘性，為可持續發展奠定堅實基礎。本項目作為碼頭數智化轉型的標桿，其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河南省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，也是年產能千萬噸級

河南安鋼周口鋼鐵有限責任公司的配套工程。項目擬分三期建設，規劃建設26個1,000噸級泊位，利用岸線約1,600米，預計全部投產後每年可增加本集團港口吞吐量3,000萬噸。河南沈丘港項目一期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，標誌著本集團港口聯網行動邁出了一大步。2024年上半年，河南沈丘港完成了約80萬噸的吞吐量。

項目二期及三期規劃建設22個泊位及陸域配套堆場，目前本集團正積極推進相關報批報建工作。本集團致力於將本項目打造成為高效、環保、先進的散貨碼頭，成為輻射豫皖地區的「港產城一體化」示範項目，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）。其中項目一期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。江西豐城港是輻射贛江沿線的重要配送節點，主要服務於當地若干大型發電廠。

港口供應鏈業務

港口供應鏈業務方面，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，成功實現了業務的穩健增長。通過積極開發新客戶與新貨種，豐富物流運輸方式，有效抵禦了市場下行的壓力。同時，通過持續加強風險管控，保障了業務健康發展。此外，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年上半年，本集團全力拓展煤炭供應鏈新業務，在煤炭資源及石油焦渠道拓展方面取得良好進展，港口供應鏈業務維持良好的發展趨勢，業務量逆勢上揚，營業收入及利潤獲得進一步增長。

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游客戶資源，有效集聚了信息流、物流及商流。於本期間，港口供應鏈業務不僅為江蘇靖江港累計引入約140萬噸的協同業務量，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

於本期間，港口及相關服務業務的收入較去年同期上升 21%至約港幣 16.02 億元，主要受惠於港口供應鏈業務增長；股東應佔盈利較去年同期下跌 13%至約港幣 4,367 萬元，主要是受國內市場競爭激烈、港口業務毛利率下降及新項目仍處於培育期等因素的影響。

收費公路業務

運營表現分析

本集團目前已在全國投資及經營共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。

於本期間，受中國國內中東部及廣東省等地區遭遇多輪的惡劣天氣，以及實施節假日小型客車免費通行的天數較去年同期增加3天的影響，本集團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。

於本期間，本集團各區域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持續暴雨天氣影響，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，將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、機荷高速等營運表現將產生積極促進作用，但對深圳外環項目將產生一定分流。

- 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。此外，廣連高速（廣州—連州）持續分流，以及佛山-清遠-從化高速公路（「佛清從高速」）龍塘至鰲頭段於2024年年初開通，因現階段暫時免費通行，對清連高速亦產生分流，受上述因素的綜合影響，清連高速於本期間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期間的營運表現平穩，但深中通道開通後，將對廣深高速產生一定分流。
- 陽茂高速受益於周邊道路相繼開通後的路網貫通效應，以及各級政府實施促旅遊經濟等政策效應的顯現，陽茂高速於本期間的營運表現穩定。
- 佛清從高速龍塘至鰲頭段開通對廣州西二環產生一定分流，廣州西二環於本期間的日均車流量及路費收入同比基本持平。
- 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期間的營運表現造成負面影響。此外，因相連道路實施封閉施工，對南京三橋車流量亦造成一定的負面影響。於本期間，深圳高速簽署了有關轉讓益常高速項目公司權益的協議，相關交易已於2024年3月21日完成交割，因此本集團所持有益常高速的權益由100%減少至40%。

重點業務發展

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，其中一期及二期分別於2020年12月29日及2022年1月1日建成通車，通車以來營運表現良好。於本期間，深圳外環項目三期的多個合同段已開工建設，預計建成後，一方面可以充實本集團核心公路資產、取得深圳外環項目整體最佳經濟效益和社會效益，另一方面還能通過完善路網佈局，為深圳高速其他收費公路帶來交通流量。

深圳沿江高速二期主要包括深圳國際會展中心互通立交和深中通道深圳側接線兩部分工程，其中深圳國際會展中心互通立交已於2019年啟用通車。於2024年6月30日，深中通道深圳側接線完成了與深中通道同步通車。深圳沿江高速二期全線貫通後，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。

