



Shenzhen International
深國際

物流天下
德行天下

LOGISTICS WITH ETHICS
FOR A BETTER WORLD



年報
2025

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：00152

物流天下 德行天下

Logistics with Ethics
For a Better World



企業願景

持續做強做優做大
打造一流產業集團

企業使命

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



企業文化品格

知行合一，行穩致遠

核心價值觀

奮鬥 開放 務實 協調



目錄

集團簡介	2	董事及高級管理人員簡介	85
公司資料	4	董事會報告	91
財務摘要	5	企業管治報告	98
2025大事紀要	8	權益披露	126
主席報告	16	財務報告	
管理層討論及分析		獨立核數師報告	128
整體回顧	21	綜合資產負債表	132
物流業務	25	綜合損益表	134
物流園轉型升級業務	57	綜合全面收益表	135
港口及相關服務業務	63	綜合權益變動表	136
收費公路業務	68	綜合現金流量表	139
大環保業務	72	綜合財務報表附註	140
航空運輸服務	75		
2026年展望	77		
財務狀況	80		
人力資源	83		

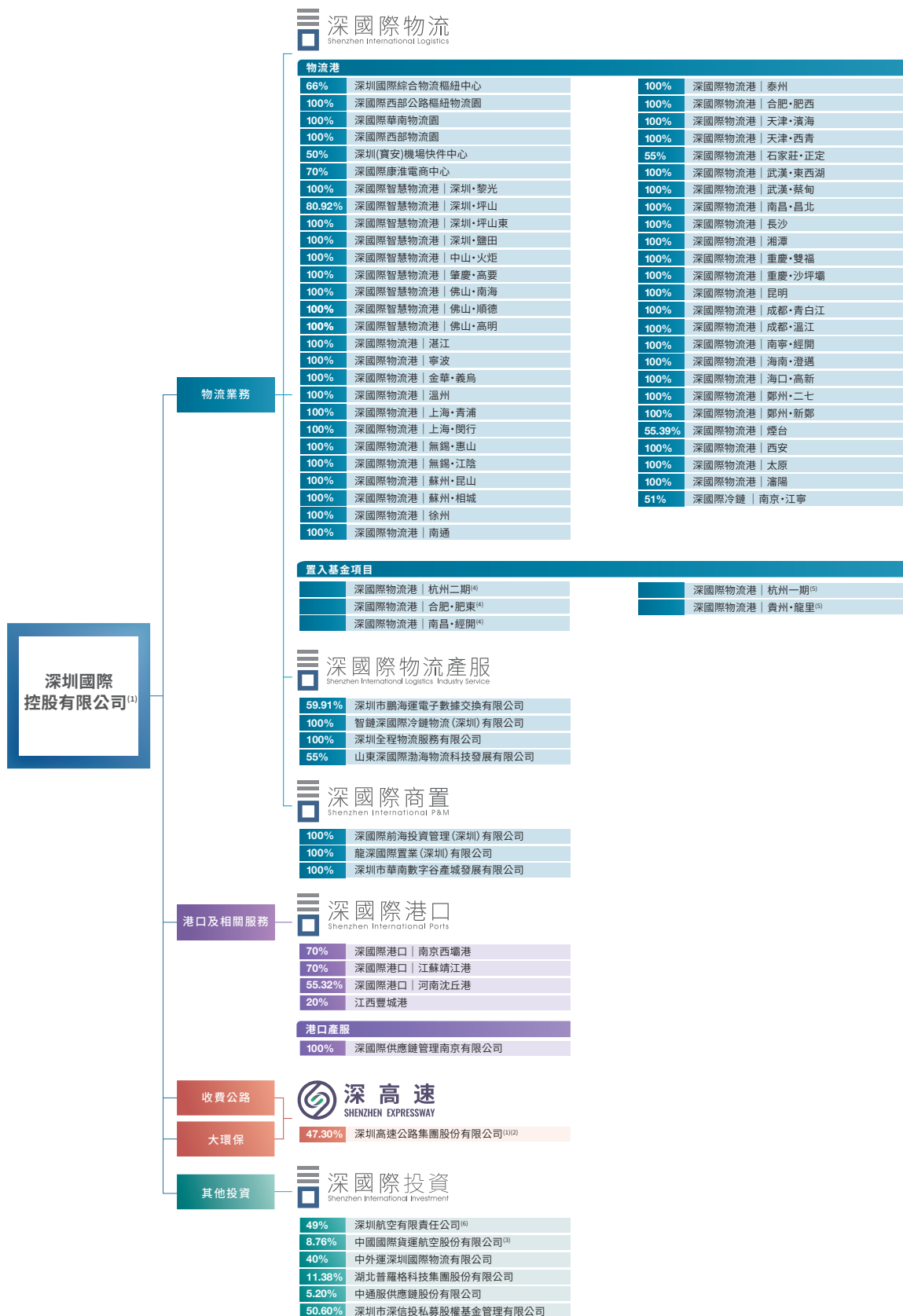


集團 簡介

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12月31日的簡明架構圖，並不包括中間控股公司，顯示的權益百分比為本集團取得實際控制權的百分比。



附註:

- (1) 於香港聯合交易所有限公司主板上市;
- (2) 於上海證券交易所上市;
- (3) 於深圳證券交易所上市;
- (4) 由本集團持有40%權益的合營企業深石(深圳)智慧物流基礎設施私募基金合夥企業(有限合夥)所持有。
- (5) 由本集團持有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) 2026年1月27日,深圳航空有限責任公司完成第一階段增資,本集團對其持股比例相應調整為28.09%。
- (7) 本集團的簡明架構圖只包括截至2025年12月31日正在運營的公司實體和項目。

公司資料

董事會

執行董事：

李海濤 (主席)
劉征宇 (總裁)
王沛航
劉秀麗

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

金杜律師事務所 (香港法律顧問)

主要往來銀行

中國農業銀行
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
匯豐銀行
中國工商銀行
興業銀行 (中國境內銀行)
三菱UFJ銀行
平安銀行

主要股份過戶登記處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

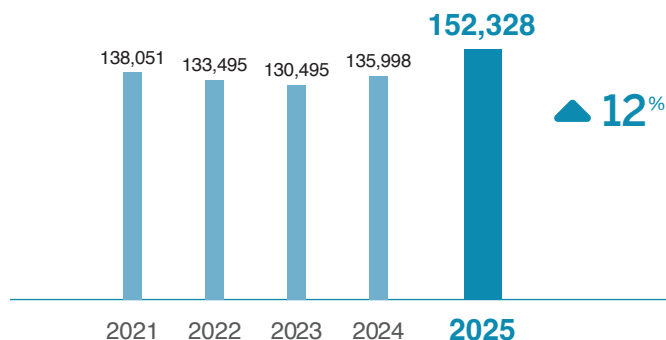
卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號遠東金融中心17樓

投資者關係顧問

中國公關顧問有限公司
香港上環德輔道中262號
一洲大廈17樓

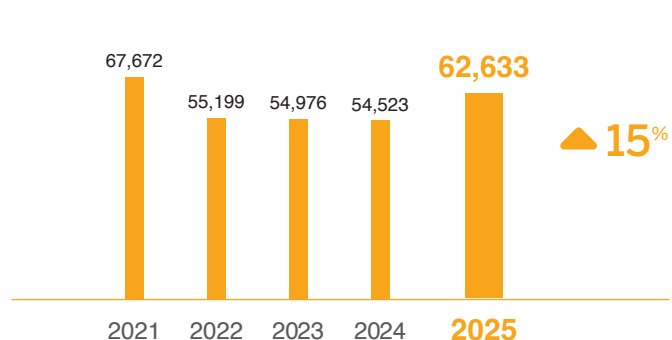
總資產值

(港幣百萬元)



總權益

(港幣百萬元)



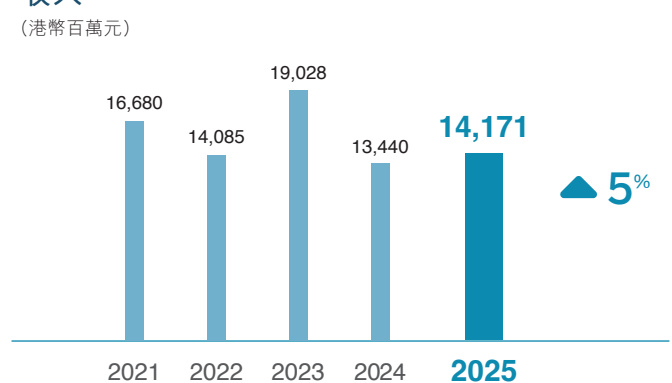
股東應佔每股資產淨值

(港幣元)



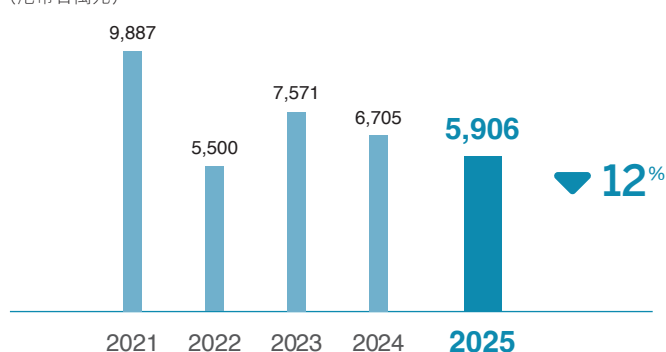
收入*

(港幣百萬元)



