



Shenzhen International

深國際

Stock code 股份代号: 00152.HK



深圳国际控股有限公司
Shenzhen International Holdings Limited

2023

年度业绩
ANNUAL RESULTS



- 谨此提醒本集团之准投资者及股东（“准投资者及股东”），本简报之内容包括集团截至**2023年12月31日**止年度之运营数据与财务数据摘要。所载数据仅供本简报之用，若干数据未经独立核证。准投资者及股东不应依赖本简报所呈现或载有之内容或意见之公正、准确性、完整性或正确性，本公司亦不会就此作出任何明确或隐含之声明或保证。有关本集团之经审核业绩，准投资者及股东应参阅遵照香港联合交易所有限公司上市规则刊印之**2023年**年报。

目录

1

业绩摘要

2

业务回顾

3

财务状况

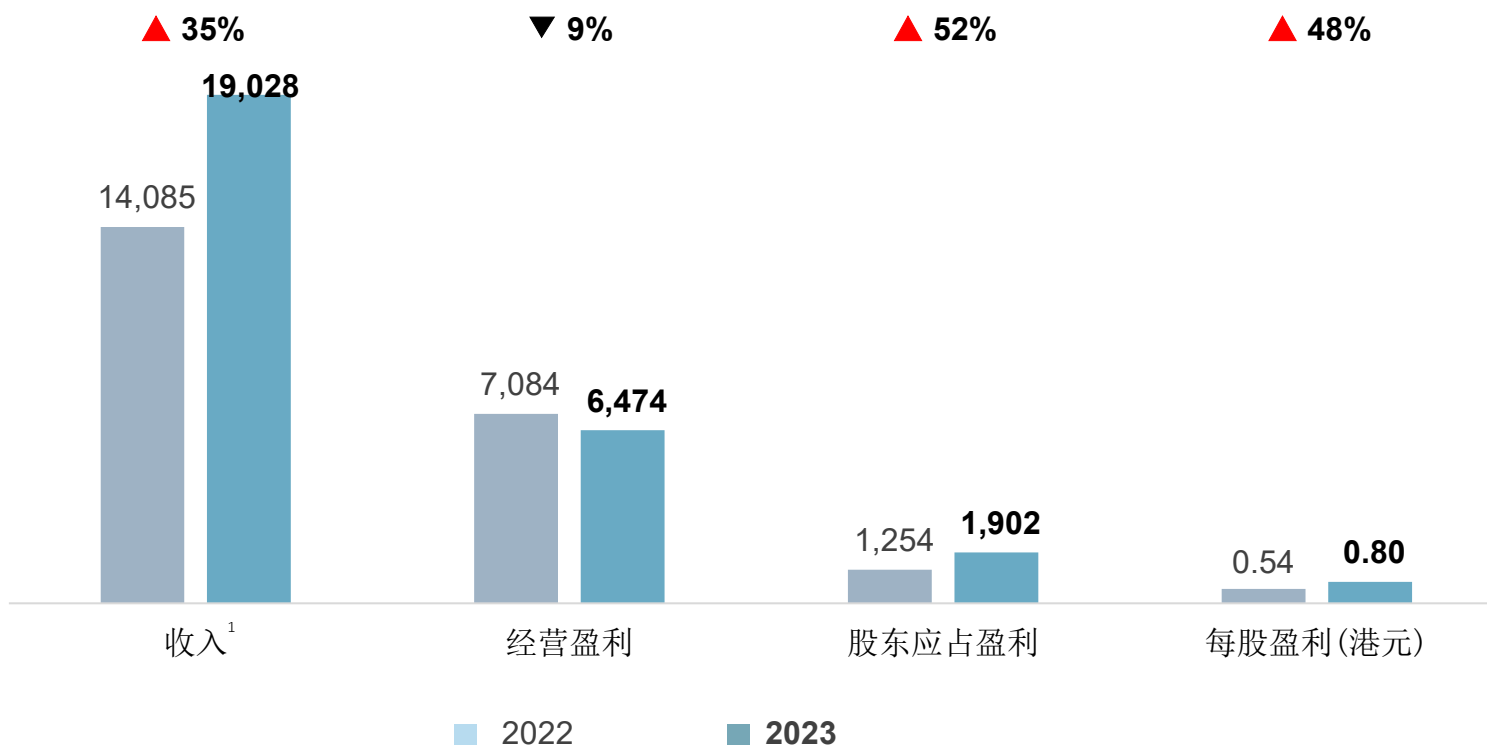
4

展望



一、业绩摘要

港币百万元

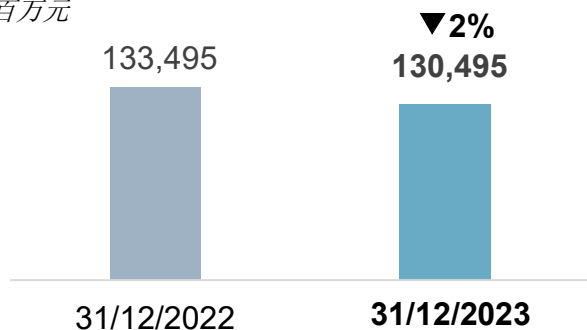


¹扣除收费公路业务的建造服务收入

一、业绩摘要

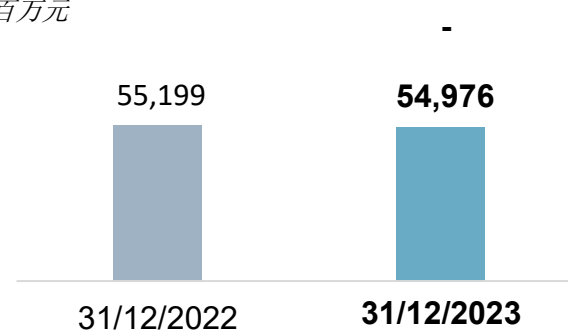
总资产

港币百万元