深圳高速計劃投資約人民幣 192.3 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採用立體複合通道模式進行改擴建，建設工程將分地面層和立體層，均採用雙向8車道高速公路標準建設，預期建成後可有效提升機荷高速現有交通線位的通行能力，滿足大灣區建設和珠三角一體化的交通需求，擴大深圳高速的公路資產規模，進一步鞏固深圳高速於收費公路的投資、建設及營運方面的核心優勢。深圳高速經標準招投標過程選定機荷高速改擴建項目第 1 至 6 合同段各自的工程施工中標人，並於 2024 年 7 月 26 日分別與各中標人簽訂施工合同。有關詳情可參閱本公司與深圳高速日期為2024年5月22日及2024年7月26日的聯合公告。

本集團持有約71.83%股權的灣區發展間接享有廣深高速45%的利潤分配權益。由於廣深高速的交通流量接近飽和狀態，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。於本期間，上述改擴建項目正在推進橋樑樁基等工程建設。

深圳高速擬向符合中國證監會規定的包括本公司全資附屬公司新通產實業開發（深圳）有限公司（「新通產」）在內的不超過35名（含35名）特定對象發行不超過654,231,097股A股股票（「本次發行」）。於2023年7月14日，新通產與深圳高速簽訂了A股認購協議。據此，新通產有條件同意以總金額不超過人民幣15.10億元認購本次發行項下的A股股份。倘本次發行成功完成，本集團持有深圳高速的股份比例將由目前的51.56%下降至不少於45%（含本數），根據現行香港財務報告準則，本公司預期將繼續對深圳高速擁有控制權，深圳高速將繼續按本公司的附屬公司入賬，且其財務業績將繼續合併入本公司的財務報表內。本次發行申請已於2024年5月22日獲得上海證券交易所受理，但由於深圳高速股東批准有關本次發行的決議及授予董事的特別授權的有效期限將於2024年9月20日屆滿，因此深圳高速建議將決議及特別授權的有效期限延長12個月至2025年9月20日，相關議案尚需取得本公司及深圳高速之股東批准，以及本次發行尚需經上海證券交易所審核通過並經中國證監會同意註冊後方可實施。於2024年1月25日，深圳高速董事會根據股東的特別授權同意將本次發行的募集資金總額由不超過人民幣65億元下調至不超過人民幣49億元。

於2024年3月13日，深圳高速以約人民幣20.46億元的總代價把益常高速置入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」），本集團錄得稅後出售收益約人民幣1.17億元。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，交易代碼為「508033」，基金發行規模約為人民幣20.475億元，深圳高速已認購易方達深高速REIT份額總數的40%。

財務表現分析

於本期間，收費公路的路費收入及淨利潤分別較去年同期下跌10%及14%至約港幣26.33億元及約港幣10.65億元，主要由於2024年年初雨雪冰凍天氣及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。

大環保業務

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。

運營表現分析

清潔能源

截至 2024 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。於本期間，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；因總體風資源好於去年同期，新疆木壘項目上網電量及風力發電收入同比有所提升。

於本期間，本集團的全資附屬公司深圳高速新能源控股有限公司（「新能源公司」）就已獲得核准指標的風力發電及光伏項目開展了投資可行性研究等工作。此外，本集團開發建設的深圳高速乾泰工業園「光儲充一體化」項目亦已進入電網驗收階段，預計將於 2024 年下半年併網運營。

此外，本集團持有 98.04% 股權的南京風電科技有限公司（「南京風電公司」），於本期間開展了為本集團投資的風力發電場提供後運維服務，同時亦配合新能源公司開展了風力發電及光伏項目的市場開拓。南京風電公司持續以資產盤活和資金回籠為工作重點，同時調整業務結構，聚焦風電場運維服務業務，努力提升經營能力。

固廢資源化管理

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 8 月底，本集團有機垃圾設計處理規模超過 6,900 噸／日，經營模式主要為 BOT 等特許經營方式，為政府客戶提供有機固廢和生活垃圾（包括餐飲垃圾、廚餘垃圾、園林垃圾等）無害化處理，並將處理後的資源化產品銷售給下遊客戶。