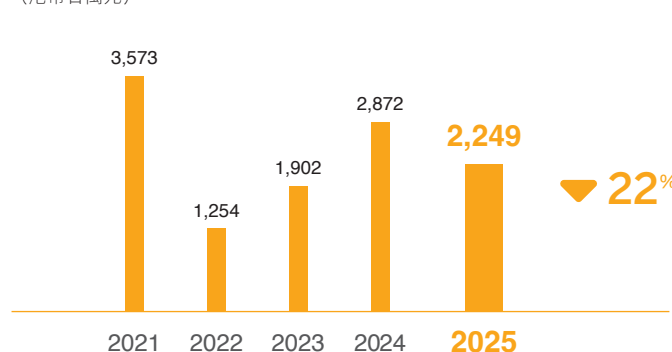
除稅及財務成本前盈利

(港幣百萬元)



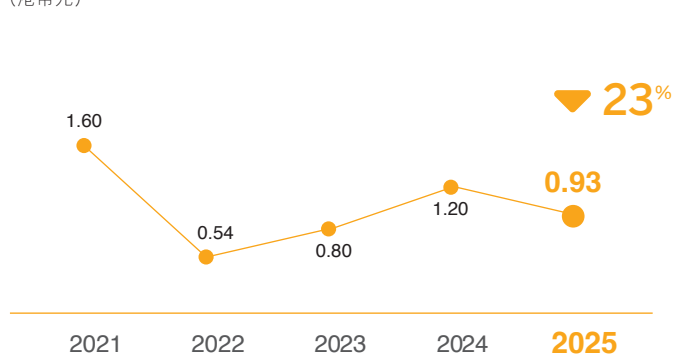
普通股股東應佔盈利

(港幣百萬元)



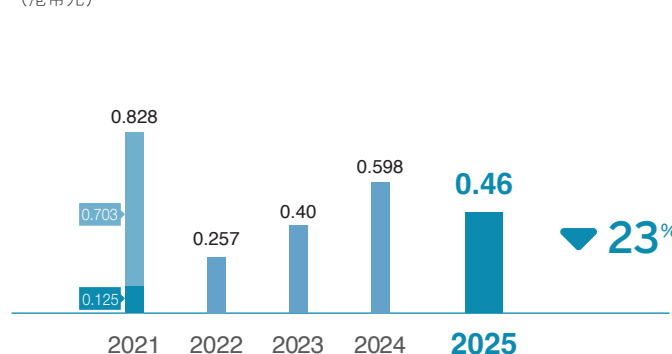
每股盈利 (基本)

(港幣元)



每股分紅

(港幣元)



* 撇除收費公路的建造服務收入

財務摘要

按主要業務分析之收入及除稅及財務成本前盈利

(港幣百萬元)	收入	經營盈利	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
收費公路及大環保業務					
– 收入	7,920	1,680	804	2,484	
– 建造服務收入	2,175	125	–	125	
小計	10,095	1,805	804	2,609	
物流園	1,661	96	32	128	
物流服務	370	(69)	(8)	(77)	
港口及相關服務	4,059	96	3	99	
物流園轉型升級	160	3,699	(128)	3,571	
小計	6,250	3,822	(101)	3,721	
集團總部	–	(529)	105	(424)	
總計	16,345	5,098	808	5,906	
財務收益				120	
財務成本				(1,530)	
財務成本 – 淨額				(1,410)	
除稅前盈利				4,496	
					2024年
收費公路大環保業務					
– 收入	7,899	1,884	1,009	2,893	
– 建造服務收入	2,130	186	–	186	
小計	10,029	2,070	1,009	3,079	
物流園	1,504	609	27	636	
物流服務	333	(20)	2	(18)	
港口及相關服務	3,586	142	(2)	140	
物流園轉型升級	119	2,865	243	3,108	
小計	5,542	3,596	270	3,866	
集團總部	–	(445)	205	(240)	
總計	15,571	5,221	1,484	6,705	
財務收益				173	
財務成本				(1,763)	
財務成本 – 淨額				(1,590)	
除稅前盈利				5,115	

財務資料概要

本集團最近五個財政年度之業績與資產及負債概要列示如下。2023年至2025年資料乃摘錄自經審核財務報表。2021年及2022年資料由於完成對深圳投控國際資本控股基建有限公司100%股權的收購，已經相應重列。

	截至12月31日止年度				
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
業績					
收入	16,345,347	15,570,615	20,523,798	15,529,301	18,541,926
除稅前盈利	4,495,874	5,115,065	5,194,129	2,930,926	8,956,258
所得稅	(1,551,686)	(1,428,061)	(2,289,221)	(994,769)	(2,726,653)
未計非控制性權益之盈利	2,944,188	3,687,004	2,904,908	1,936,157	6,229,605
永續證券持有人	-	-	-	(92,999)	(92,075)
非控制性權益	(694,738)	(814,556)	(1,003,265)	(589,239)	(2,564,519)
股東應佔盈利	2,249,450	2,872,448	1,901,643	1,253,919	3,573,011
	於12月31日				
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
資產及負債					
固定資產	21,117,095	20,391,880	19,780,766	17,874,497	19,087,069
投資物業	20,803,695	18,519,634	15,080,718	10,226,082	7,697,726
土地使用權	4,125,415	4,056,454	4,231,866	3,181,633	3,328,772
於聯營公司及合營公司之權益	29,304,536	29,540,442	28,363,657	28,489,600	31,745,283
其他投資	1,382,361	1,209,394	1,155,711	1,021,738	1,144,780
無形資產	27,492,205	26,187,883	29,280,325	29,941,138	32,922,243
其他非流動資產	15,445,247	12,345,756	12,157,965	12,283,240	12,205,148
流動資產淨值	(14,634,525)	(11,732,398)	(21,565,540)	(18,107,422)	(4,230,942)
非流動負債	(42,402,632)	(45,995,887)	(33,509,807)	(29,711,332)	(36,227,904)
資產淨值	62,633,397	54,523,158	54,975,661	55,199,174	67,672,175
權益					
已發行股本	2,443,737	2,409,639	2,393,149	2,387,810	2,266,714
儲備	33,140,452	30,090,100	29,189,057	28,860,054	36,605,854
普通股股東權益	35,584,189	32,499,739	31,582,206	31,247,864	38,872,568
永續證券	-	-	-	-	2,330,939
非控制性權益	27,049,208	22,023,419	23,393,455	23,951,310	26,468,668
總權益	62,633,397	54,523,158	54,975,661	55,199,174	67,672,175

經營管理

3月

本公司的上市附屬公司深圳高速公路集團股份有限公司成功向特定對象發行A股股份合共約3.57億股，募集資金淨額達人民幣46.79億元

6月 — 7月

本集團首個「物流+公交」項目－前海印里公交場站，以及首個「物流+地鐵」項目－僑城東軌道交通項目正式投入運營。該等項目成功打造了集智能分撥與城市配送於一體的新型物流節點



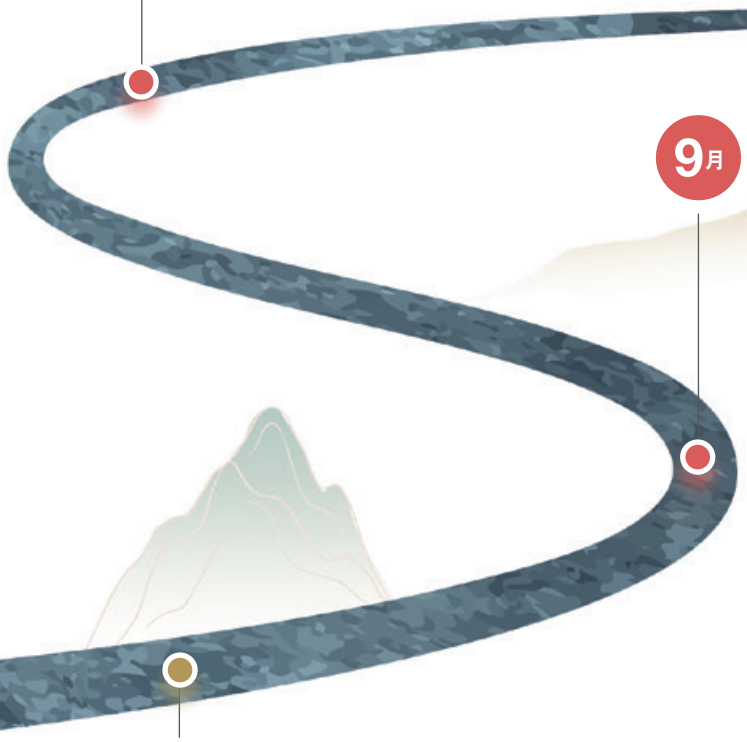
3月

深國際智慧物流港（佛山順德）正式投入運營。該項目將與本集團在佛山及深圳地區的其他項目形成高效協同與聯動，進一步織密本集團在粵港澳大灣區的物流網絡，持續增強區域市場競爭力