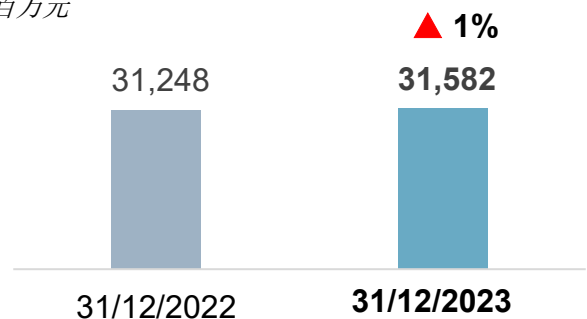
总权益

港币百万元



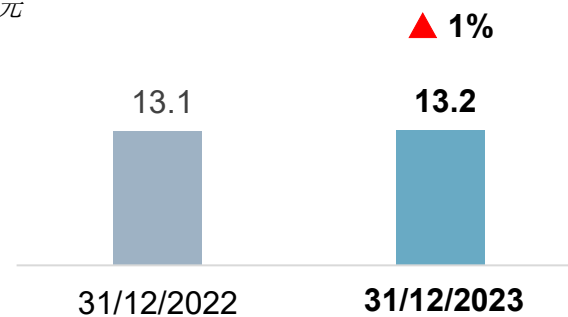
股东应占资产净值

港币百万元



股东应占每股资产净值

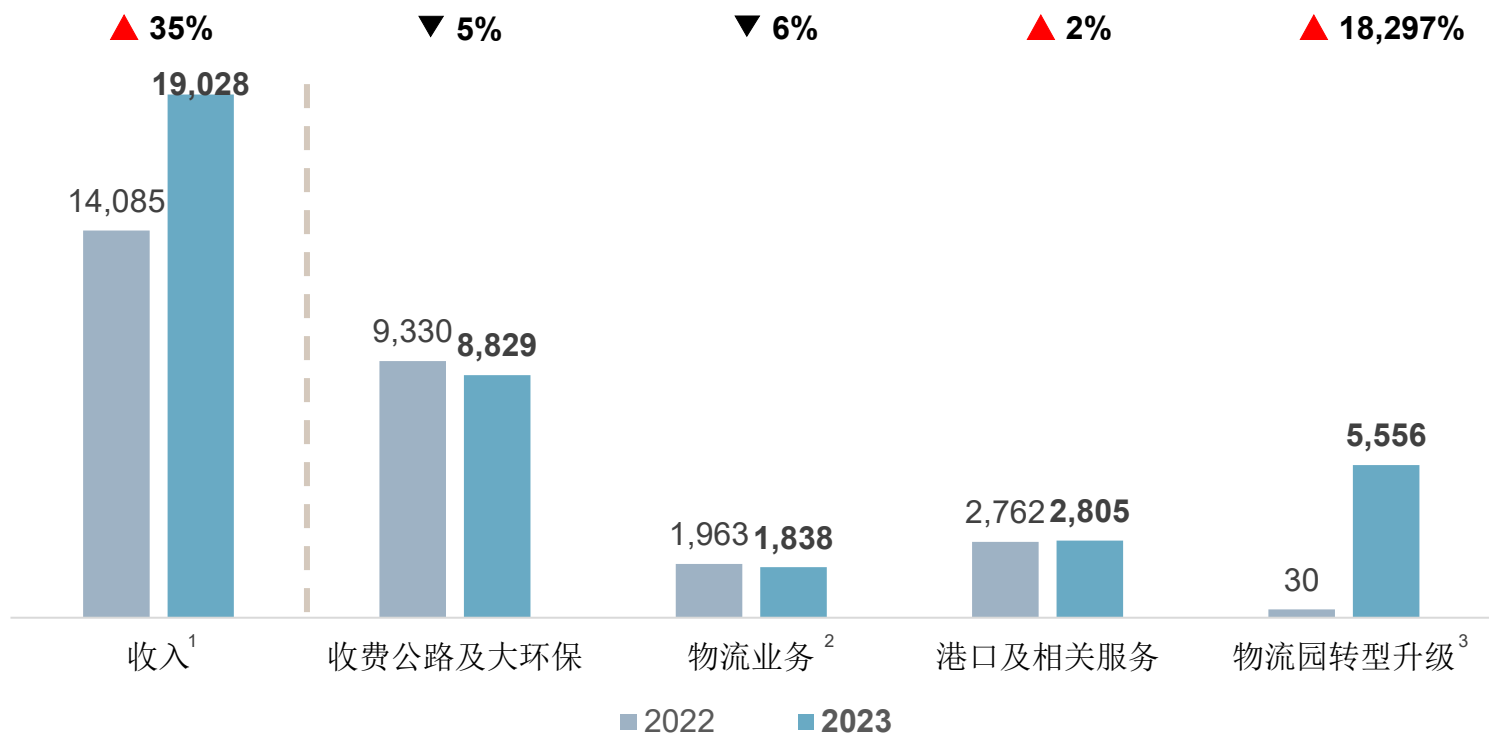
港币元



一、业绩摘要 - 收入结构

总收入港币**190.28**亿元

港币百万元



¹扣除收费公路业务的建造服务收入

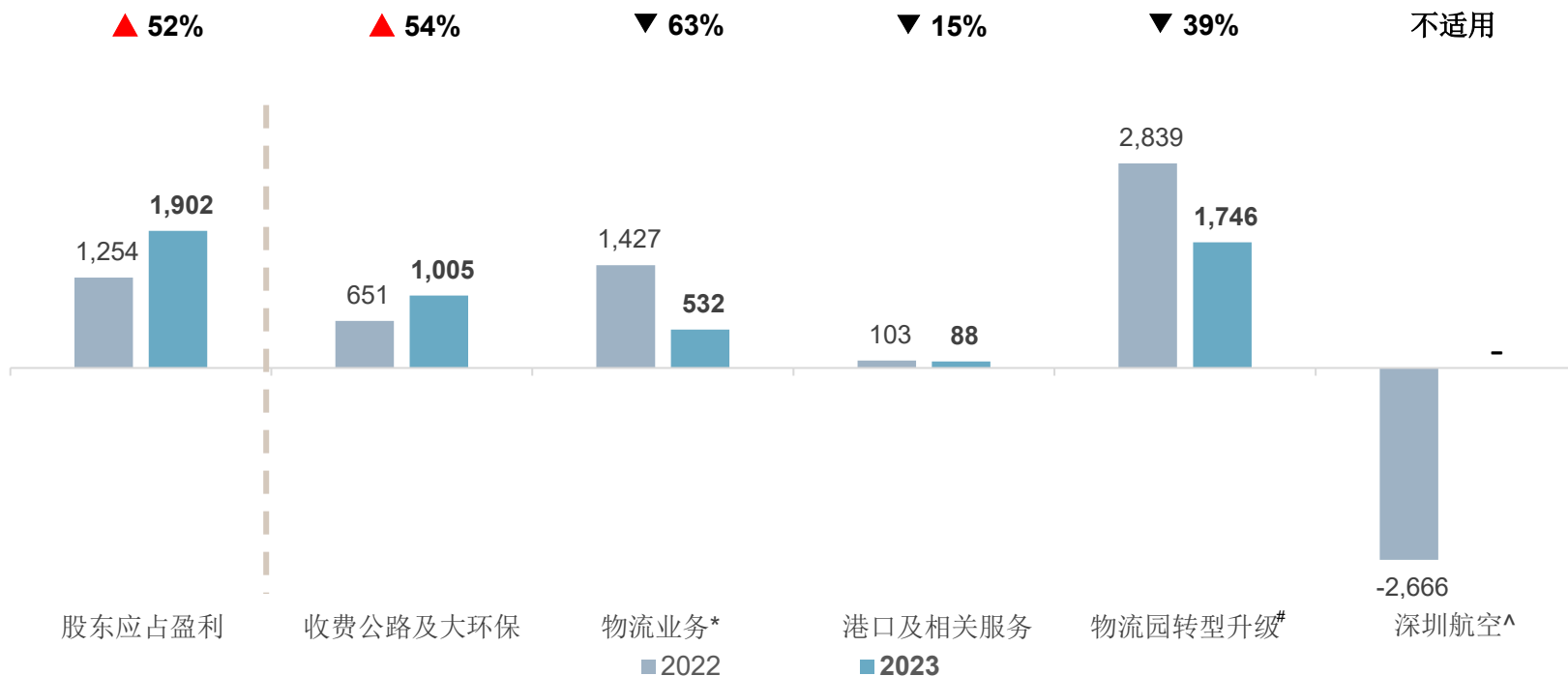
²物流业务 = 物流园 + 物流服务

³前海住宅项目颐城栖湾里于本年度交付，并确认收入约港币55亿元

一、业绩摘要 - 股东应占盈利结构

股东应占盈利港币19.02亿元

港币百万元



* 物流业务 = 物流园 + 物流服务；本年度未经“投建融管”模式获得物流园项目置入基金的相关收益

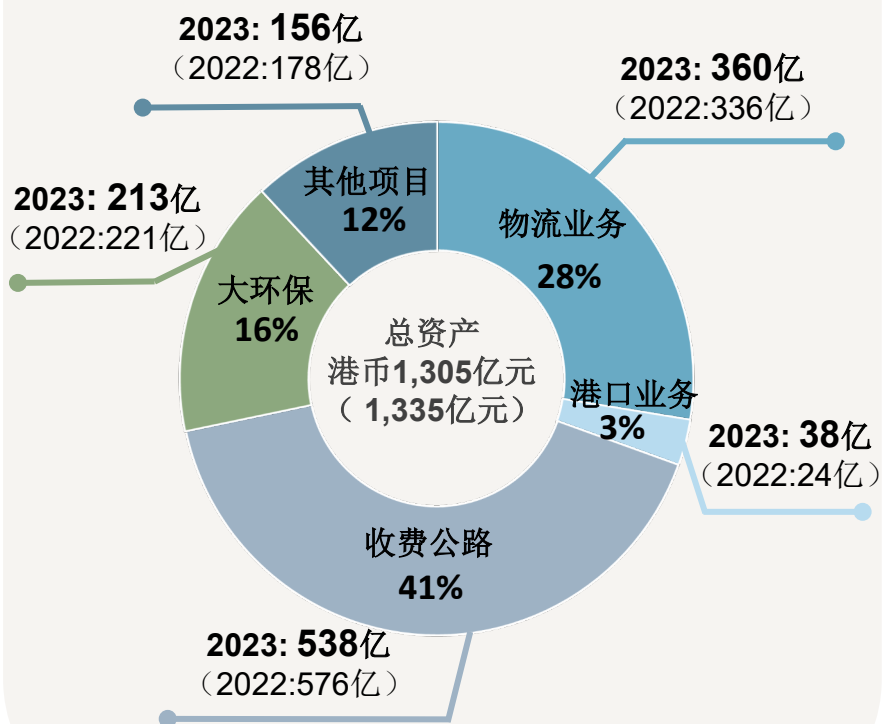
去年同期因深国际前海商业发展（深圳）有限公司增资扩股录得收益，而本年度并无该等收益

^ 根据权益法，因本集团应占联营公司深圳航空之累积亏损份额已超过本集团在该联营公司之权益，本集团于本年度将不再确认与深圳航空相关的进一步亏损

一、业绩摘要 - 资产结构 (总资产)