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 8 月底，藍德環保公司擁有有機垃圾處理項目共 20 個，餐廚垃圾設計處理量超過 4,800 噸／日，其中 13 個項目已進入運營，部分項目處試運行或調試階段。由於試運營及調試項目的運營趨於穩定及油脂銷售量有所增加，藍德環保公司於本期間的運營收入有一定增長。但受油脂銷售價格低迷及部分項目垃圾收運量不足導致達產率較低等因素的綜合影響，藍德環保公司於 2024 年上半年仍未實現盈利。藍德環保公司將加強存量項目的提質增效，推進技術工藝改造，提高資源化產品產出能力，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，以及湖南省邵陽市的有機垃圾處理項目。光明環境園項目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。光明環境園項目自 2024 年 5 月起進入試運營階段。

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」）擁有報廢新能源汽車回收拆解資質，可提供燃油車報廢回收處置服務和新能源汽車及退役動力電池一體化資源綜合利用服務。於本期間，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 6 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。

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（股份代號：301038）。

財務表現分析

於本期間，大環保業務的收入較去年同期下跌 7%至約港幣 7.90 億元，主要由於風力發電收入下降。此外，因資產減值及應收款項信用減值損失計提同比增加的影響，導致大環保業務錄得淨虧損約港幣 1.57 億元（去年同期淨利潤港幣 2,181 萬元）。

航空運輸服務

深圳航空

2024年上半年，全球民航客運市場逐步復甦，中國經濟回升向好帶動民航市場需求持續回暖，行業發展形勢整體保持平穩。於本期間，深圳航空運輸旅客約1,903萬人次，旅客運輸量為302.48億客公里，分別較去年同期上升20%及24%。

深圳航空於本期間的收入總額較去年同期增加14%至人民幣160.18億元（港幣173.28億元）（2023年：人民幣140.23億元（港幣157.53億元）），其中客運收入增加14%至人民幣150.24億元（港幣162.53億元）（2023年：人民幣131.66億元（港幣147.90億元））。然而，深圳航空當前正面臨多重經營壓力，傳統風險、新型風險、衍生風險交織疊加。飛機運力引進及航材供應存在不確定性、航油價格保持高位波動、機場收費標準提高、高鐵競爭壓力等因素帶來了新的挑戰，市場競爭日趨激烈。於本期間，深圳航空錄得淨虧損人民幣13.75億元（港幣14.87億元）（2023年：淨虧損人民幣14.20億元（港幣15.96億元）），同比減虧人民幣0.45億元。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，本集團於本期間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）。

國貨航

本集團於2021年出資人民幣約15.65億元，以增資擴股方式持有中國國際貨運航空股份有限公司（「國貨航」）10%的股權，成為國貨航的戰略股

東，參股後持續獲取較好的分紅收益。國貨航（首發）已通過深圳證券交易所上市審核委員會審議，正在推動後續上市發行工作。此外，本集團與國貨航繼續深化戰略合作，積極推動北京等地的航空物流項目，擬共同獲取稀缺資源，打造集航空物流、高標倉儲及冷鏈物流等於一體的綜合型物流體系。

2024 下半年展望

展望下半年，隨著中國國內宏觀政策方面提出要「持續用力、更加給力」，更多「擴內需、穩增長」的增量政策有望進一步細化部署，中長期內多個子市場的供需關係逐步回歸平衡。物流行業作為實體經濟的「筋絡」，既連接生產和消費、內貿和外貿，也深度關係民生，是現代化產業體系的重要組成部分，也是促進國內經濟大循環的重要抓手，具備長遠發展的有利條件。

本集團將充分發揮自身能力，不斷提高主業核心競爭力，並結合當前經濟形勢和行業形勢綜合施策，務實功、出實招、求實效，合理把握投資節奏、持續推行降本增效，不斷改善經營效益，向成為交通物流領域有特色的一流產業集團穩步前行。

穩中求進，繼續鞏固主業高質量發展

穩中提質物流主業。本集團將根據內外部形勢變化，及時放緩增量投資力度，將工作重心轉移到「提高運營能力、改善運營效益」上來。為加強招商工作力度，本集團推行了一系列積極務實的手段，如建立戰略客戶對接機制、研究挖掘新興產業增量需求等，推動招商成效落地；同時，本集團將持續探索更多輕重融合業務和增值服務，重點發力輕資產運營、管理輸出、冷鏈及分佈式光伏應用等增量業務，千方百計圍繞主業增收創收，切實提升資產運營能力和效益。