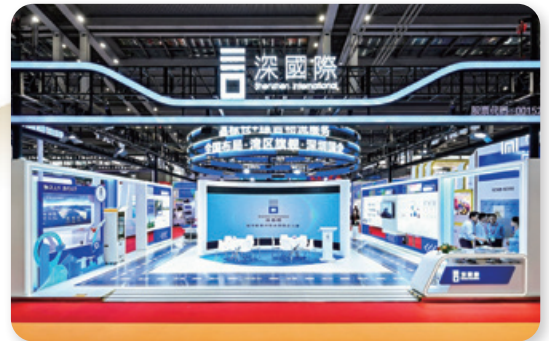


深國際智慧物流港（深圳坪山）及深國際智慧物流港（深圳黎光）的重卡超充站正式啟用，標誌著本集團在物流園區綠色轉型與新能源基礎設施網絡佈局中取得了實質性進展

9月



9月



本集團參展第十九屆中國（深圳）國際物流與供應鏈博覽會，重點推介公司物流產品、物流服務及創新實踐成果，與行業夥伴深度交流、共探合作新機

7月 — 8月

本集團就深國際華南物流園土地整備成功簽訂第一期留用土地的土地使用權出讓合同，並啟動項目建設，標誌著該項目正式進入開發建設階段



經營管理



9月

前海數字文創園揭牌，園區主體包括本集團前海項目內的頤都大廈和前海印里商圈等，將有力推動前海項目旗下商業及辦公項目的產業集聚與能級提升，有效提升項目招商吸引力



深圳國際綜合物流樞紐中心

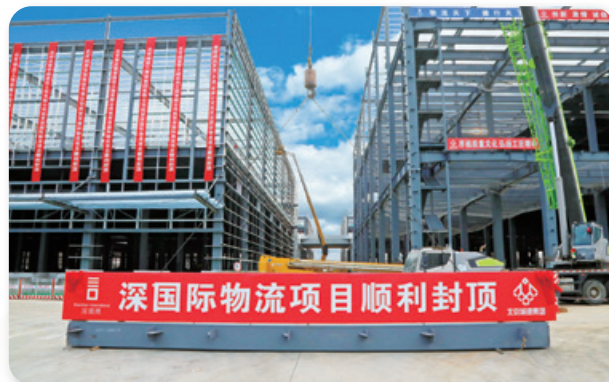
本集團多個綜合物流樞紐項目迎來關鍵里程碑，為物流服務網絡搭建奠定堅實基礎：

- 深圳國際綜合物流樞紐中心（即平湖南項目）地面層鐵路工程完工
- 深國際西部公路物流樞紐物流園投入運營
- 深國際京西南綜合物流樞紐（一期）智慧物流中心完成主體結構封頂

12月

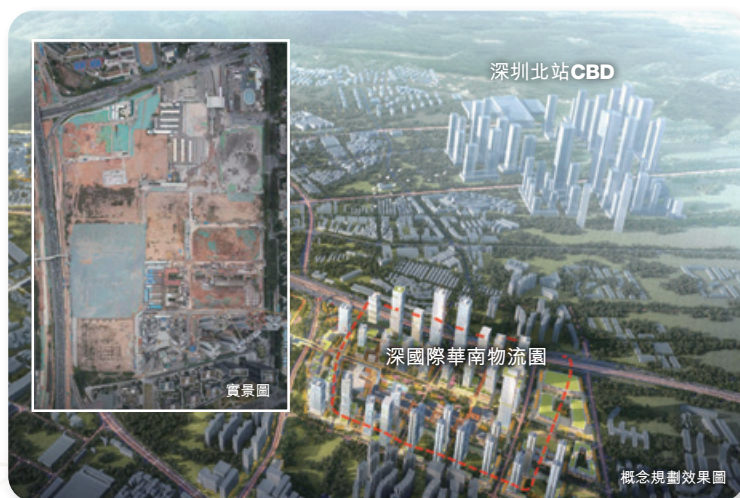


深國際西部公路物流樞紐物流園



深國際京西南綜合物流樞紐（一期）智慧物流中心

12月



深國際華南物流園土地整備第二期留用土地（一階段）獲深圳市龍華區人民政府批准，標誌著該項目再次取得階段性進展

12月



深國際港口（江蘇靖江港）獲批正式對外開放資質，標誌其正式邁入國際化運營的新階段

12月



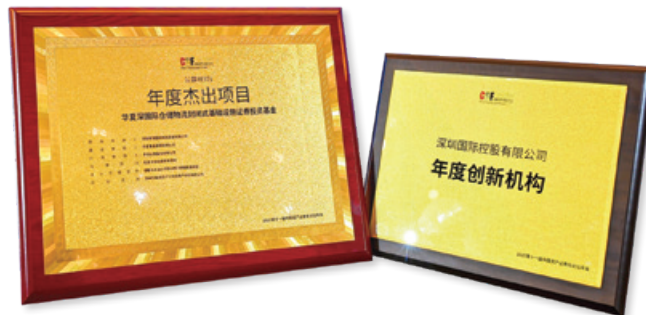
本集團與深圳市前海管理局達成戰略合作，正式成立「前海物流與供應鏈聯盟」。雙方將重點圍繞產業規劃研究、構建產業聯盟、打造數字文創園、建設智慧物流中心、升級倉儲設施等九個重點領域展開深度合作

企業榮譽

4月 - 11月

本公司ESG表現獲得國內外權威認可：

- 華證ESG評級A級
- 萬得Wind ESG評級提升至AA級
- 在由中國企業改革與發展研究會及責任雲研究院主辦的ESG中國·第八屆北京責任展上，獲頒「責任鯨牛獎」之「責任品牌獎」
- 在由星島新聞集團攜手香港理工大學舉辦的「ESG認證計劃暨嘉許禮2025」上，獲頒「ESG卓越環境表現專業獎」、「ESG卓越社會表現專業獎」及「ESG嘉許狀」



5月

在第十一屆中國資產證券化論壇年會上，本公司榮獲「年度創新機構」稱號；同時，華夏深國際倉儲物流封閉式基礎設施證券投資基金獲評為「公募REITs年度傑出項目」

9月

本公司入選「大灣區國企社會價值管理·先鋒30指數」及「大灣區國企ESG發展指數」,申報的案例入選《國資國企社會責任藍皮書(2025)》「科技創新篇」十大案例及《粵港澳大灣區國有企業社會價值藍皮書(2025)》「發展新質生產力篇」十佳案例



8月

在第十九屆中國品牌節·國際品牌博覽會上,本公司榮獲「卓越品牌」稱號,案例《從戰略重組到物流標竿的品牌躍遷》成功入選《深圳品牌發展白皮書(1980-2025)》「品牌發展典型案例」

企業榮譽

10月

在由廣東省企業聯合會、廣東省企業家協會發布的《2025廣東500強企業發展報告》中，本公司成功入選「2025廣東企業500強」名單

8月

10月

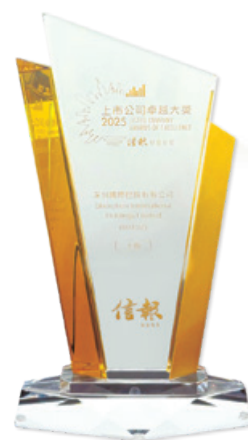


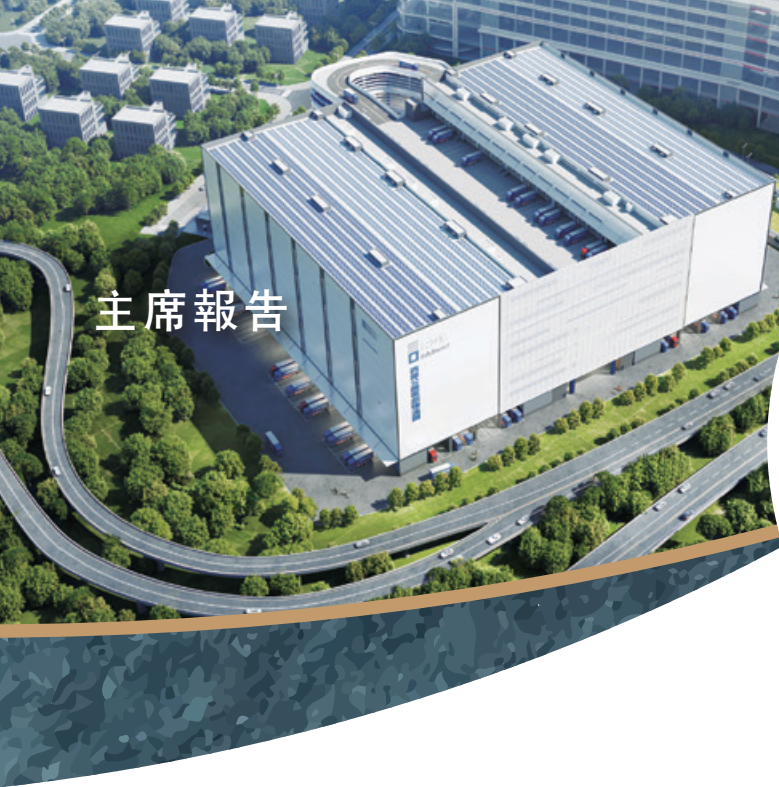
本公司2024年報在「國際ARC大獎」、美國通訊專業聯盟（LACP）「年報大獎(Vision Awards)」及The International Annual Report Design Awards (IADA)「國際年報設計大獎」中共榮獲13項獎項

12月

本公司榮獲以下獎項：

- 《信報財經新聞》「上市公司卓越大獎2025」 — 「主板類別大獎」
- 第十二屆「港股100強」之「中型企業50強」
- 中國證券「金紫荊獎」之「最具投資價值上市公司」及「卓越投資者關係管理上市公司」





主席報告



各位股東：

2025年，全球經濟格局深度調整，地緣博弈與產業變革交織，國內經濟在結構轉型中穩步前行，新質生產力加速崛起與傳統行業優化升級並行，物流行業迎來供需格局重構與存量競爭深化的行業新階段。面對複雜多變的市場環境，國家持續強化逆週期調節，推動國企聚焦核心功能、提升核心競爭力，為實體經濟高質量發展注入強勁動力。本集團錨定「十四五」規劃收官目標，堅定「穩中求進、以進促穩」發展基調，以高質量發展為核心，深化戰略佈局、夯實運營根基，在行業調整期實現發展質量與規模能級的同步提升，核心經營指標保持穩健，為開啟「十五五」發展新局奠定堅實基礎。

截至2025年12月31日止之年度（「本年度」），本集團實現總收入約港幣163.45億元；股東應佔盈利約港幣22.49億元。

本公司董事會（「董事會」）建議向股東派發2025年末期股息，每股港幣0.46元。2025年末期股息總額約為港幣11.24億元，派息率約50%，體現本集團維持穩定的分紅政策。