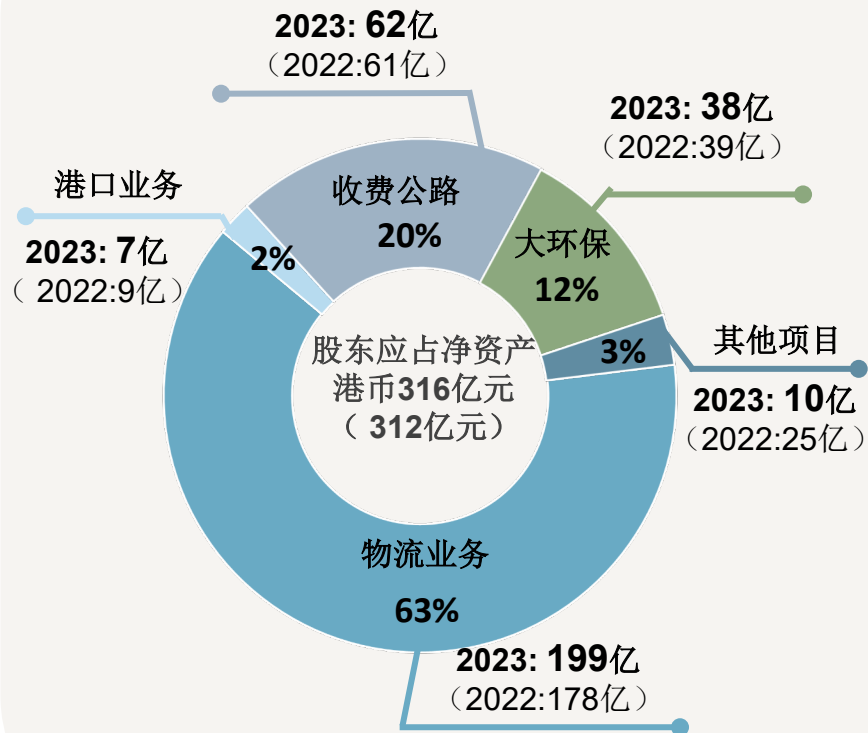
2023 (2022) 总资产占比

港币亿元



2023 (2022) 股东应占净资产占比

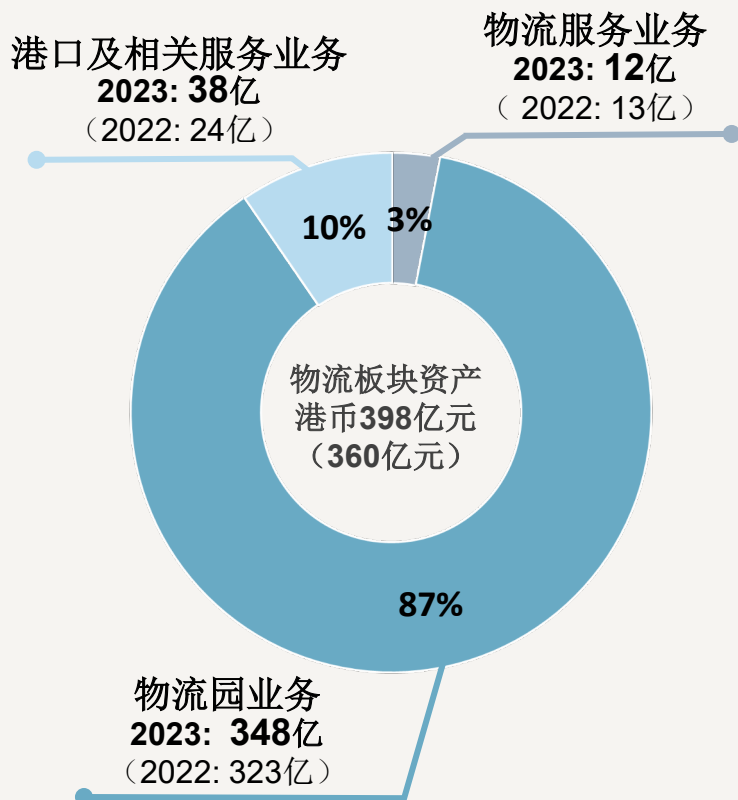
港币亿元



一、业绩摘要 - 资产结构（物流板块）

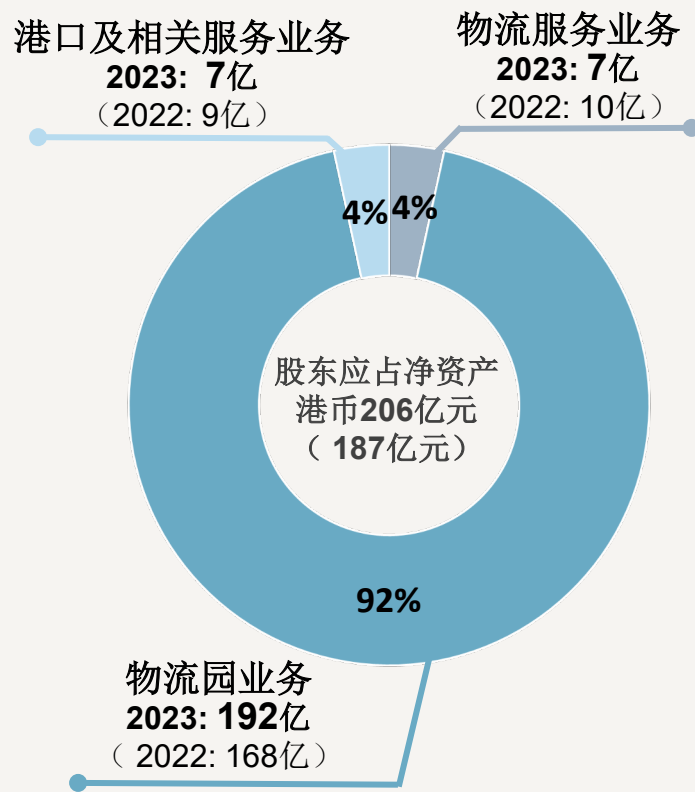
2023（2022）物流板块资产占比

港币亿元



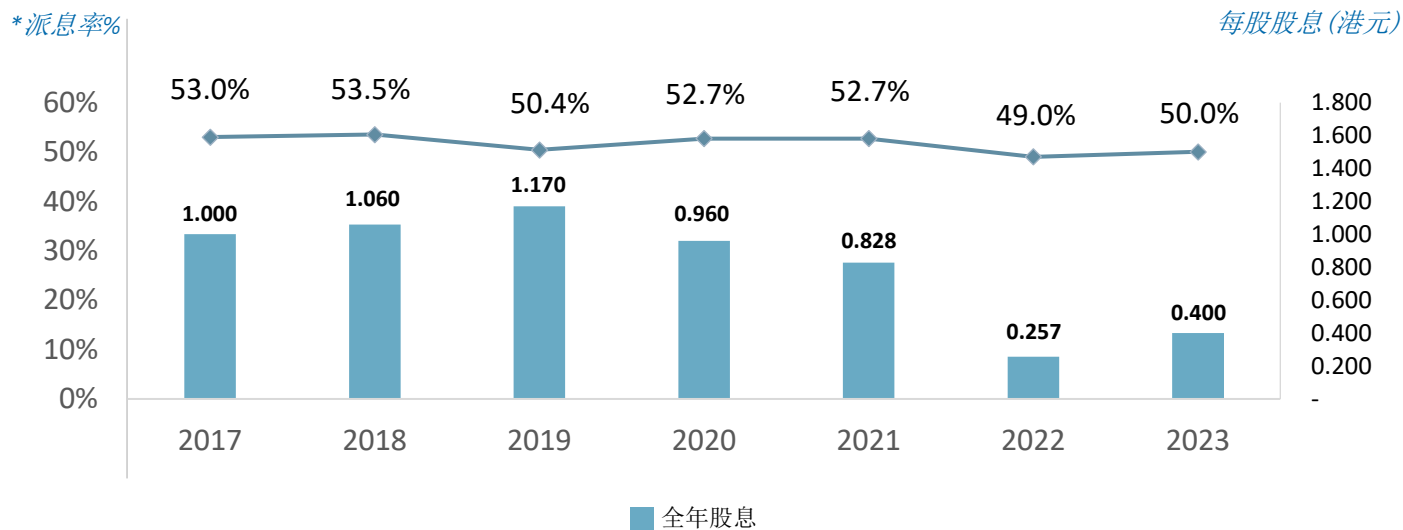
2023（2022）股东应占净资产占比

港币亿元



一、业绩摘要 - 股息

2023年末期股息为每股0.40港元 / 派息率50%



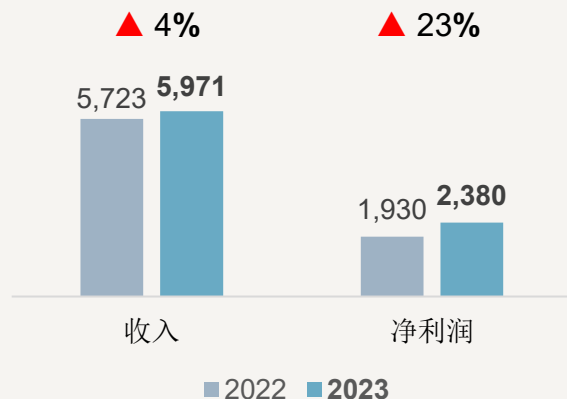
- 2023年每股收益港币0.80元
- 集团致力维持稳定的分红政策，为股东带来持续稳定的回报。经考虑集团的利润构成及现金流后，本年度末期股息为每股港币0.40元，较去年上升56%（2022年：末期股息港币0.257元），派息率50%

* 派息率指利润分配比率

二、业务回顾 - 收费公路业务（深圳高速）

收费公路业务

港币百万元



业绩表现

- 于本年度，随着国内经济及社会全面恢复正常运行，收费公路车流量恢复增长。然而，受武黄高速特许经营权于2022年12月到期终止的影响，对路费收入造成一定影响
- 路费收入及净利润分别较去年同期▲4%及▲23%

16个
投资、经营
高速公路项目

分布在深圳、
粤港澳大湾区
及经济发达地区

收费公路重点业务进展

- 深圳外环项目三期已完成多个合同段的施工、监理招标，部分合同段亦已开工建设
- 深圳沿江项目二期累计完工进度约91%，计划于2024年与深中通道同步建成通车
- 益常高速公募REITs已于2024年3月7日完成发售，最终募集基金份额3亿份，发售价格为人民币6.825元/份，预计将于2024年3月底在上海证券交易上市

主要收费公路业务

广东省 - 深圳地区		广东省 - 其他地区	
梅观高速	100%	清连高速	76.37%
机荷东段	100%	广深高速 ⁽³⁾	45%
机荷西段	100%	西线高速 ⁽³⁾	50%
深圳沿江项目 ⁽¹⁾⁽²⁾	100%	阳茂高速	25%
深圳外环项目	100%	广州西二环	25%
龙大高速	89.93%	其他省份	
水官高速	50%	益常项目	100%
水官延长段	40%	长沙环路	51%
		南京三桥	35%

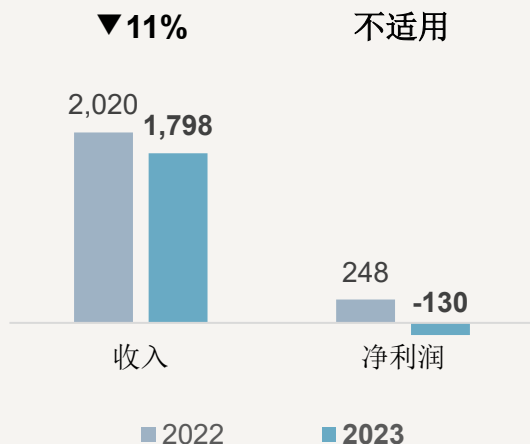
附注：

- 深圳沿江项目是指广深沿江高速公路（广州至深圳）于深圳市的路段，分为一期和二期。深圳沿江项目一期为深圳沿江项目主线及相关设施工程，已于2013年年底建成通车。深圳沿江项目二期包括国际会展中心互通立交和深中通道深圳侧接线两部分工程，已于2015年12月开工建设，其中国际会展中心互通立交已于2019年完工通车
- 根据深圳市交通运输局与深圳高速、广深沿江高速公路（广州至深圳段）项目公司（「沿江公司」）签订了货运补偿协议，自2021年1月1日至2024年12月31日期间，通行于深圳沿江项目的货车按收费标准的五折收取通行费，沿江公司因此免收的通行费由政府于次年3月一次性支付。
- 深圳高速于2022年1月11日完成收购深圳投控国际资本控股基建有限公司（“深投控基建”）100%股权的交割，从而间接持有深圳投控湾区发展有限公司（“湾区发展”）约71.83%股份，湾区发展间接享有西线高速50%和广深高速45%的利润分配权益

二、业务回顾 - 大环保业务（深圳高速）

大环保业务

港币百万元



业绩表现

- 本年度，大环保业务收入较去年同期 ▼11%，录得净亏损约港币1.3亿元，因：
 - 风机销售下降以及本年度风资源较小导致风力发电收入减少
 - 蓝德环保公司的折旧摊销费用增加及南京风电公司资产减值