在增量投資上，本集團將更為審慎，更加「精挑細選、優中選優」，聚焦在經營效益好、抗風險能力強的核心區位進行投資。深圳地區，將圍繞深圳三級物流場站開發佈局，以「公交+物流」「地鐵+物流」等試點項目為切入口，打造示範性標桿項目，同時持續做好深圳國際綜合物流樞紐中心工程建設，依託鐵路貨場運營主體優勢，推動貨運班列上量增收。大灣區

(不包括深圳)內，持續優化佛山、中山等存量項目的管理運營。北京地區，繼續推動在談項目落地，爭取房山、順義兩塊土地獲取。

完善增強港口業務。圍繞港口板塊分拆上市的遠期目標，本集團在新項目的投資和運營上，重點關注其對商業模式完善、板塊協同性增強、核心競爭力提升等方面的作用。本集團將加緊推動河南沈丘港一期、江蘇靖江港等新投營項目達產達效，在安全可控的前提下努力提高經營效益。隨著江蘇靖江港主碼頭二階段工程驗收，本集團將加快整體工程建設收尾，推動項目進入運營新階段，屆時將在業務量、營收等方面帶來可觀增長。同時，持續關注大灣區等重點區域，審慎尋找投資機會。

大小閉環齊發力，繼續釋放充足動能

全力推進「投建管轉」大閉環年度任務完成。本集團將抓緊時間窗口，重點推進深國際華南物流園一期轉型工作，力爭年內簽訂首宗土地合同。此外，還將全力保障前海頤都大廈、前海印里、深國際華南數字谷、石家莊正定等項目的招商運營工作，並積極爭取前海轉型三期項目二十單元土地置換取得突破。

持續落實「投建融管」小閉環戰略。於2024年7月9日，華夏深國際REIT順利上市，至此本集團成功暢通「私募不動產基金」和「公募REITs」兩條資產證券化路徑，後續將做好首批公募項目的高質量運營，達成營運指標。為確保小閉環商業模式的可持續性，本集團將繼續堅持「私募」和「公募REIT」兩條腿走路，一方面積極為公募擴募儲備項目，另一方面繼續研究與實踐新設立私募不動產基金，多層次推動集團物流倉儲的資產證券化。

此外，本集團還將繼續完善基金群方案，加大與潛在合作方溝通，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。

鞏固收費公路優勢，提質優化大環保主業

持續鞏固收費公路。本集團將繼續依託深圳高速整固發展收費公路主業，穩步提升高速公路整體回報水平。一方面，聚焦提升精益化運營管理水平，實施收費公路數字化轉型，大力推動數字化技術與生產經營的深度融合，有效豐富智慧運營和智慧管養手段，努力降低運營管理成本，同時做好擁堵治理工作，提高通行效率和車流量。另一方面不斷補充優質收費公路資產，圍繞新建、改擴建項目，集中資源全力推進重大工程項目建設，穩步開展深圳外環項目三期和機荷高速改擴建項目的建設施工。

提質優化大環保。本集團將繼續聚焦固廢資源化處理和清潔能源發電細分領域，與行業標桿企業合作，學習借鑒先進技術及管理經驗。清潔能源發電方面，持續提升項目精益化運營管控體系，鞏固並加強優質資產規模；餐廚垃圾處理方面，重點圍繞存量項目的提質增效，推動科學管理體系建設，持續優化業務結構和組織架構，有序推進部分項目的技術升級改造。同時，積極推進優化成本管控，構建產融結合、內部協同的業務模式。

抓改革，提治理，固回報，推動長期高質量發展

以改革促發展。本集團將繼續保持改革的銳氣和勢頭，緊抓深圳「雙區」驅動、「雙區」疊加、「雙改」示範等一系列重大歷史機遇，聚焦主責主業，統籌推進國企改革深化提升行動、加快建設世界一流企業、新一輪「雙百行動」。通過優化法人治理體系、加強財務管控、風險防控、提升品牌影響力等一系列措施持續提升經營管理水平，鍛造企業核心競爭力。

穩運營，固回報。本集團將積極應對市場波動，全面落實「穩」字當頭，一方面要在提質增效上下苦功夫，堅持做好增效「加法」，提高資產效率，同時兼顧做好降本的「減法」，聚焦優化資源配置，壓降可控成本、嚴控非生產性支出、降低財務費用。另一方面重點推動「大小閉環」商業模式的價值釋放，調節維持現金流和資產負債率在合理平穩、可控水平，確保利潤可實現、派息夠穩定、價值可分享，切實保障投資者利益。