戰略深耕，核心業務實現重大突破

2025年，本集團深化核心主業網絡佈局，推動物流、港口等核心業務向規模化、協同化、高質量方向邁進，行業競爭力與市場影響力持續提升。

物流業務規模能級躍升新高度

面對行業發展新態勢，本集團堅持「核心區域聚焦、優質資產深耕」策略，持續優化全國物流網絡佈局，截至2025年末，已在全國42個核心節點城市運營及管理59個項目，總運營面積約754萬平方米，邁入全國物流基礎設施行業第一方陣。深圳地區牢牢把握「雙區」建設機遇，高標準完成深國際西部公路樞紐物流

園及深圳國際綜合物流樞紐中心（即平湖南項目）兩大國家級物流樞紐關鍵節點建設，成功獲取深國際智慧物流港（深圳前海）等前海核心區域稀缺物流資源，主場優勢持續鞏固；北京房山項目等重點項目建設取得關鍵性進展，公鐵聯運方案落地，京津冀區域佈局進一步夯實；管理輸出模式實現規模化推廣，成功簽約多個跨區域項目，構建起覆蓋投資、建設、招商、運營全週期的一體化管理服務體系，輕資產運營能力與品牌輸出能力顯著提升。

港口業務網絡集群成效初現

本集團堅定推進港口業務「串點成線、通江達海」發展戰略，從單點佈局向區域協同網絡跨越，港口板塊綜合競爭力持續增強。目前已運營22個碼頭泊位，控制岸線超3,300米，年接卸能力達4,500萬噸，2025年的貨物吞吐量突破5,000萬噸，長江下游及粵港澳大灣區（「大灣區」）等核心區域佈局持續完善。南京西壩港、江蘇靖江港等項目穩固核心客戶合作，穩住業務基本盤；河南沈丘港、江西豐城港等新投營項目培育成效漸顯；佛山富灣港岸線成功申報，大灣區佈局取得突破性進展，南通呂四港等新項目簽署戰略合作框架協議，港口業務的區域協同效應與產業鏈延伸能力持續釋放。

收費公路與大環保業務穩健運營，提質增效

本集團通過旗下上市附屬公司深圳高速路集團股份有限公司鞏固收費公路主業，深化大環保業務佈局，雙主業實現穩健運營、提質增效。收費公路業務方面穩步推進外環三期、機荷高速、京港澳高速廣深段改擴建等重大項目，智慧交通技術深度應用，核心路段營運收入實現增長；大環保業務方面聚焦清潔能源發電與固廢資源化處理，光明環境園於正式商業運營，有機垃圾處理特許經營項目達22個、設計處理規模超6,300噸／日，同時優化業務結構、退出低效非核心業務，精益運營能力持續提升，長期發展根基進一步夯實。



輕重融合發展格局加速成型

本集團依託重資產佈局優勢，大力拓展輕資產業務，構建「資產管理+專業化運營」雙輪驅動模式。2025年，物流板塊輕重融合項目數量與規模雙提升，物業管理、倉配運一體化等服務能力持續增強；港口供應鏈業務營收與協同業務量實現大幅增長，為港口重資產業務帶貨引流效果顯著；鐵路物流業務方面持續拓展國際國內班列、大宗物資運貿一體化等輕資產業務，班列發運量與貨場裝卸量創歷史新高；冷鏈物流、保稅物流等細分領域專業化運營能力不斷提升，非倉租收入佔比持續優化，輕資產業務已成為本集團主業增值、效益提升的重要引擎。

「物流+」新業態場景落地見效

積極探索物流與公共交通、新能源、低空經濟等領域的融合發展，前海印里「物流+公交」、僑城東「物流+地鐵」試點項目成功投運，有效盤活存量空間，大幅提升物流配送與分撥效率；分佈式光伏業務加速佈局，多個項目成功並網發電，累計發電量1,788萬度，碳減排約1.39萬噸，實現經濟效益與生態效益雙贏；率先在深圳建成兆瓦級重卡超充站，納入當地「超充之城」建設規劃，為物流綠色低碳發展提供重要支撐；低空經濟佈局穩步推進，完成深圳多個低空起降點規劃建設，初步規劃醫療物資配送等特色航線，構建「地面樞紐+空中通道」的立體物流雛形。

資本運作「大小閉環」協同發力

「投建管轉」大閉環方面，深國際華南物流園轉型項目再次取得關鍵性突破，完成第一期留用土地（即02-20-04號地塊）及第二期留用土地（一階段）（即02-20-02號地塊）的增值確認，並已簽訂土地使用權出讓合同，留用土地開發建設正式啟動，為本集團經營效益提供堅實支撐。

「投建融管」小閉環方面，首期倉儲物流公募REIT運行穩健，資本市場認可度持續提升；新一期私募基金設立工作穩步推進，持續通過資產證券化盤活存量資產；戰略投資頭部物流企業公募REIT，深化產業協同與資本運作聯動。

精益運營，企業綜合發展能力全面夯實

2025年，本集團以精益管理提升價值創造能力，以風險防控築牢發展底線，持續優化公司治理、降本增效、強化品牌建設，企業綜合運營能力與抗風險能力穩步提升。

運營管理效能持續優化

全面深化降本增效工作，通過優化融資結構、推進工程集中採購、壓降管理費用等多重舉措，綜合融資成本進一步降低，資金使用效率持續提升；工程建設管理實現精益化，通過優化設計標準、強化全過程審計監督，有效控制建設成本，多個項目榮獲省、市級質量與安全獎項。招商能力持續提升，面對行業存量競爭態勢，出台專項招商舉措，強化「總對總」大客戶合作，聚焦新能源汽車、智能製造、跨境電商等增量領域優化客戶結構，成熟物流項目出租率始終高於市場平均水平，港口業務貨物接卸量穩步增長，經營基本盤持續穩固。

風險防控與公司治理持續完善

構建全方位、多層次風險防控體系，優化合規管理清單，強化工程建設、供應鏈運營等重點領域風險管控。公司治理體系持續完善，優化董事會及各專業委員會運作機制，上線重大事項決策系統，實現境內國資監管與境外上市規則的有機統一，治理規範化、科學化水平進一步提升。

2026年展望：轉型攻堅，在挑戰中把握發展新機

2026年是本集團「十五五」規劃開局之年，全球經濟仍將處於深度調整期，物流行業供需格局優化仍需時日，高標倉業務的經營壓力短期內難以根本緩解，同時行業也迎來新質生產力賦能、業態模式創新的發展機遇。本集團將以更加堅定的決心，直面行業挑戰與自身轉型難題，聚焦核心主業穩固基本盤，搶抓新興機遇培育新動能，全力推動「十五五」發展開好局、起好步。

本集團將堅持「謹慎投資、精準佈局」原則，聚焦深圳、北京等核心區域及大灣區、長江經濟帶等戰略板塊，嚴控投資節奏與規模，重點佈局具有長期價值支撐的優質項目，持續優化物流與港口業務全國網絡佈局；錨定戰略性新興產業深化客戶合作，多措並舉穩客戶、穩出租率、穩吞吐量，全力築牢經營基本盤，加快成熟項目培育與提質增效。同時，深化輕重融合發展模式，探索端到端物流綜合解決方案，以輕資產運營賦能重資產價值提升，破解傳統重資產模式的發展瓶頸；積極佈局光儲充，探索低空經濟、數據中心等與主業高度協同的新興賽道，同時理性應對新興業務的技術迭代與盈利模式挑戰，堅持試點先行、穩步推進。此外，本集團將持續深化降本增效，健全風險防控體系，以穩健經營應對市場不確定性，朝著打造一流產業集團的目標穩步邁進，全力以赴為全體股東創造持續穩定的價值回報。

致謝

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

董事會主席
李海濤

2026年3月26日

01

整體

回顧



管理層討論及分析

整體回顧

經營業績	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）	14,170,716	13,440,119	5%
收費公路的建造服務收入	2,174,631	2,130,496	2%
總收入	16,345,347	15,570,615	5%
經營盈利	5,098,123	5,221,292	(2%)
除稅及財務成本前盈利	5,906,177	6,704,990	(12%)
股東應佔盈利	2,249,450	2,872,448	(22%)
每股基本盈利（港元）	0.93	1.20	(23%)
每股末期股息（港元）	0.46	0.598	(23%)

2025年，全球地緣政治風險加劇，國際貿易及關稅壁壘帶來的不確定性持續增加，全球供應鏈持續震盪，物流行業亦步入深度調整期。面對複雜多變的外部環境，本集團堅持穩中求進的發展方針，依託穩固的業務基礎及多元化的業務組合，並通過持續推進降本增效、強化招商與服務能力，有效提升了營運韌性，實現了業務的穩健發展。

截至2025年12月31日止之年度（「本年度」），本集團實現總收入約港幣163.45億元，較去年同期上升5%；股東應佔盈利較去年同期下跌22%至約港幣22.49億元，主要由於2024年度兩個物流港項目置入基礎設施公募REIT錄得稅後收益約港幣5.87億元，而本年度並無相關收益，以及本年度確認與減值相關的對聯營公司的投資損失約港幣4.36億元所致。

物流業務方面，於本年度實現收入約港幣20.31億元，較去年同期上升11%，主要受惠於若干位於粵港澳大灣區（「大灣區」）的物流港項目於年內陸續投入運營。股東應佔虧損約港幣5,584萬元，主要由於本年度未經「投建融管」商業模式獲得物流港項目置入基金之收益，以及若干新項目仍處於培育期，初期運營成本較高。