大环保重点业务进展

- 清洁能源：
 - 截至2023年年底，集团投资和经营的风力发电项目累计装机容量达648兆瓦，均为已建成并网项目
- 固废资源化管理：
 - 2023年，光明环境园项目已基本竣工，预计将于2024年投入试运营
 - 利赛环保公司的生产线技术改造已基本完成，目前基本实现满产运营
 - 蓝德环保公司拥有有机垃圾处理项目共20个，餐厨垃圾设计处理量超过4,800吨/日，其中13个项目进入商业运营

公司名称	持有权益
深圳高速环境有限公司（“环境公司”） ¹	100%
深圳高速新能源控股有限公司（“新能源公司”） ²	100%
深圳深高速基建环保开发有限公司（“基建环保公司”） ³	100%
深圳光明深高速环境科技有限公司	100%
深圳市水务规划设计院股份有限公司	11.25%
风力发电项目	持有权益
包头南风项目 ⁴	100%
新疆木垒项目 ⁵	100%
永城助能项目 ⁶	100%
中卫甘塘项目 ⁷	100%
淮安中恒项目 ⁸	20%

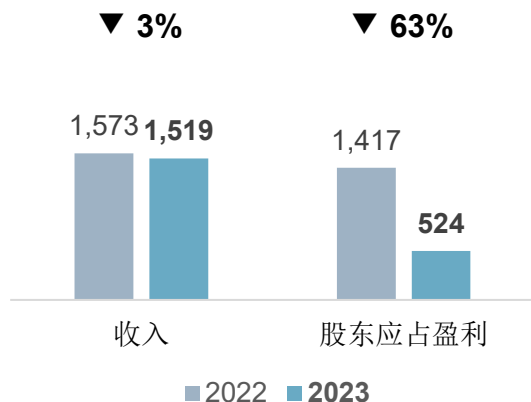
附注：

1. 环境公司以固废资源化等环保业务为主，并直接或间接持有若干个大环保项目的股权
2. 新能源公司以拓展风电等新能源业务为主，并直接或间接持有若干个大环保项目的股权
3. 基建环保公司以立足于深汕特别合作区，为合作区提供大型基础建设管理服务及进行园区内环保项目投资为主，并直接或间接持有若干个大环保项目的股权
4. 包头市南风风电科技有限公司的风电项目
5. 新疆准东新能源基地昌吉木垒老君庙风电场的风电项目
6. 河南省商丘市永城市 32 兆瓦风电项目
7. 宁夏中卫甘塘 49.5 兆瓦风电项目
8. 淮安中恒新能源有限公司 99.4 兆瓦风电项目

二、业务回顾 - 物流业务

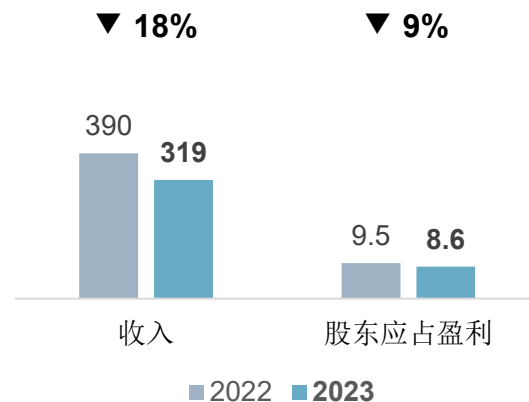
物流园业务

港币百万元



物流服务业务

港币百万元



业绩表现

物流园

- 本年度物流园业务收入较去年同期▼3%，股东应占盈利较去年同期▼63%，主要由于：
 - 需求持续低迷及行业竞争激烈等因素影响
 - 本年度无“投建融管”模式获得物流园项目置入基金之收益

物流服务

- 物流服务收入较去年同期▼18%，股东应占盈利较去年同期▼9%，主要是由于为适应经济环境的变化，降低风险，集团持续调整了相关业务架构

二、业务回顾 - 物流业务

于2023年12月31日，集团在全国近**40**个物流节点城市实现布局，管理及经营达**37**个物流项目，运营面积约**476**万平方米，成熟物流园区综合出租率约**90%**



深圳地区

共布局**9**个物流项目，其中已投营/管理项目共**5**个，建设中项目**3**个，待建项目**1**个

- 深国际智慧物流港（深圳坪山东）占地面积约26.7万m²，建筑面积约9.4万m²，为集团于2023年7月以总金额约人民币7.49亿元收购的项目，截至2023年底，整体出租率达100%
- 深国际智慧物流港（深圳黎光）建筑面积约21.7万m²，已于2023年7月分批投入运营
- 2023年6月集团以人民币11.87亿元成功竞得深圳国际综合物流枢纽中心（平湖南项目）上盖空间的土地使用权。项目于2024年初开工建设，力争于2025年底建成

中国其他地区

- 35个物流节点城市，已投入运营**31**个项目，运营面积约400万m²，成熟物流园区的出租率约88%
- 获取成都温江项目、太原项目及南宁经开项目的仓储用地，累计获地面积约29.4万m²
- 金华义乌项目、长沙项目二期 A 项目及無錫江陰项目陆续建成并投营，新增运营面积约33.4万m²
- 深国际物流港（石家庄正定）规划建筑面积超过50万m²，其中物流园占地面积约为20万m²。截至2023年底，园区已投营的面积约7万m²，其中医药产业园面积约4万m²

大湾区地区

- 大湾区共布局**14**个物流项目，其中已投营/管理项目共**6**个，建设中项目**5**个，待建项目**3**个，大湾区已投营面积约79万m²
- 深国际智慧物流港（佛山南海）及深国际智慧物流港（佛山顺德）规划建筑面积分别约9.3万m²及约33.7万m²，整体规划将着重突出“集约化”及“智慧化”的特点，预计将分别于2024年及2025年投营；深国际智慧物流港（佛山高明），占地面积约15.7万m²，预计于2025年内投营
- 深国际智慧物流港（肇庆高要）仓储建设用地约10万m²，预计于2024年下半年开工建设

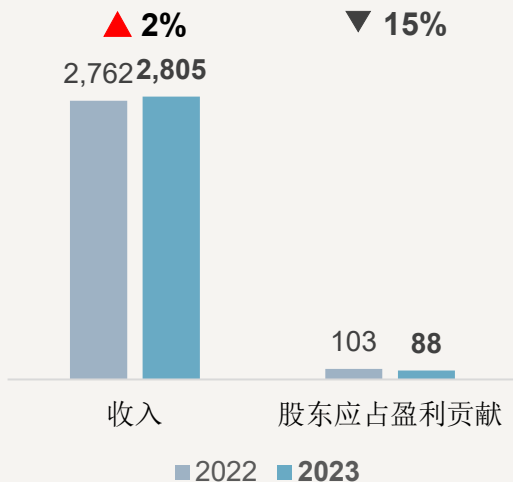
1,000+万m²
规划土地面积



二、业务回顾 - 港口及相关服务业务

港口及相关服务业务

港币百万元



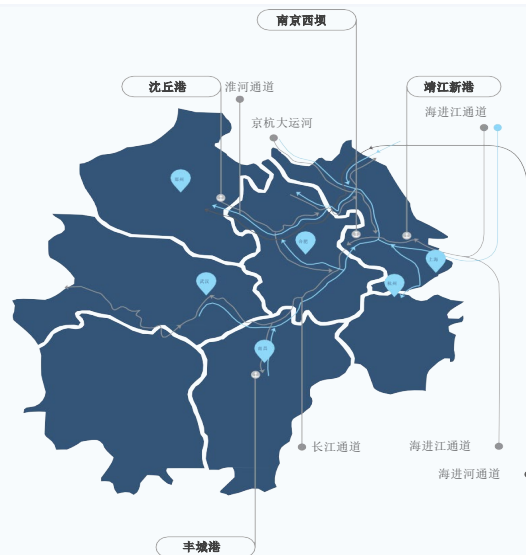
业绩表现

- 本年度，港口及相关服务业务的收入较去年同期▲2%，主要受惠于港口供应链业务平稳增长
- 股东应占盈利较去年同期▼15%至港币8,775万元，主要是由于由于电力、水泥等终端企业均不同程度下调生产负荷，市场需求较为疲弱等因素影响

港口重点业务进展

- 深国际港口（南京西坝港）（持有70%权益）：2023年，共461艘海轮停泊，完成吞吐量约3,578万吨，火车发运约427万吨，业务量持续位居沿江11个同类码头首位
- 持续加大优质港口项目的拓展工作，加速构建“1+N”多点布局的港口网络体系
 - 江苏靖江港（持有70%权益）：建有2座10万吨级长江主码头及5个1,000吨级内港池泊位，已于2023年12月正式运营
 - 河南沈丘港（持有52%权益）：将分三期建设，规划建设26个1,000吨级泊位；于2023年内完成对该项目的增资，权益由40%增加至52%
 - 江西丰城港（持有20%权益）：规划建设10个1,000吨级的散货泊位，其中项目一期6个泊位（设计年吞吐能力600万吨），已于2023年7月正式投产运营

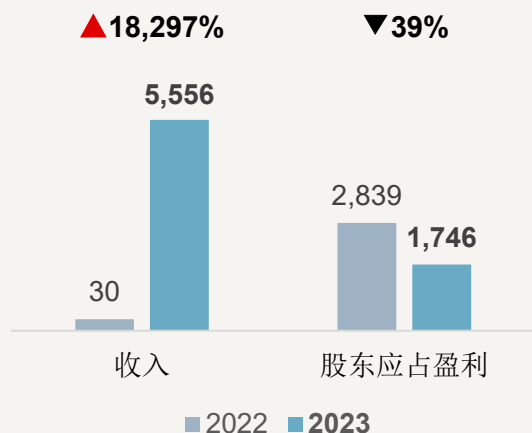
港口联网分布图



二、业务回顾 - 物流园转型升级业务

物流园转型升级业务

港币百万元



业绩表现

- 本年度，物流园转型升级业务收入较去年同期▲18,297%，主要是由于前海住宅项目颐城栖湾里于本年度交付，并确认收入约港币55亿元
- 股东应占盈利港币17.46亿元，较去年同期▼39%，主要由于去年同期因深国际前海商业发展（深圳）有限公司增资扩股录得税前收益约人民币24.87亿，而本年度并无该等收益