踐行ESG理念。本集團高度重視ESG管理能力建設，將可持續發展充分融入產業經營當中，將進一步推行綠色低碳發展模式，研究應用光伏清潔能源等，打造綠色低碳標桿園區項目，同時在環境保護、社會責任、公司治理等具體方面加大力度健全管理體系，助推可持續發展。

2024年下半年，本集團將繼續本著「共同創造、共享價值」的經營理念，錨定目標，篤行實幹，高質量完成發展任務，全力推動經營效益提升，為全體股東創造更大的價值和回報。

財務狀況

	2024年 6月30日 港幣百萬元	2023年 12月31日 港幣百萬元	增加/ (減少)
總資產	127,667	130,495	(2%)
總負債	74,769	75,519	(1%)
總權益	52,898	54,976	(4%)
股東應佔資產淨值	30,111	31,582	(5%)
股東應佔每股資產淨值(港幣元)	12.5	13.2	(5%)
現金	9,538	9,805	(3%)
銀行貸款	34,390	33,082	4%
其他貸款	101	117	(14%)
票據及債券	22,050	22,140	-
借貸總額	56,541	55,339	2%
借貸淨額	47,003	45,534	3%
資產負債率(總負債/總資產)	59%	58%	1 #
借貸總額佔總資產比率	44%	42%	2 #
借貸淨額與總權益比率	89%	83%	6 #
借貸總額與總權益比率	107%	101%	6 #

百分點之轉變

主要財務指標

本集團於2024年6月30日總資產及總權益分別約為港幣1,276.67億元及港幣528.98億元，而股東應佔資產淨值約為港幣301.11億元，每股資產淨值為港幣12.5元，較去年年底下跌5%，主要是受人民幣匯率波動影響；資產負債率為59%，較去年年底上升1個百分點，負債比率（按借貸淨額與總權益比率計算）為89%，較去年年底上升6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10.83億元，投資活動產生的淨現金流出約為港幣4.43億元，而融資活動產生的淨現金流出約為港幣8,770萬元。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。