截至2025年12月31日，本集團在全國42個城市實現佈局，管理及經營59個物流港項目，總運營面積約754萬平方米，成熟物流園區的綜合出租率約87%。

本集團始終堅持「立足深圳、輻射大灣區、服務全國」的發展策略，投資項目集中於大灣區、長三角、京津冀等核心經濟區域，持續夯實物流主業發展基礎。於2025年，本集團物流網絡佈局持續優化，業務規模顯著提升。年內共有13個物流港項目相繼投入運營，分別位於深圳、佛山順德、佛山高明及南京江寧等地，新增運營面積達175萬平方米，進一步鞏固了本集團的全國物流網絡覆蓋與服務能力。此外，本集團積極把握新發展格局下的戰略機遇，依託核心區域的重資產佈局，通過延伸服務鏈條與強化科技賦能，加快推動由「物流基礎設施開發運營商」向「物流綜合服務商」戰略轉型，持續提升核心競爭力。

物流園轉型升級業務方面，於本年度實現收入約港幣1.6億元，較去年同期上升35%，主要受益於深國際華南數字谷產業辦公部分出租情況持續改善。股東應佔盈利約港幣26.07億元，較去年同期上升11%，主要受惠於深國際華南物流園土地整備確認稅後收益約港幣29.33億元。

「投建管轉」大閉環商業模式於2025年再次取得關鍵進展。年內，本集團就深國際華南物流園土地整備成功簽訂第一期留用土地的土地使用權出讓合同，並正式啟動該地塊的開發建設。由於該地塊的出讓價格低於原預計金額，其土地整備收益相應增加，帶來額外稅後收益約港幣5,436萬元。此外，於2025年12月，該項目的第二期留用土地（一階段）獲深圳市龍華區人民政府（「龍華區政府」）批准，標誌著本集團擁有該地塊的開發權，本集團於本年度確認該地塊的土地整備稅後收益約港幣28.78億元。本集團將全力推動上述地塊的開發建設，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。

港口及相關服務業務方面，本年度實現收入約港幣40.59億元，較去年同期上升13%，主要受益於港口供應鏈業務的收入增長帶動。股東應佔盈利較去年同期下跌35%至約港幣3,935萬元，主要由於港口行業競爭加劇令利潤空間受壓，疊加新投營項目仍處於培育階段，以及固定資產折舊與攤銷成本增加所致。

管理層討論及分析

整體回顧

本集團的收費公路業務和大環保業務由本公司的上市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。於本年度，深圳高速的整體收入約港幣100.95億元，與去年同期基本持平；淨利潤約港幣12.92億元，較去年同期輕微下跌2%，主要由於去年同期出售益常高速項目公司確認股權處置收益，而本年度並無此項收益。於本年度，本集團應佔深圳高速的盈利為約港幣5.65億元，與去年同期相約。

本年度，本集團積極應對市場變化，動態優化融資策略，通過一系列精準操作，持續優化債務期限與幣種結構，並鎖定較低貸款利率，推動財務成本同比下降11%至約港幣14.10億元。在匯率管理方面，本集團主動應對市場波動，全年實現淨匯兌收益約港幣5,292萬元，較去年同期淨匯兌虧損約港幣2,553萬元大幅改善。2026年1月，本公司成功發行人民幣10億元3年期中期票據，票面利率1.81%，創本公司融資成本歷史新低，全場認購倍數達4.15倍，充分反映了市場對本集團經營實力與發展前景的認可。展望未來，本集團將繼續強化財務管理，進一步優化債務結構，提升抗風險能力，確保在複雜多變的市場中行穩致遠。

股息

董事會致力維持穩定的分紅政策，為股東帶來持續穩定的回報。經考慮本集團的利潤構成及現金流後，董事會建議派發本年度末期股息為每股港幣0.46元（2024年：每股港幣0.598元），較去年下跌23%，股息總額約為港幣11.24億元（2024年：港幣14.41億元），較去年下跌22%。

董事會建議以配發代息股份方式全數支付末期股息，但股東將享有選擇權，可選擇全部以現金代替上述配發，或部分以現金及部分以代息股份方式收取末期股息（「代息股份計劃」）。代息股份計劃須待：(1)於即將舉行的本公司股東週年大會（「2026年股東週年大會」）上通過建議之末期股息；及(2)香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准上述計劃將予發行之代息股份的上市及買賣，方可作實。

02

物流

業務



物流業務

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」。

本集團持續加快物流港項目的建設進度及管理輸出項目的拓展力度，深國際西部公路樞紐物流園、佛山順德項目、佛山高明項目及南京江寧項目等13個項目於2025年內陸續投入運營。截至2025年12月31日，本集團在全國42個城市實現佈局，管理及經營共59個物流港項目，運營面積約754萬平方米，成熟物流園區的綜合出租率約87%。同時，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、降低運營成本並提升整體運營效率。

全國佈局

42 個城市

獲地面積

825 萬平方米

運營面積

754 萬平方米

中國其他地區物流港

佈局 **47** 個項目

運營 / 管理 **43** 個項目

獲地面積 **589** 萬平方米

運營面積 **534** 萬平方米

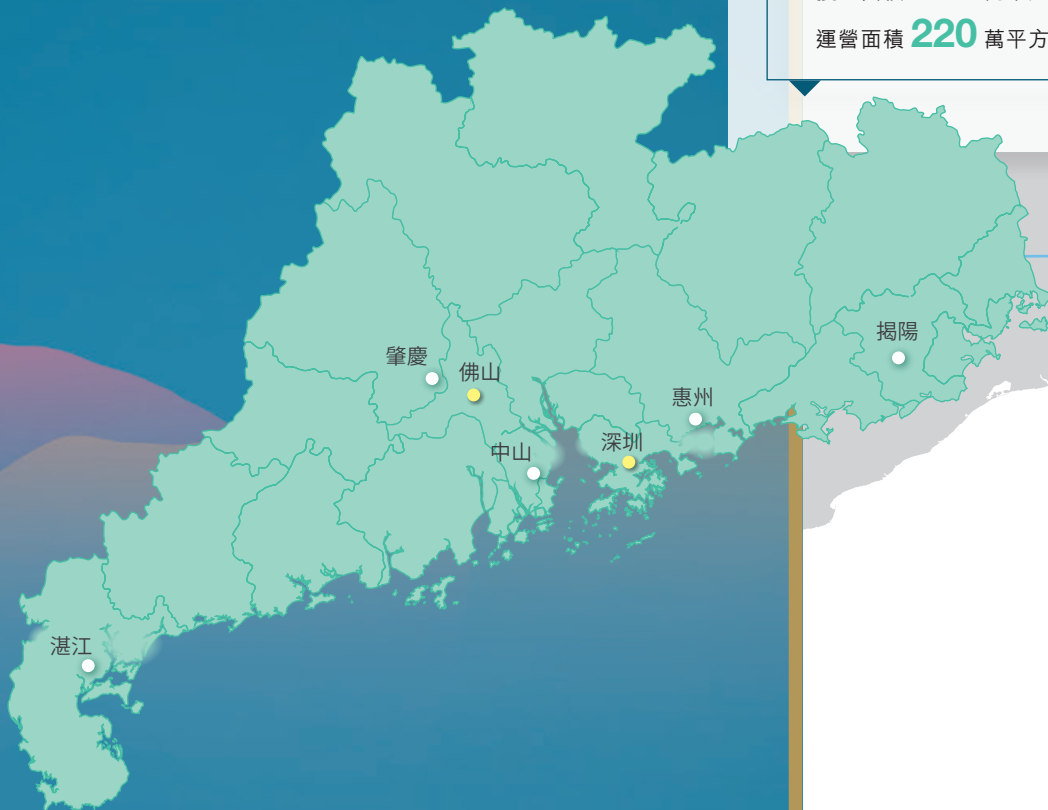
廣東省(含大灣區)物流港

佈局 **18** 個項目

運營 / 管理 **16** 個項目

獲地面積 **236** 萬平方米

運營面積 **220** 萬平方米





附註：

1. 上述數據包含已置入基金的物流港項目及已投入運營的管理輸出項目，該等項目由本集團運營管理。
2. 上述數據均截至2025年12月31日。

經營環境分析

2025年，全球經濟在政策變局與週期性因素的交互影響下艱難前行，外部環境更趨複雜嚴峻。在此背景下，中國經濟雖面臨通縮壓力等階段性挑戰，但憑藉其完備的產業體系與制度創新，仍展現出較強的發展韌性與內生動能，長期向好的基本面保持穩固。

本集團主業所處的物流行業總體供需結構仍處於調整階段。受中美貿易政策調整及客戶所屬行業增速放緩等因素影響，倉儲平均有效租金持續承壓，倉儲物流市場在需求端呈現量價齊跌的態勢。儘管如此，即時零售、新興產業等細分領域客戶需求保持穩定增長，綠色物流、低空物流、數字物流等新興領域持續賦能行業發展，加上中國政府近年相繼推出一系列促進現代物流高質量發展的政策舉措，為行業平穩健康發展提供堅實支撐。

面對複雜多變的外部環境與深刻變革的行業格局，本集團堅持「穩中求進」的發展方針，多措並舉推動高質量發展。一方面，本集團秉持審慎穩健的投資策略，聚焦北京、深圳等核心城市的優質項目，持續鞏固網絡佈局與服務能力，在此基礎上加快傳統主業轉型，推動業務模式從空間租賃向供應鏈解決方案樞紐升級。另一方面，本集團持續強化主業協同與供應鏈一體化服務能力，緊跟國家政策導向，積極探索多式聯運等業務，加快構建高效協同的一體化物流服務體系。同時，依託城市物流升級與業態融合機遇，本集團在深圳等試點城市創新實踐「物流+」融合發展模式，並積極探索數據中心、綠色能源、低空物流等新興領域。

本集團持續推進科技創新與數字化轉型，加快物流倉儲服務的智能化、自動化升級，提升運營效率與服務水平，積極應對行業變革。同時，本集團亦致力將ESG理念融入業務營運及發展規劃，通過綠色建築認證、園區智慧化改造、光伏及充電基礎設施建設、節水節能等舉措，攜手客戶打造可持續的綠色物流園區，為本集團長遠穩健發展奠定堅實基礎。