前海项目收益情况

收益类别	时间	事项	建筑面积	税前收益额 (人民币亿元)
土地增值	2017年-2020年	土地整备	置换土地面积为12.02万m ²	83.73
土地增值小计				83.73
开发收益	2021年	首期住宅项目 - 颐湾府	5.1万m ²	7.24
	2022年	项目公司增资扩股	-	24.87
	2023年	二期住宅项目 - 颐城栖湾里	5.1万m ²	26.35
开发收益小计				58.46
运营收益	自2021年下半年	前海首期办公项目 颐都大厦	3.5万m ²	将持续每年为本集团提供租金收入
三期项目 (办公及商业)	/	正与政府部门协商置换及开发事宜	9.2万m ²	/

华南物流园一期转型升级项目（占地面积约53万m²）



- 集团于2023年10月与各政府单位正式签订了《土地整备监管协议书》，采用安排留用土地和货币补偿的方式实施转型升级项目
- 将由物流仓储功能转型升级为以数字经济产业为主、配套高端商业和居住的综合性功能
- 将通过分期留用土地的方式，按新规划功能逐步开发运营并实现收益

二期项目深国际华南数字谷（建筑面积约20万m²）



- 一组团已于2021年12月投入运营，截至2023年底出租率约70%
- 二组团计划于2024年上半年投营

深圳航空

2023年，全球民航客运市场运输需求回暖，中国国内民航客运需求大幅回升，整体呈现稳健的恢复态势



运输旅客3,322万人次，旅客运输量为519.39亿客公里，分别较去年同期上升127%及132%



于2023年12月31日，机队规模为226架（2022年：226架）。目前，深圳航空经营国内外航线318条，当中国内航线297条及国际航线21条



- 由于飞机运力与航材供应的不确定性，航油成本持续高企，机场收费标准的提高，汇率及利率波动，深圳航空当前仍面临多重经营压力。此外，旅客出行意愿及模式的调整使市场格局相应发生变化，竞争形势更加激烈
- 于本年度，深圳航空录得净亏损人民币17.35亿元（港币19.28亿元）（2022年：净亏损人民币111.29亿元（港币127.93亿元））
- 根据权益法，因本集团应占联营公司深圳航空之累积亏损份额已超过本集团在该联营公司之权益，本集团于本年度将不再确认与深圳航空相关的进一步亏损（2022年：亏损港币26.66亿元）

三、财务状况 - 总览

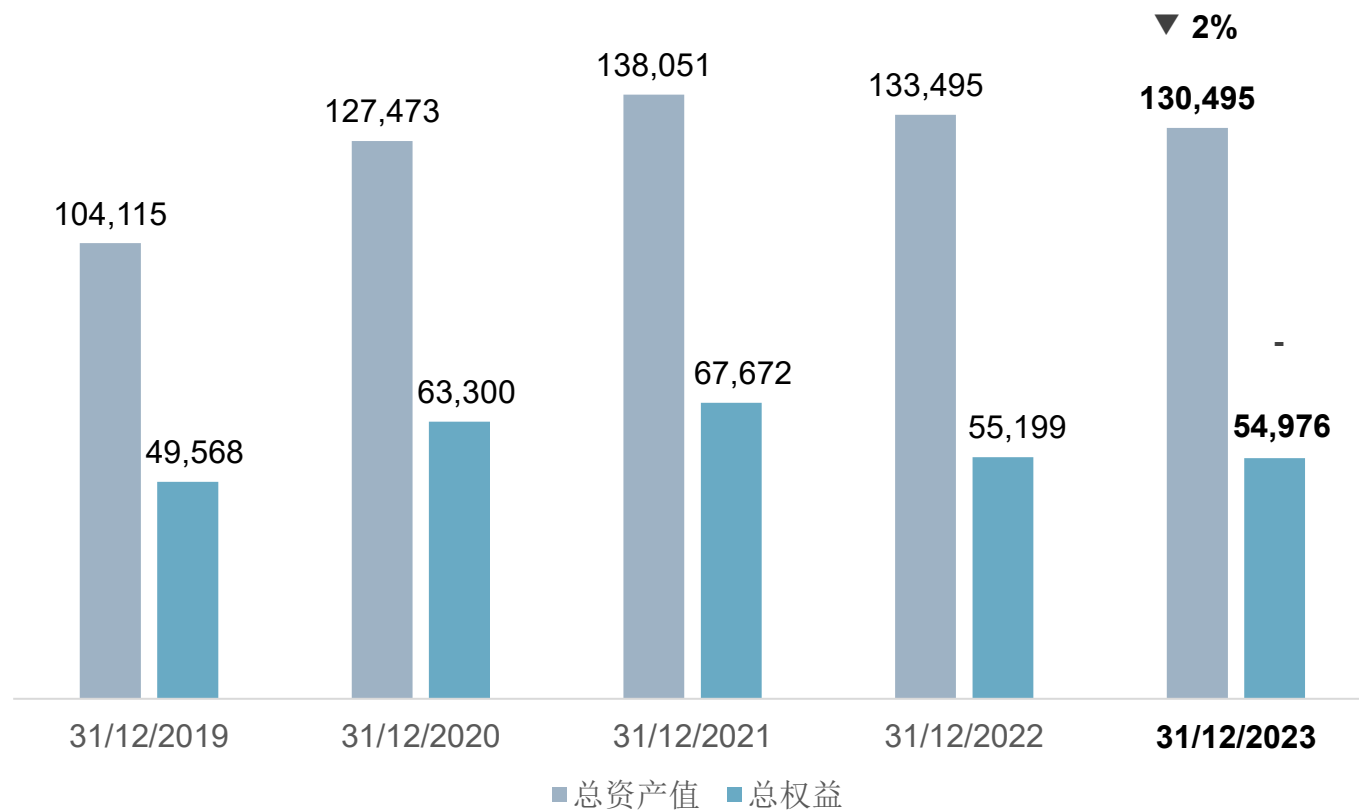
(港币百万元)	31/12/2023	31/12/2022	上升/(下跌)
总资产	130,495	133,495	(2%)
总权益	54,976	55,199	-
股东应占资产净值	31,582	31,248	1%
股东应占每股资产净值 (港币元)	13.2	13.1	1%
现金	9,805	14,025	(30%)
银行贷款	33,082	34,861	(5%)
其他贷款	117	314	(63%)
票据及债券	22,140	18,592	19%
借贷总额	55,339	53,767	3%
借贷净额	45,534	39,742	15%
资产负债率 (总负债 / 总资产)	58%	59%	(1)[#]
借贷总额占总资产比率	42%	40%	2[#]
借贷净额与总权益比率	83%	72%	11[#]
借贷总额与总权益比率	101%	97%	4[#]