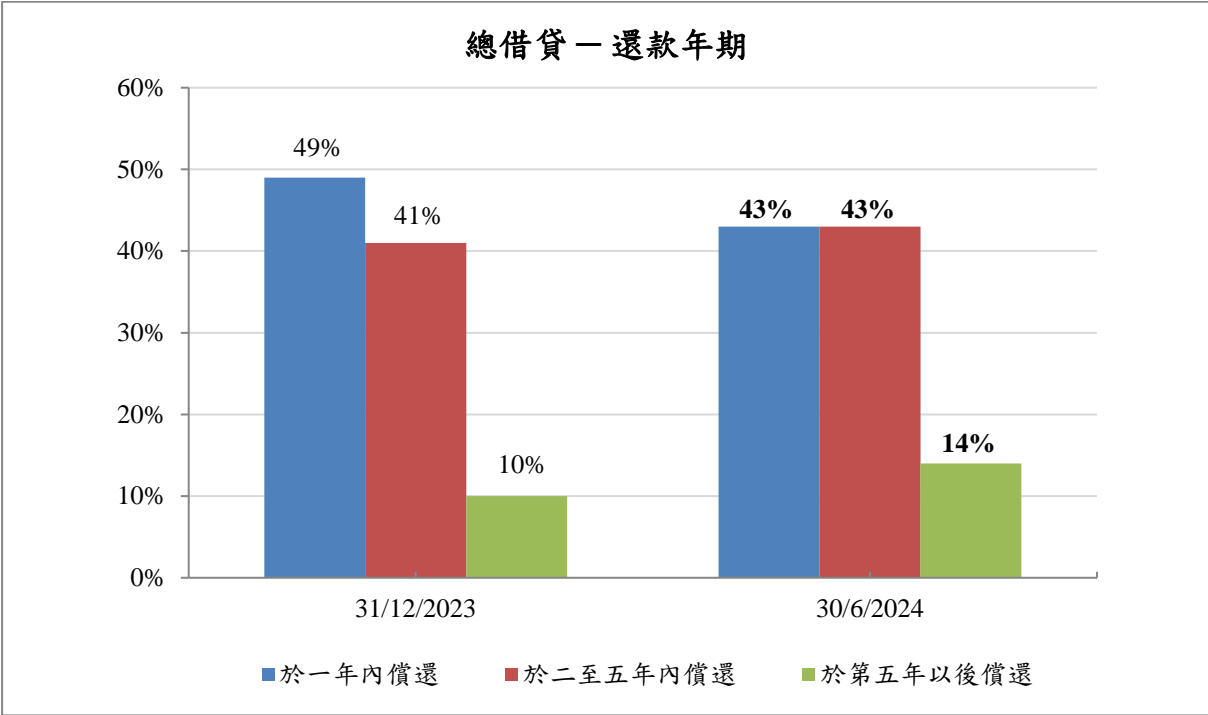
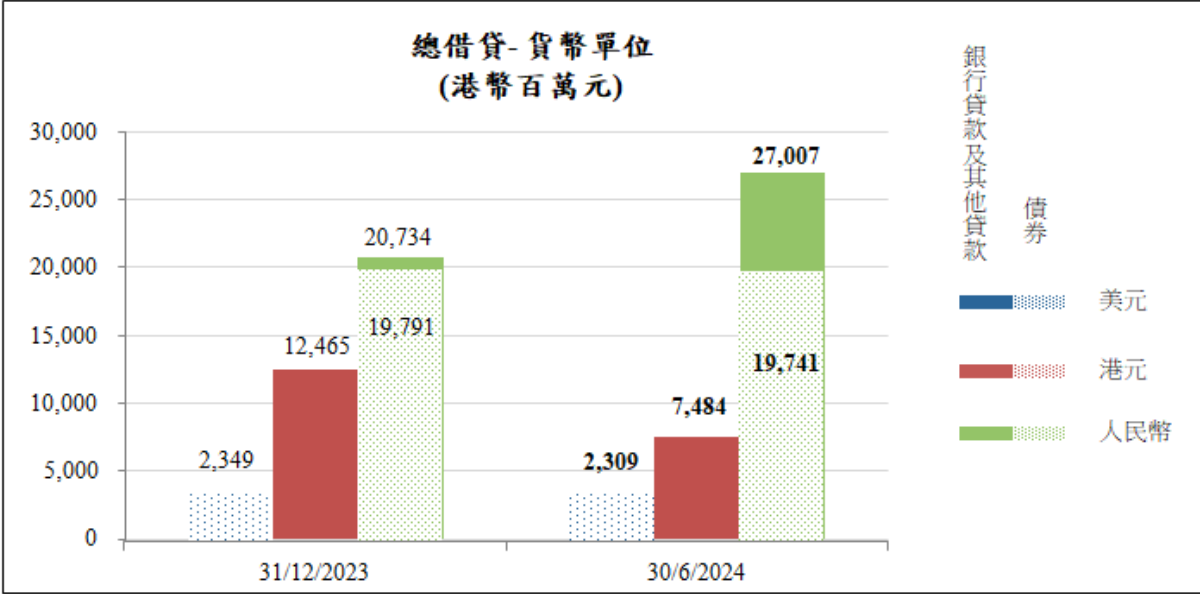
現金結餘