此外，為應對存量市場競爭新態勢，本集團加強對旗下板塊公司的招商統籌，通過管理層帶頭招商、系統重構招商流程及搭建客戶管理CRM系統等舉措，持續提升客戶管理水平，實現項目出租率穩步向好。

運營表現分析

物流園業務

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12月31日，本集團在廣東省（含大灣區）共佈局18個物流港項目，其中已投入運營／管理的項目共16個（包括深圳市的8個項目），已投入運營的面積約220萬平方米，成熟物流園區的出租率約88%。

深圳項目

深國際西部公路樞紐物流園



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，建設地上五層高標準倉庫，依託區域先進製造業基礎與區位條件，打造集智能物流中心、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，成功入選「深圳市2025年重大項目清單」。該項目於2025年12月投入運營。

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

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。園區配備有冷庫、常溫庫、自動立體庫等倉庫設施，並設有電商孵化運營中心和配套服務中心。該項目於2023年7月投入運營。

本集團以深圳黎光項目先行，打造智慧平台「燈塔工程」。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，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」，並於2025年入選「深圳市近零碳排放區試點項目優秀案例」。

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。該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、進口分撥、出口拼裝、香港商超「前店後倉」等高附加值的物流綜合服務，致力於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。該項目於2024年3月投入運營。

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，並成功入選「深圳市2025年重大項目清單」。憑藉「工業+倉儲」雙業態優勢和精準服務，該項目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：	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。該項目致力於構建「集約、高效、綠色、智慧」的城市貨運配送服務體系，並獲列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，實現園區數據交互共用與設施智能互聯。2025年，該項目中標深圳市首個跨境電商出口拼箱貨物「先查驗後裝運」試點項目，助力海關創新監管模式，助推跨境電商業務高質量發展。

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等綜合物流服務。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

深國際智慧物流港（深圳前海）



概念規劃效果圖

該項目由本集團與深圳市前海建設投資控股集團有限公司合作開發，雙方分別持有項目公司49%及51%的權益。2026年年初，項目公司成功獲取項目地塊。該項目定位為深中通道沿線重要的現代化公共物流樞紐，將融合智慧倉儲、跨境電商、國際集拼及應急保障等核心功能於一體，並承擔城市「平急兩用」公共基礎設施職能。該項目建成後，將提升區域貨運集散能級，並與本集團現有物流港項目形成有效協同。

位置： 深圳市寶安區
佔地面積： 5.8萬平方米
規劃建築面積： 7.9萬平方米

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8月投入運營。

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（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。該項目於2025年11月投入運營。

位置：	佛山市高明區
佔地面積：	15.7萬平方米
建築面積：	18.4萬平方米
主要客戶：	跨境電商及醫藥企業

深國際智慧物流港（中山火炬）



2024年，深中通道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 生產製造等企業

深國際智慧物流港（肇慶高要）



該項目區位優勢突出，一小時交通圈覆蓋廣州、佛山等大灣區核心區域，可與本集團在佛山、中山等地的物流港項目形成高效聯動與業務協同。該項目以綜合性智慧物流服務平台為定位，引入雲倉、城市共同配送、集拼集運等現代物流模式，提供高標準的倉儲設施與供應鏈優化方案。該項目於2025年11月投入運營。

位置：	肇慶市高要區
佔地面積：	10萬平方米
建築面積：	10.8萬平方米
主要客戶：	跨境電商企業

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，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，與海南澄邁項目及海口高新項目共同配合，是本集團進軍北部灣、佈局粵西大通道的戰略節點。該項目於2024年8月投入運營。

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）



概念規劃效果圖

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。該項目正在進行主體工程施工，預計將於2026年上半年投入運營。

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

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12月31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43個，運營面積約534萬平方米，成熟物流園區的出租率約87%，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。該項目以「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，打造「冰雪引流-商業留客-物流支撐」的發展模式。

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2026年上半年投入運營，屆時將進一步增強園區醫藥冷鏈服務能級和規模優勢。

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。其中，華北地區最大室內滑雪場「熱雪奇蹟」的建築面積約3萬平方米，於2025年7月初正式開業。同時，項目吸引了融創文旅、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。項目整體將於2026年內全部建成投營。

深國際物流港（金華義烏）



該項目包括高標倉和產業園兩大功能區。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；產業園致力於構建集商務辦公、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生態。

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：	電商、國際貿易及 上下游產業鏈企業

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：	快遞快運企業

深國際物流港（無錫惠山）



該項目立足無錫、輻射環太湖經濟圈，依託長三角核心區位優勢，以貨運物流與電商物流為雙引擎，重點佈局現代倉儲、集運分撥及綜合商務三大核心功能板塊，現已成功從單一物流園區轉型為功能完善的城市物流綜合體。

位置：	江蘇省無錫市
佔地面積：	24.6萬平方米
建築面積：	12萬平方米
主要客戶：	快遞快運、三方物流及 生產製造等企業

深國際物流港（武漢蔡甸）



該項目毗鄰武漢經濟技術開發區，區位優勢顯著，聚焦汽車零配件及電器倉儲等領域。該項目致力於打造為集現代倉儲、集運分撥、綜合配套等功能為一體的現代城市綜合物流港，主要服務城市消費與區域物流需求。

位置：	湖北省武漢市
佔地面積：	12.9萬平方米
建築面積：	11.7萬平方米
主要客戶：	電商物流及快遞快運企業

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、快遞快運及醫藥等企業

深國際物流港（南寧經開）



作為本集團在廣西地區物流戰略發展的關鍵節點，該項目致力於打造以集運分撥、城市配送及配套服務為核心的新型綜合性物流港，有助於與本集團西南區域其他物流港項目形成協同發展、聯動管理、客戶資源共享的物流港網絡。該項目於2025年11月投入運營。

位置：	廣西壯族自治區南寧市
佔地面積：	10萬平方米
建築面積：	5.5萬平方米
主要客戶：	快遞快運企業

深國際物流港（貴陽修文）



概念規劃效果圖

該項目鄰近貴陽市主要物資大通道，區位優勢明顯，致力於打造立足西南「物流基礎設施平台+產業鏈服務平台」的融合發展平台。該項目於2025年入選貴州省第三批「兩重」建設項目，已於2025年9月開工建設，預計將於2027年建成投營。

位置：	貴州省貴陽市
佔地面積：	20.6萬平方米
規劃建築面積：	14.7萬平方米

管理輸出業務

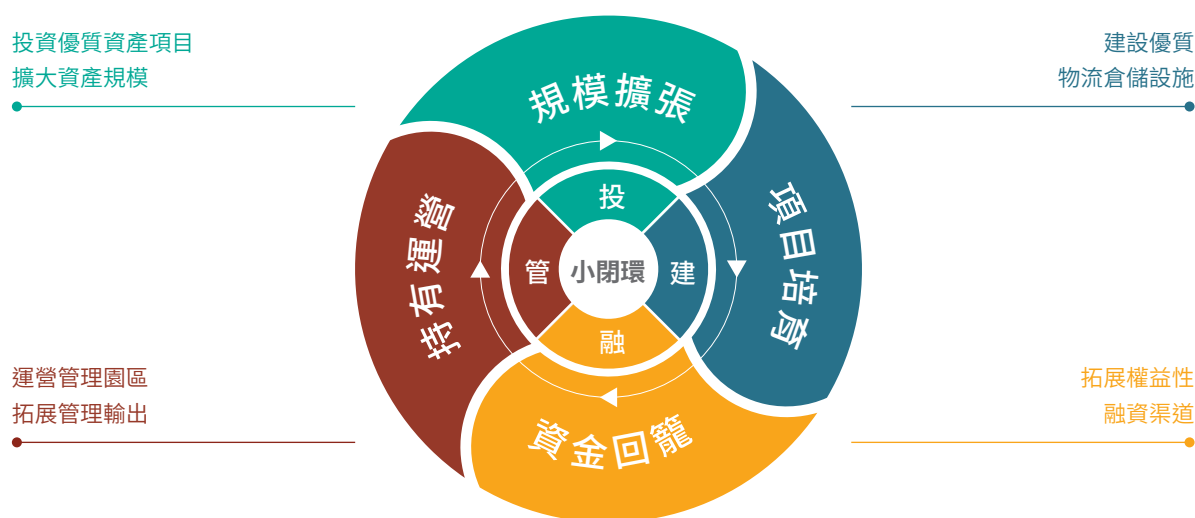
近年，本集團依託成熟的園區運營能力，在全國範圍成功落地多個管理輸出項目，累積了豐富的實踐經驗。管理輸出服務已由早期的招商與運營升級為覆蓋「投資-建設-招商-運營」全週期的一體化管理輸出服務體系，為合作方持續創造綜合效益。

本集團在全國的管理輸出業務已初具規模，截至2025年底，岳陽項目、海南洋浦項目、無錫錫山項目、惠州大亞灣項目及佛山順德（均安）項目等均已投入運營，合計運營面積約51.2萬平方米。2025年，本集團新拓展了7個管理輸出項目。其中，紹興諸暨項目標誌著本集團管理輸出業務鏈條首次延伸至投資階段，南昌羅亭項目則首次覆蓋工程管理服務環節，共同體現了本集團管理輸出體系的進一步完善。此外，本集團圍繞若干在建項目同步推進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，持續提升服務質量，推動管理輸出業務實現高質量發展。

「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年完成首個倉儲物流REIT——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」）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市場表現穩健，分紅穩定，獲得資本市場廣泛認可。2025年5月，本公司與華夏深國際REIT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充分認可。截至2025年12月31日，本集團持有華夏深國際REIT份額總數的30%，本年度已取得基金分紅收益合計約人民幣2,212萬元。

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並收取服務費用。

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，涵蓋三方物流、零售商貿等領域。



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14.2萬平方米。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合作，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），並在保留項目運營管理權的前提下，陸續將位於南昌、合肥及杭州的物流港項目置入該基金。目前基金正常運作，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。