百分点之转变

三、财务状况 - 总资产和总权益

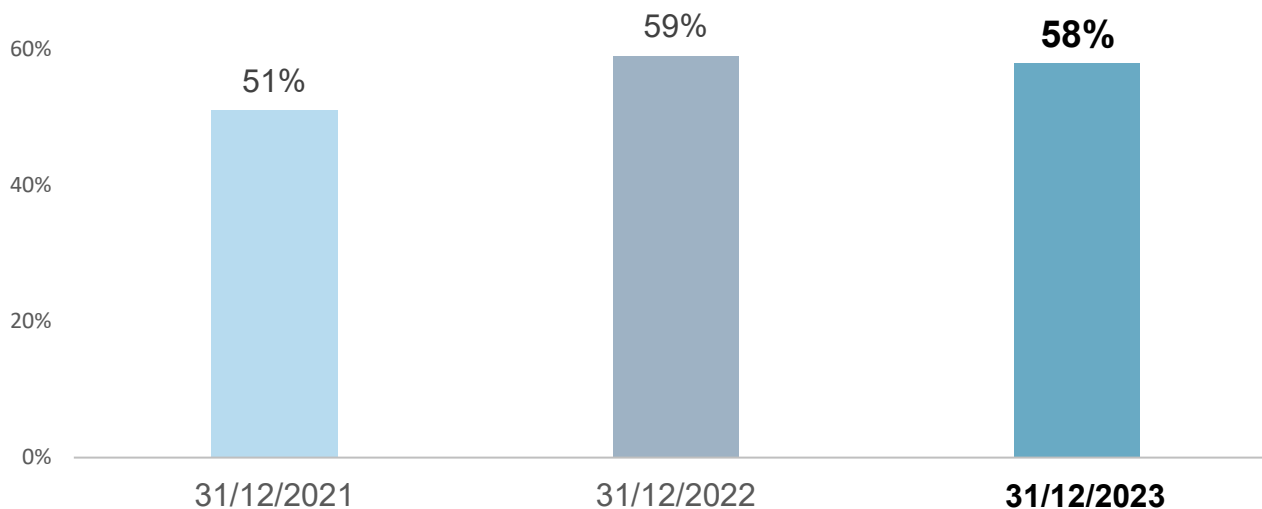
总资产和总权益

港币百万元



三、财务状况 - 资产负债率

资产负债率 **58%**

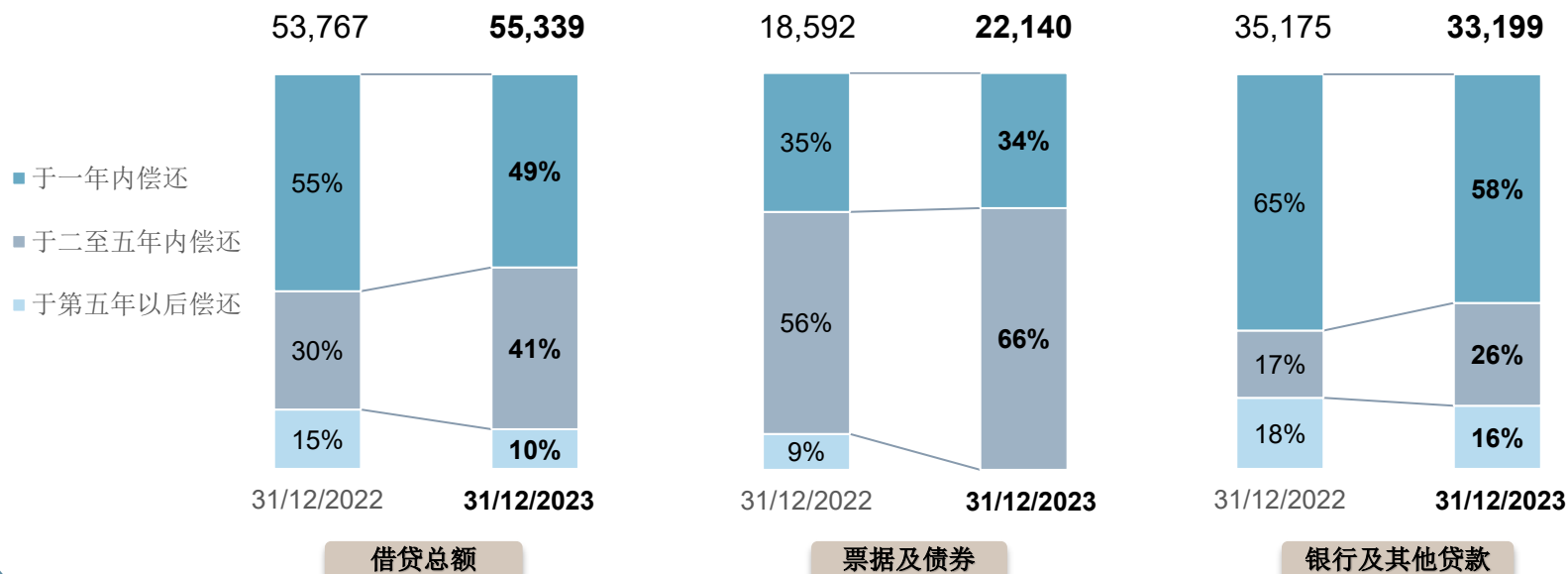


- 财务结构仍然稳健，资产负债率较去年年底下跌1个百分点
- 三大国际性信贷评级机构穆迪、标准普尔及惠誉分别维持集团的 Baa2、BBB、及 BBB+ 投资级别信贷评级
- 国内信贷评级机构继续给予“AAA”信贷评级

三、财务状况 - 债务到期结构

债务到期结构

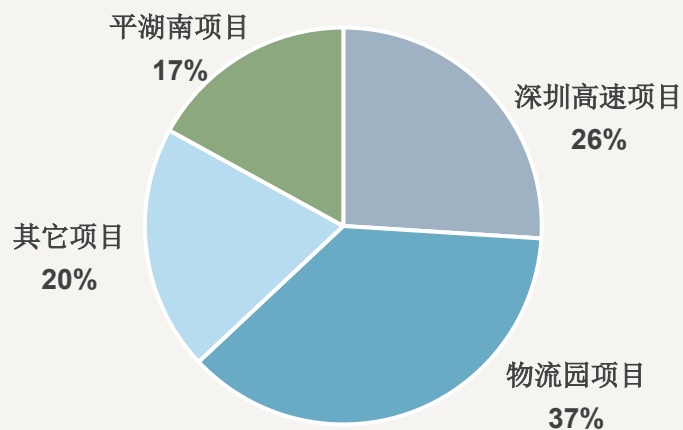
港币百万元



- 为了减少汇率波动影响，集团积极采取若干措施并已取得良好成效。本年度录得汇兑亏损约港币5.5亿元（2022年：汇兑亏损港币11.6亿元）。集团将继续密切关注汇率变动趋势，持续推进内外币种结构优化工作以减少汇率波动的影响
- 截止2023年12月31日，本集团人民币借贷与外币借贷比例为73% : 27%（撇除深高速：人民币借贷100%）
 - 本集团借贷余额：人民币368亿元、港币125亿元、美元3亿元（撇除深高速：人民币185亿元）
 - 本集团借贷总额中长期与短期债务比例为51% : 49%（撇除深高速：48% : 52%）

三、财务状况 - 资本开支

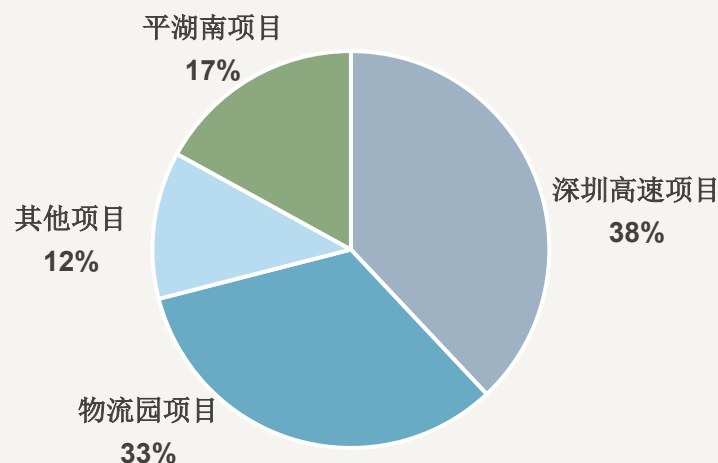
2023年实际
港币约**85**亿元 (人民币**78**亿元)



2023年主要资本开支项目:

- 物流园项目人民币约29亿元
- 深圳高速项目人民币约20亿元
- 平湖南项目人民币约13亿元

2024年预算
港币约**104**亿元 (人民币**94**亿元)



2024年预计主要资本开支项目:

- 物流园项目人民币约31亿元
- 深圳高速项目人民币约36亿元
- 平湖南项目人民币约17亿元

四、展望



稳中提质物流主业拓展

- **物流园区**方面，将按照**2025年底物流园投营800万m²**的目标，根据内外部形势变化，结合集团负债率、资金需求等情况，科学动态调整投资策略，合理控制投资节奏，统筹安排好项目投、建、管、转各个环节
- 坚持**优中选优**，更加关注核心城市和优质资产，聚焦经营效益好、抗风险能力强的一线城市及头部二线城市的核心区位
- 积极推动**分布式光伏业务**落地，并在风险可控的前提下，探索更多轻重融合业务和增值服务

港口

- 围绕**分拆上市远期目标**，考虑新项目对完善商业模式、增强板块协同性，科学安排项目投资
- 加紧推动**靖江港、丰城港、沈丘港**等新投资项目达产达效



铁路物流和航空物流

- 加紧做好深圳国际综合物流枢纽中心（平湖南项目）建设工作，争取**2025年底**建成投营
- 积极推进深圳航空货站项目、首都机场货站项目等前期筹备工作



智慧物流+冷链物流

- 将根据冷链、智慧仓行业发展趋势，选择行业优质标的，开拓增量业务，推动产业链供应链高质量发展
- 结合当前经济环境下市场供需变化，及时调整冷链物流、智慧物流投资节奏、项目条件以及统筹管控模式，持续改善经营效益



四、展望（续）

“投建管转”大闭环



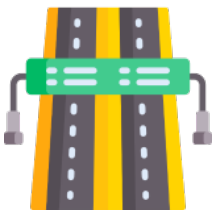
- **释放资产价值：**积极推动华南物流园一期转型工作
- 一是力争2024年内签订首批土地出让合同；二是安全平稳有序推进园区剩余客户清退及仓库拆除工作；三是对留用地开发进行前置研究，争取2024年内启动首块留用地建设工作
- **开拓增量：**力争完成前海项目两宗办公及商业用地的置换及开发工作，全力推动置换方案落地，贡献增量收益

“投建融管”小闭环



- **进一步加快资产证券化进程，**继续跟进首期公募REITs项目发行工作
- **稳步推进私募基金设立，**拟定新设物流仓储基础设施基金方案
- **研究完善本集团基金群配置，**加大与潜在合作方沟通，适时推动设立开发型、并购型物流仓储基金和产业链上下游投资基金

巩固收费公路业务优势



- 通过新建、扩建、并购、整合资源等多种手段，积极拓展高快速路投建管养业务，延长收费公路项目经营年限、增加公路资产规模
- 积极探索上下游产业链市场化项目，重点关注智能升级及综合管养业务

提质增效大环保业务



- 聚焦有机垃圾处理、危废处置和清洁能源发电领域
- 提高有机垃圾项目处理能力、危废项目处置规模，形成规模优势
- 新增投资控股风电场或光伏电站



Shenzhen International

深國際

Stock code: 00152.HK

谢谢!