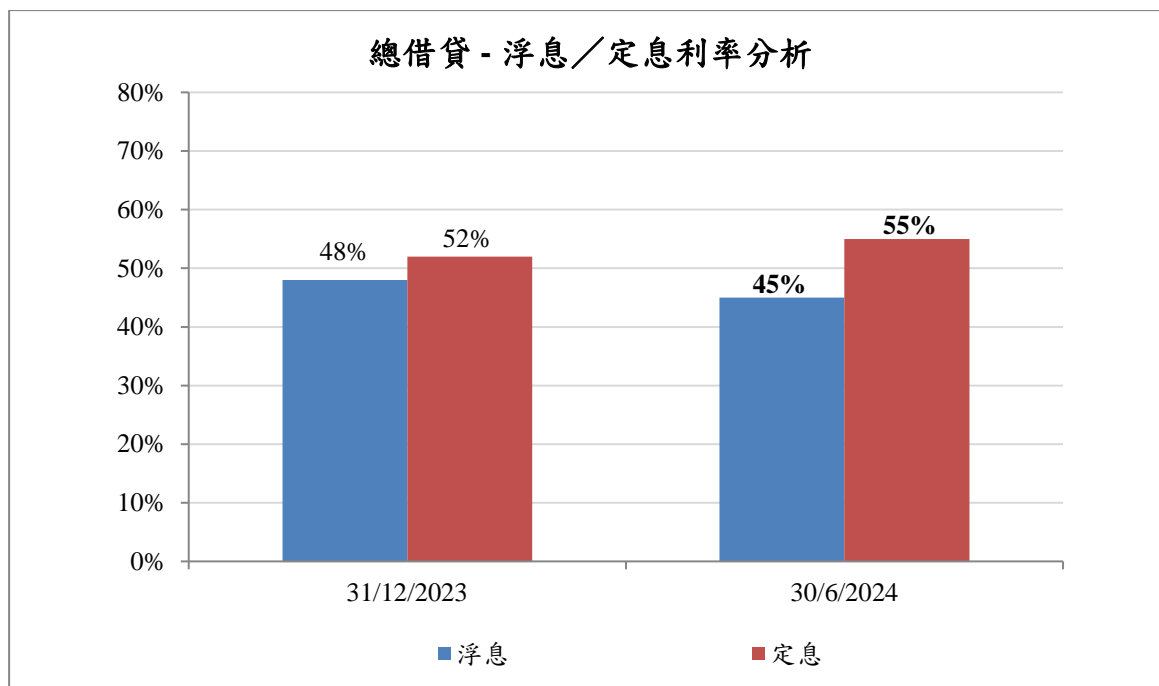
於2024年6月30日，本集團持有現金約港幣95.38億元（2023年12月31日：港幣98.05億元），較去年年底下跌3%。本集團持有的現金大部份以人民幣為貨幣單位，可配合本集團在中國的營運及發展。本集團奉行集中管理資金作統一調度以減少資金閒置，提高現金組合的收益，務求有效地支配現有的現金，為拓展業務提供強大的支援。

資本開支

本期間本集團的資本開支約為人民幣39億元（相當於港幣42億元），主要包括投資於物流園項目約人民幣18億元；深圳高速項目約人民幣9億元；平湖南項目約人民幣6億元。本集團預計2024年下半年的資本開支約為人民幣65億元（相當於港幣70億元），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26億元，平湖南項目約人民幣9億元。

借貸





於 2024 年 6 月 30 日，本集團借貸總額約為港幣 565.41 億元，較去年年底上升 2%。本集團之借貸總額其中分別有 43%、43% 及 14% 於 1 年內、第 2 至第 5 年以及第 5 年或以後到期償還。

本集團繼續與香港及中國的金融機構保持密切的業務關係，善用香港及中國兩個市場，把握有利機遇以成本差距完成融資活動，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 2023 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、港元及美元為主。本期間，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 6 月 30 日，本集團的人民幣借貸與外幣借貸的比例約為 83%：17%。

流動性風險管理

於 2024 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 947 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。

報告期後事項

機荷高速改擴建項目施工合同

於 2024 年 7 月 26 日，深圳高速已就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完成了與工程招標相關的既定程序，確定了該等施工合同項下各承包人和合同價並簽訂施工合同，合同總額為人民幣 181.61 億元。當中個別合同須經本公司及深圳高速各自股東批准後生效。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於本期間概無購買、贖回或出售本公司的任何上市證券。

企業管治常規守則

於本期間，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 C1《企業管治守則》所載之守則條文規定。本公司將繼續致力提升企業管治水平，促進公司持續發展和增加本公司股東價值。

其他資料

本公司委託核數師德勤·關黃陳方會計師行審閱本集團截至 2024 年 6 月 30 日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

審核委員會已與本公司核數師舉行會議，以審閱本集團截至 2024 年 6 月 30 日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。本公司核數師之審閱報告書將載於本公司致各股東之中期報告內。

本公告及其他有關本公司 2024 年中期業績的資料將於聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.szihl.com）刊載。

承董事會命
深圳國際控股有限公司
主席
李海濤

2024 年 8 月 29 日

於本公告日期，董事會的成員包括執行董事李海濤先生、劉征宇先生、王沛航先生及戴敬明博士；非執行董事蔡曉平先生；以及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。