目前，本集團正積極推進新一期物流倉儲Pre-REITs私募基金的設立工作，計劃置入已成熟運營的優質物流港項目，持續為華夏深國際REIT的擴募儲備優質資產，加速資金回籠與資產價值釋放，進一步落實「投建融管」商業模式閉環。

未來，本集團將持續構建以公募REITs為主、靈活配置各類私募產品的基金體系，推動產業與資本結合，形成良性循環。同時，將結合市場情況和本集團發展需求，適時設立包括併購基金、開發基金及產業投資基金等在內的多元物流產業基金，助力物流主業實現可持續健康發展。

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（「廣鐵集團」）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（「合資公司」），負責平湖南項目的投資、建設與運營。2025年，合資公司完成增資擴股，本集團及廣鐵集團之持股比例分別調整為66%及34%。

本集團在平湖南項目首創「在傳統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，成功打造全球首例「鐵路貨站上蓋智慧物流園」，實現了鐵路用地的複合開發與「鐵路運輸+現代物流」的融合發展。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，並連續多年入選廣東省重點建設項目及深圳市重大項目。2025年6月，平湖南項目因其創新的集約用地模式，入選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）」，具有重要示範意義。

平湖南項目在鐵路上蓋建設建築面積達85萬平方米的多功能倉儲設施，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。2025年12月，項目主體建築已完工，地面層及鐵路專線樞紐已建成投營，並成功接入全國鐵路網絡，為上蓋智慧物流園區建設與多式聯運體系全面貫通奠定堅實基礎。該項目正積極開展預招商工作，並已與多家快遞快運、餐飲冷鏈等行業的頭部企業達成合作意向。預計項目整體將於2026年上半年建成投營。

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，形成多式聯運與城市配送無縫銜接的智慧物流運輸新格局。項目投營後，將增強大灣區與「一帶一路」共建地區的物流聯通效能，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大灣區的物流市場份額。

依託平湖南鐵路貨場，本集團積極開展貨運班列、增值服務和大宗商品物流等業務。在快速貨運班列方面，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，落地多項多式聯運項目，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，國內班列到發量達14.4萬標準箱，較去年同期增長約11%。在增值服務方面，推行「租賃+增值服務」的運營新模式，開展港口接駁集裝箱堆場、場內短駁及安檢等配套服務，實現業務與服務價值的同步提升。在大宗商品物流方面，充分發揮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，成功推動碎石運貿一體化等新業務落地。

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。該項目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，規劃建設4棟雙層及三層坡道高標倉庫，涵蓋智慧雲倉中心、智慧冷鏈中心和物流分撥中心。依託首都經濟圈區位優勢，該項目旨在打造為京哈-京港澳物流大通道的核心樞紐、全國多式聯運物流新示範以及「平急兩用」智慧城市物流新標桿。

北京房山項目作為本集團首次佈局首都市場的里程碑項目，是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，並有效提升品牌影響力。該項目獲得了各方的高度認可，於2025年相繼入選國家發改委「兩重」建設項目清單、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」，並被納入「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，並於2025年12月實現主體結構封頂，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，為保障國際產業鏈與供應鏈穩定以及推動共建「一帶一路」高質量發展提供支持。

中歐班列（深圳）開通逾五年，其網絡佈局持續拓展，線路已增加至28條，覆蓋47個國家與地區，是目前國內運行距離最長的中歐班列之一。班列為深圳及周邊城市超過8,200家企業提供了穩定、可靠的國際物流服務，促進了深圳與歐洲之間經貿合作與互聯互通。2025年，中歐班列（深圳）共開行204列；自開通以來累計發運975列，貿易額逾美金35億元。

為滿足多元化的市場需求，中歐班列（深圳）於2025年陸續開通多條特色專線，包括「跨里海」鐵海聯運國際班列、大灣區首條「電商快線」以及中國首條經二連浩特口岸直達莫斯科的「深圳-二連浩特-莫斯科」精品班列，顯著提升物流運輸效率。

目前，各班列均以平湖南項目作為始發場站。這一佈局不僅有助於提升平湖南項目的貨運量與倉庫使用效率，也可加強本集團下屬物流園區之間的業務協同，為進一步發展物流業務增值服務創造重要機遇。

物流服務業務

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，物流行業正加速從傳統的人工模式向科技裝備、智慧升級的新階段轉型。其中，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，持續探索智慧倉儲與冷鏈行業發展趨勢，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，通過科技賦能傳統倉儲，開闢數智物流新賽道，以發展成為具有影響力的冷鏈物流服務商、智慧倉儲集成商和運營商。

本集團持續推動「水陸空鐵+智冷」戰略部署，依託全國物流基礎設施網絡，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，穩步推進冷倉及智慧倉儲業務的拓展。目前，本集團在深圳、上海、南京、石家莊、成都等地的若干物流港項目內設有冷倉及智慧倉，為食品、醫藥、應急物流等行業客戶提供服務。

2025年，智冷業務保持穩健發展態勢，業務規模持續擴大，新增投營面積約4.7萬平方米。截至2025年12月31日，本集團已投入運營的智冷項目面積約23.3萬平方米（其中包括智慧化冷倉約2.8萬平方米及常溫智慧倉約0.4萬平方米），投營面積較2023年年底及2024年年底分別增長約94%及25%。多個項目的順利投營，有力支撐了業務規模與收入的同步增長。2025年，智冷業務收入達港幣8,468萬元，同比上升約59%。

截至2025年12月31日，本集團已投營的智冷項目詳情列示如下：

冷倉／智慧倉位置	投營面積 (約萬平方米)	冷倉類型
石家莊正定項目	4.85	冷凍庫、冷藏庫及陰涼庫
成都青白江項目	1.68	冷凍庫及冷藏庫
天津西青項目	0.37	冷凍庫及冷藏庫
上海閔行項目	5.25	冷凍庫、冷藏庫及陰涼庫
深圳黎光項目	6.87	冷凍庫及冷藏庫
深圳鹽田項目	0.30	恆溫倉
杭州一期項目	0.73	冷凍庫、冷藏庫及陰涼庫
南京江寧項目	3.27	冷凍庫及冷藏庫
小計	23.32	

此外，本集團在建及規劃中的冷倉面積約24.8萬平方米，待全部投營後，將進一步鞏固本集團在冷鏈倉儲及智慧物流領域的市場地位。

管理層討論及分析

物流業務

同時，本集團致力於落實綠色低碳理念，通過大力推進光伏系統建設與應用，持續打造高效節能、低碳環保的現代化冷鏈倉儲體系。南京江寧項目創新「綠色能源+冷鏈」模式，於2025年8月完成光伏發電併網，實現低碳運營，助力綠色冷鏈發展。上海閔行項目已啟動屋面光伏建設，預計將於2026年上半年發電併網。

未來，本集團將持續深化「水陸空鐵+智冷」戰略部署，加快推進智冷項目的建設與拓展，進一步鞏固及提升本集團在冷鏈倉儲及智慧物流領域的綜合競爭力。

其他投資

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。本集團參股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，雙方就深圳、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。

海運集裝箱物流綜合信息服務

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」）致力於以數字化賦能集裝箱運輸與跨境貿易服務行業，是本集團在現代物流科技服務與外貿通關服務領域重要的戰略佈局企業。

鵬海運持續強化其行業領先的數字化服務能力。於本年度內，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。2025年，「單一窗口」的服務功能持續完善，業務規模穩步增長，截至2025年12月31日，累計註冊企業逾19萬家，輻射服務企業超66萬家，客戶服務滿意度高達99%。

此外，鵬海運積極推進技術賦能與商業模式突破，多項新業務穩步發展。其中，渡櫃配載交易業務保持增長態勢，在深圳的市佔率持續提升；集拼共享倉產品「深國際雲倉」系統建成，業務量穩健增長；「先查驗後裝運」跨境電商集拼倉綜合服務平台試點取得階段性突破，技術研發及市場推廣初見成效；「粵港澳大灣區多式聯運物流公共信息服務平台」項目在研發、試點與儲備等方面實現突破，為業務規模化拓展奠定基礎。

2025年，鵬海運在科技創新方面成果豐碩，累計榮獲2項專利授權、6項軟件著作權，並參與編製中國首個物流企業數字化國家標準。此外，在「2025年數據要素X交通運輸解決方案大賽」中，鵬海運申報的案例榮獲三等獎，充分彰顯其在相關領域領先的科技創新與實踐能力。

「物流+」項目

於本年度，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「物流+公交」及「物流+地鐵」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是「物流+公交」的首個實踐項目，於2025年6月投入運營。該項目配備智能快件分揀線，月處理量逾10萬件，現已成為順豐在前海區域的關鍵支點。僑城東軌道交通項目是「物流+地鐵」的首個落地項目，於2025年7月投入運營。本集團與韻達達成聯營合作，引入智能分揀環線，日處理快件量達5萬件，有效提升區域快遞分撥效率。

本集團積極探索「物流+低空」新模式，通過結合低空飛行與物流倉儲，構建全新應用場景，為客戶提供定制化的低空物流保障服務或解決方案，致力於打造覆蓋全產業鏈的「低空經濟」生態圈，助力新質生產力發展。

此外，本集團積極構建「物流+新能源」補能網絡。本年度，本集團共有4個物流港項目被納入深圳「超充之城2.0」儲備項目庫，並在深圳坪山項目及深圳黎光項目成功建成兩個重卡兆瓦級超充站。其中，深圳坪山項目具備「15分鐘充電90%」的兆瓦級閃充能力，是深圳市「超充之城2.0」首批投營的兆瓦級重卡超充站。未來，本集團將以這兩個示範站點為基礎，持續加大在超充、分佈式光伏等新能源業務領域的資源投入，依託全國核心節點城市的物流港項目佈局與基礎設施，積極探索光儲充一體化、車網互動、虛擬電廠等創新場景，逐步構建覆蓋廣泛、智能高效的新能源物流用能綜合服務網絡，進一步推動園區能源綠色化轉型，提升園區產業服務能級，助力物流企業實現降本增效。