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

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

电邮: ir@szihl.com

<http://www.szihl.com>



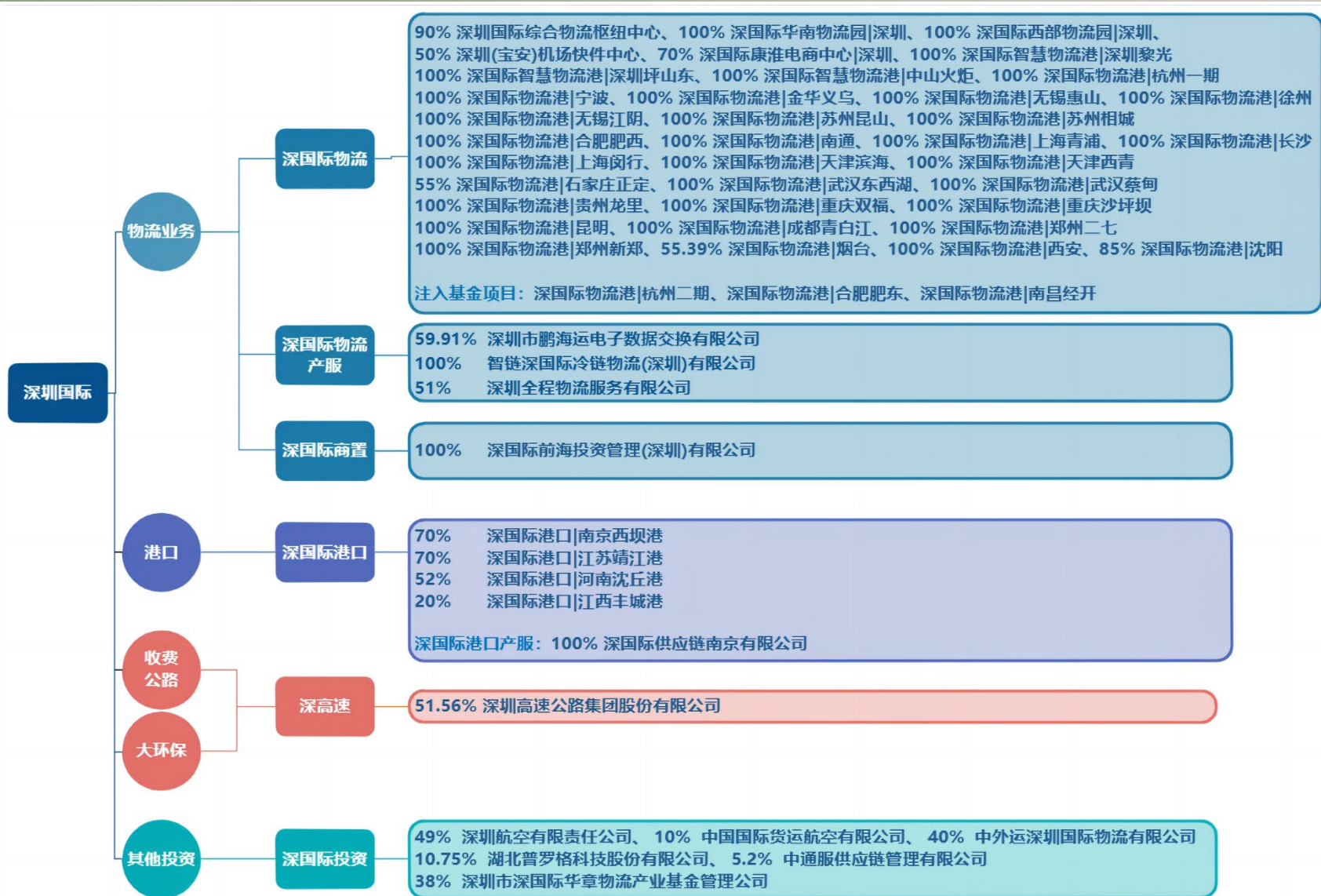
附录



共同创造 共享价值
Building Value Sharing Future



附录1 - 企业架构图



只列出已投入运营的项目

* 不包括本集团持有50%权益的联营公司所持有的住宅用地项目及本集团持有83.3%权益的附属公司所持有的办公项目

附录2 - 损益表

港币百万元 截至12月31日止十二个月	2023	2022	变动
收入	20,524	15,529	32%
销售成本	(12,979)	(11,382)	14%
毛利	7,545	4,147	82%
其他收入	188	154	22%
其他收益 - 净额	166	4,055	(96%)
分销成本	(155)	(148)	5%
管理费用	(1,270)	(1,124)	13%
经营盈利	6,474	7,084	(9%)
应占合营公司盈利	419	63	565%
应占联营公司盈利/(亏损)	678	(1,647)	-
除税及财务成本前盈利	7,571	5,500	38%
财务成本 - 净额	(2,377)	(2,569)	(7%)
除税前盈利	5,194	2,931	77%
所得税	(2,289)	(995)	130%
年度纯利	2,905	1,936	50%
非控制性权益	1,003	589	70%
永续证券	-	93	-
股东应占盈利	1,902	1,254	52%
每股基本盈利(每股港元)	0.80	0.54	48%

附录3 - 分部业绩

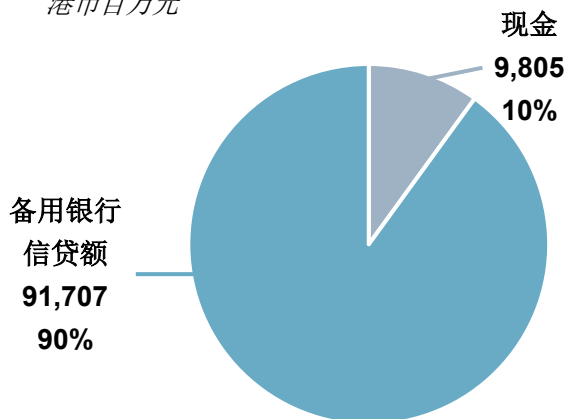
港币百万元 截至12月31日止十二个月	收入		经营盈利		应占联营公司及 合营公司盈利/(亏损)		除息税前盈利	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
收费公路及大环保业务								
收入	8,829	9,330	2,932	2,697	808	670	3,740	3,367
建造服务收入	1,496	1,444	-	-	-	-	-	-
收费公路及大环保业务小计	10,325	10,774	2,932	2,697	808	670	3,740	3,367
物流园	1,519	1,573	629	1,597	25	15	654	1,612
物流服务	319	390	23	29	8	5	31	34
港口及相关服务	2,805	2,762	167	191	-	-	167	191
物流园转型升级	5,556	30	3,277	2,838	61	38	3,338	2,876
小计	10,199	4,755	4,096	4,655	94	58	4,190	4,713
集团总部	-	-	(554)	(268)	195	(2,312)	(359)	(2,580)
总计	20,524	15,529	6,474	7,084	1,097	(1,584)	7,571	5,500
财务收益							241	304
财务成本							(2,618)	(2,873)
财务成本 - 净额							(2,377)	(2,569)
除息税前盈利							5,194	2,931

附录4 - 财务状况 (一)

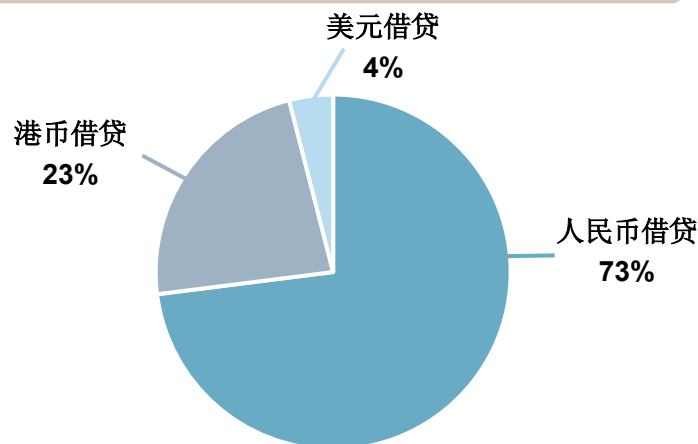
本集团借贷结构组合
于2023年12月31日

现金及备用银行信贷额度

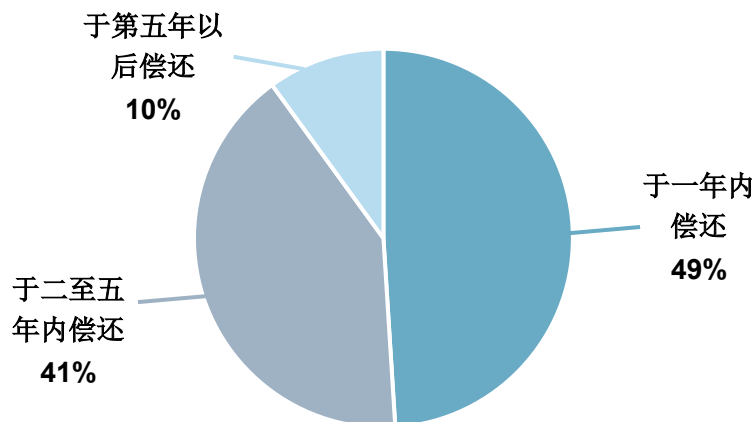
港币百万元



总借贷港币553.39亿元 - 货币单位



总借贷港币553.39亿元 - 还款期

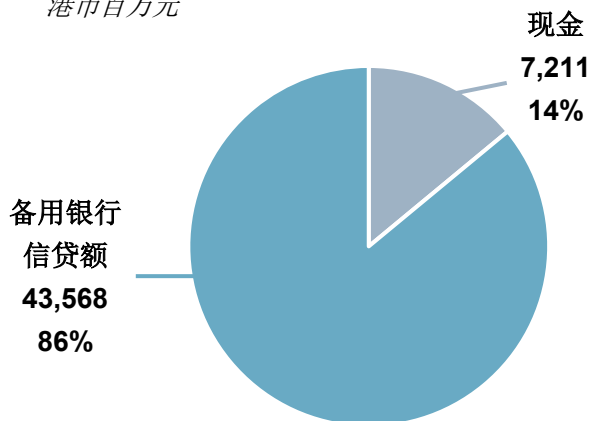


附录4 - 财务状况（二） — 撤除深圳高速

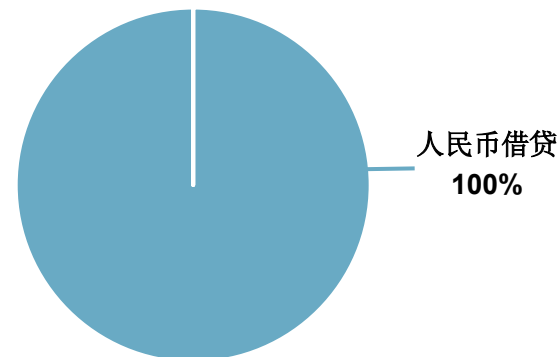
本集团借贷结构组合
于2023年12月31日

现金及备用银行信贷额度

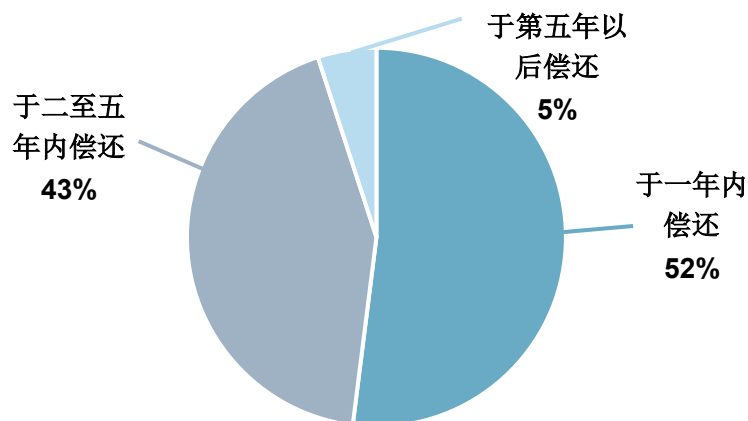
港币百万元



总借贷港币203.56亿元 — 货币单位



总借贷港币203.56亿元 — 还款期



附录5 - 物流园项目位置图



总体情况	
□	于全国近40个物流节点城市布局，2023年在运营及管理项目共37个
□	总规划土地面积达逾1,000万平方米，已获取经营权土地面积约908万平方米。
□	总运营面积约476万平方米
□	成熟物流园区综合出租率约90%

附录6 - 物流项目概况

已投入运营项目

已投入运营项目			
大湾区 物流园	物流枢纽	深国际综合物流枢纽中心	□ 规划土地面积: 90.0万平方米
		深国际公路枢纽物流港 (深圳宝安)	□ 规划土地面积: 7.5万平方米
	物流园	深国际华南物流园 (深圳)	□ 规划土地面积: 57.8万平方米; 在运营面积: 17.4万平方米^
		深国际西部物流园 (深圳)	□ 在运营面积: 9.1万平方米
		深国际康淮电商中心 (深圳)▲	□ 在运营面积: 14.3万平方米
	深国际智慧 物流港	深圳黎光	□ 规划土地面积: 4.5万平方米; 在运营面积: 21.7万平方米
		深圳坪山	□ 规划土地面积: 12万平方米
		深圳坪山东	□ 规划土地面积: 26.7万平方米; 在运营面积: 9.4万平方米
		深圳盐田	□ 规划土地面积: 3.2万平方米
		中山火炬	□ 规划土地面积: 5.8万平方米; 在运营面积: 6.6万平方米
		肇庆高要	□ 规划土地面积: 10万平方米
		佛山南海	□ 规划土地面积: 7.6万平方米
		佛山顺德	□ 规划土地面积: 20万平方米
	佛山高明	□ 规划土地面积: 15.7万平方米	
中国其他地区 综合物流港 (深国际物流港)	浙江区域	杭州□	□ 规划土地面积: 23.9万平方米 (一期); 在运营面积: 45.6万平方米 (一期&二期)
		宁波	□ 规划土地面积: 19.4万平方米; 在运营面积: 5.7万平方米
		金华义乌	□ 规划土地面积: 44.0万平方米; 在运营面积: 55.9万平方米
		金华经开	□ 规划土地面积: 13.6万平方米
		温州	□ 规划土地面积: 13.9万平方米
	苏皖区域	无锡惠山	□ 规划土地面积: 34.7万平方米; 在运营面积: 12.0万平方米
		无锡江阴	□ 规划土地面积: 13.3万平方米; 在运营面积: 11.3万平方米
		苏州昆山	□ 规划土地面积: 11.7万平方米; 在运营面积: 9.6万平方米
		苏州相城	□ 规划土地面积: 3.3万平方米; 在运营面积: 1.9万平方米
		合肥肥东□	□ 在运营面积: 9.3万平方米
		合肥肥西	□ 规划土地面积: 42.2万平方米; 在运营面积: 19.1万平方米

附录6 - 物流项目概况 (续)

已投入运营项目

中国其他地区 综合物流港 (深国际物流港)	苏皖区域	句容	□ 规划土地面积: 40.0万平方米
		徐州	□ 规划土地面积: 14.0万平方米;在运营面积: 7.2万平方米
		南通	□ 规划土地面积: 15.2万平方米;在运营面积: 12.9万平方米
		上海青浦	□ 规划土地面积: 2.3万平方米;在运营面积: 3.0万平方米
		上海闵行	□ 规划土地面积: 3.5万平方米;在运营面积: 5.2万平方米
		淮安	□ 规划土地面积: 11.1万平方米
		泰州	□ 规划土地面积: 8.8万平方米
	京津冀区域	天津滨海	□ 规划土地面积: 6.0万平方米;在运营面积: 3.3万平方米
		天津西青	□ 规划土地面积: 11.6万平方米;在运营面积: 7.8万平方米
		石家庄正定	□ 规划土地面积: 46.7万平方米;在运营面积: 7.0万平方米
		石家庄元氏	□ 规划土地面积: 14.4万平方米
	华中区域	武汉东西湖	□ 规划土地面积: 13.3万平方米;在运营面积: 6.3万平方米
		武汉蔡甸	□ 规划土地面积: 26.7万平方米;在运营面积: 11.7万平方米
		武汉黄陂	□ 规划土地面积: 6.7万平方米
		南昌经开□	□ 在运营面积: 8.7万平方米
		南昌昌北	□ 规划土地面积: 15.7万平方米
		长沙	□ 规划土地面积: 34.7万平方米;在运营面积: 22.7万平方米
		湘潭	□ 规划土地面积: 10.2万平方米
		深国际智慧物流港(岳阳)▲	□ 在运营面积: 5.2万平方米
	西南区域	贵州龙里	□ 规划土地面积: 34.8万平方米;在运营面积: 14.2万平方米
贵阳修文		□ 规划土地面积: 20.0万平方米	
重庆双福		□ 规划土地面积: 15.7万平方米;在运营面积: 5.8万平方米	
重庆沙坪坝		□ 规划土地面积: 14.6万平方米;在运营面积: 11.6万平方米	
昆明		□ 规划土地面积: 17.2万平方米;在运营面积: 11.9万平方米	

附录6 - 物流项目概况 (续)

已投入运营项目			
中国其他地区 综合物流港 (深国际物流港)	西南区域	成都青白江	□ 规划土地面积: 12.9万平方米;在运营面积: 12.6万平方米
		成都温江	□ 规划土地面积: 6.7万平方米
		南宁经开	□ 规划土地面积: 10.0万平方米
	南方区域	湛江	□ 规划土地面积: 20.0万平方米
		海南澄迈	□ 规划土地面积: 6.3万平方米
		海口高新	□ 规划土地面积: 6.7万平方米
	北方区域	郑州二七	□ 规划土地面积: 11.0万平方米;在运营面积: 11.7万平方米
		郑州新郑	□ 规划土地面积: 49.7万平方米;在运营面积: 21.5万平方米
		烟台	□ 规划土地面积: 6.9万平方米;在运营面积: 2.9万平方米
		西安	□ 规划土地面积: 12.0万平方米;在运营面积: 9.3万平方米
		太原	□ 规划土地面积: 12.7万平方米
	沈阳	□ 规划土地面积: 70.0万平方米;在运营面积: 24.2万平方米	

注:

^ 深国际华南物流园(深圳)一期项目按深圳市政府总体规划正在向数字经济园区转型,逐步开展拆迁工作

□ 深国际物流港(南昌经开)、深国际物流港(杭州)二期项目及深国际物流港(合肥肥东):由本集团占有40%权益的合营企业深石(深圳)智慧物流基础设施私募基金合伙企业所持有,本集团仍保持上述物流港的运营管理权,为其提供运营维护等专业服务并继续收取服务

▲ 管理输出项目

附录7- 深国际华南物流园（一期）转型升级



华南物流园（实景图）



华南物流园转型概念效果图

附录8 - 深国际华南物流园二期（深国际华南数字谷）



深国际华南数字谷作为华南数字超级总部基地的首发先导区，以数字经济、数智科创产业为导向，着重布局发展新能源、人工智能、工业互联网及软件与信息服务四大关键产业，打造数字产业发展新高地，成为龙华特色的新一代数字产业集聚区和功能型总部基地

附录9—深国际康淮电商中心|深圳 (实景图)



集团首个以管理输出方式运营的轻资产项目，积极探索绿色货运配送发展模式，建成“集约、高效、绿色、智慧”的城市货运配送服务体系，为深圳市绿色货运配送城市示范工程之一。

运营面积约**14.3万m²**，于**2023年12月31日**，整体出租率达**95%**

附录10—深圳国际综合物流枢纽中心（平湖南项目）



概念规划
效果图



实景图

于**2024**年上半年开工建设
力争**2025**年底建成

实现“铁路运输+现代物流”融合发展

- 项目总占地面积约90万m²；物流仓储建筑面积预计约85万m²
- 已投营的铁路货场/堆场面积约17万m²，截至2023年12月31日，可租场地的出租率达100%
- 2023年6月，以人民币11.87亿元成功竞得平湖南项目上盖仓储的土地使用权，为全国首宗铁路货场上盖产业空间



附录11 - 深国际智慧物流港 | 深圳 · 黎光 (实景图)



占地面积约**4.5万m²**；建筑面积约**21.7万m²**
将打造为高标准、智慧型、生态型的现代物流标杆示范园区
已于**2023年7月**分批投入运营

附录12—深国际智慧物流港|深圳·坪山 (规划效果图)



占地面积约12万m²，规划建筑面积约28.6万m²
集团于2022年4月完成70%权益收购
项目成功入选“深圳市2023年度重大项目”
项目已于2023年5月开工建设，预计2025年建成并投入运营

附录13 - 深国际智慧物流港 | 深圳 · 盐田 (实景图)



规划效果图



占地面积约**3.2万m²**，规划建筑面积约**9.1万m²**
项目入选“深圳市**2023**年度重大项目”和“广东省绿色示范工程”称号
已于**2023**年年底完成竣工验收，预计将于**2024**年上半年投入运营

附录14 - 深国际智慧物流港 | 佛山·南海/佛山·顺德 (规划效果图)



佛山南海项目
规划土地面积：约7.6万m²



佛山顺德项目
规划土地面积：约20万m²

集团于**2022**年初竞得
整体规划将着重突出“集约化”及“智慧化”的特点
已进入全面施工阶段，预计将分别于**2024**年及**2025**年投入运营

附录15 - 深国际智慧物流港 | 金华·义乌 (实景图)



规划土地面积：约44万m²；
已投入运营面积：约55.9万m²



前海项目是首个成功实现“投建管转”
大闭环发展模式的项目
项目数年来已先后6次释放开发税前收
益合共约人民币142.19亿元

附录16 - 深国际商置 | 深圳·前海 (实景图)



附录17 - 港口项目



附录18 - 深国际冷链



成都青白江冷库项目（已竣工投产）



南京江宁空港冷库项目（2024年底竣工投产）



石家庄8号仓冷库项目（已竣工投产）



上海闵行冷库项目（已竣工投产）



Shenzhen International
深國際

Stock code 股份代号: 00152.HK

谢谢!

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

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

电邮: ir@szihl.com

<http://www.szihl.com>