財務表現分析

收入

截至12月31止年度

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	增加／ (減少)
廣東省物流園*	708,685	574,492	23%
中國其他地區物流園	952,693	929,942	2%
物流園業務小計	1,661,378	1,504,434	10%
物流服務業務	370,075	332,587	11%
合計	2,031,453	1,837,021	11%

股東應佔盈利

截至12月31止年度

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	增加／ (減少)
廣東省物流園*	5,720	(286,213)	不適用
中國其他地區物流園	23,093	823,768	(97%)
物流園業務小計	28,813	537,555	(95%)
物流服務業務	(84,654)	(21,431)	295%
合計	(55,841)	516,124	不適用

* 廣東省物流園包含大灣區

於本年度，物流業務收入約港幣20.31億元，較去年同期上升11%；股東應佔虧損約港幣5,584萬元。

各項物流業務於本年度表現如下：

物流園業務方面，本年度實現收入約港幣16.61億元，較去年同期上升10%，主要受益於若干大灣區物流港項目投入運營帶來新的收入貢獻。然而，股東應佔盈利較去年同期下跌95%至約港幣2,881萬元，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，而本年度並無該等收益。此外，受市場下行壓力影響，中國其他地區多個物流港項目錄得公允價值損失，對物流園業務的利潤增長造成壓力。

物流服務業務方面，本年度實現收入約港幣3.7億元，較去年同期上升11%，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，受市場競爭加劇及營運成本上漲等因素影響，疊加智冷項目尚處於培育期，初期運營成本較高，本年度錄得股東應佔虧損約港幣8,465萬元。

於2025年12月31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	深圳市寶安區	7.5	15.9	2025.12
3	深國際華南物流園	深圳龍華區民治街道	12.5 [^]	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	10.8	2025.11
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	佛山順德(均安) [▲]	佛山市順德區	不適用	15.0	2025.12
15	佛山高明	佛山市高明區	15.7	18.4	2025.11
16	惠州大亞灣 [▲]	惠州市大亞灣經濟技術開發區	不適用	5.0	2025.08
深國際物流港					
17	湛江	湛江市麻章區	11.0	9.0	2024.08
18	揭陽	揭陽市高新技術產業開發區	9.6	–	2026
合計			236.1	219.6	

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。截至2025年12月31日，項目主體建築已完工，項目整體預計將於2026年上半年投入運營。

[^] 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12月31日，本集團已移交面積約47萬平方米的土地，剩餘土地面積約6.3萬平方米；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

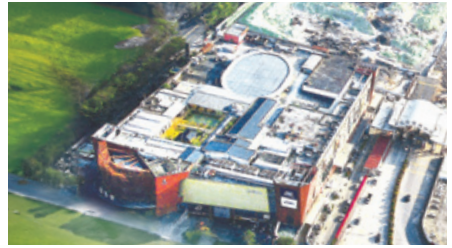
管理層討論及分析
 物流業務



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



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 佛山順德(均安)項目



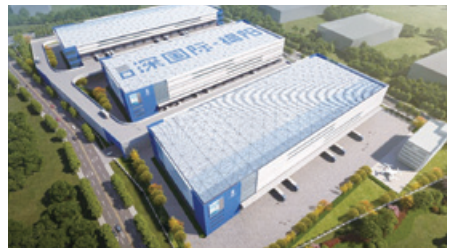
15 佛山高明項目



16 惠州大亞灣項目



17 湛江項目



18 揭陽項目#

於2025年12月31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	7.6	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	31.9	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	10.0	2017.07

深國際物流港

管理層討論及分析

物流業務

於2025年12月31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	-	2027
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	5.5	2025.11
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12月31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	33.1	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	10.9	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	534.0		

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

03

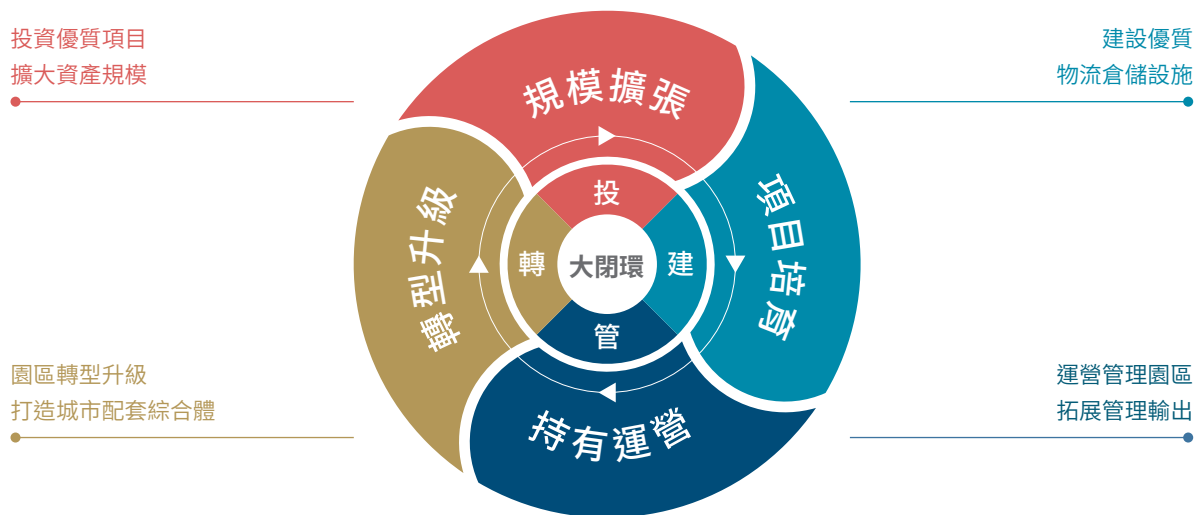
物流園

轉型升級業務



概況

本集團緊緊抓住中國城市化進程帶來的歷史性機遇，全力推動旗下位於深圳等核心城市中心位置的物流園項目的轉型，通過產業升級和更新改造、開發運營，實現物流園區「投建管轉」大閉環發展模式。本集團物流園轉型升級項目實現了相關資產的價值最大化，所獲取的投資收益為本集團業務發展和業績表現提供長遠支撐，並為本公司股東貢獻豐厚回報。



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及建成物業投放市場，前海項目數年來已累計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，並將為本集團後續轉型升級項目的順利推進提供經驗借鑒並奠定良好基礎。

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

截至2025年12月31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 －頤城棲灣里 ⁽⁴⁾	5.1	26.35
	自2024年至2025年	三期住宅項目 －頤城臻灣悅 ⁽⁵⁾	8.1	4.98
運營收入	自2021年下半年 至2025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) 頤城棲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

頤城臻灣悅為合作開發的住宅項目，本集團持有該項目50%權益。項目一期計容建築面積約4.52萬平方米，其中住宅約4萬平方米及商業約0.35萬平方米，住宅已於2024年年底交付。項目二期計容建築面積約8萬平方米，包括住宅(含人才房)約5萬平方米、公寓約2.5萬平方米、商業約0.5萬平方米。其中，住宅已於2025年6月交付，公寓亦已於2025年12月完成竣工備案。

前海項目的其他住宅項目，包括合作開發的頤灣府及本集團獨立開發運營的頤城棲灣里，亦已全部交付。

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」。該項目已於2022年9月正式開業，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「庭院式」慢生活街區。於2025年12月31日，項目整體出租率約75%。

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」）。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，並連續四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12月31日，頤都大廈的企業入駐率約82%，簽約客戶大部分為高潛型數字經濟企業，產業聚集度約92%。

2025年9月，「前海數字文創園」正式揭牌。園區以頤都大廈、前海印里商圈等為核心主體，致力於打造集甲級辦公、眾創空間、空中花園、庭院式街區與國際化商業於一體的「文旅商娛」融合型文化產業園區。頤都大廈作為園區「數字創意產業中樞」，已集聚逾30家覆蓋短劇、遊戲、動漫IP等領域的企業；前海印里商圈則以「嶺南庭院式街區」為空間特色，構建深港融合文創場景，與數字文創走廊聯動形成「內容+消費」閉環。前海數字文創園的設立，將進一步推動前海項目旗下商業及辦公項目的產業集聚與能級提升，提升項目招商吸引力和租賃競爭力。

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。

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開展深國際華南物流園一期面積約53萬平方米土地整備項目（「華南轉型項目」）簽訂了土地整備實施監管協議，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（含部分共有產權住房，將按政府有關政策實施），商業、辦公、旅館業建築87,600平方米。華南轉型項目正按計劃分階段穩步推進。

項目第一期留用土地（即02-20-04號地塊）規劃為二類居住用地，用地面積約21,968平方米，規定建築面積約126,520平方米（包括住宅120,540平方米）。該地塊的相關安排於2024年年底獲龍華區政府批准，本集團已於2024年確認土地整備稅後收益約港幣23.67億元。此後，本集團於2025年7月與市規資局龍華局簽訂該地塊的土地出讓合同，出讓價款約為人民幣2.66億元（約港幣2.90億元）。因出讓價款低於原預計金額，因此該地塊的土地整備收益相應增加，為本集團帶來額外稅後收益約港幣5,436萬元。項目第一期留用土地已於2025年下半年啟動項目建設，標誌著華南轉型項目正式邁入開發建設階段。

項目第二期留用土地（一階段）（即02-20-02號地塊）規劃為二類居住用地，用地面積為25,008平方米，規定建築面積為145,940平方米（包括住宅137,240平方米）。該地塊的相關安排已於2025年12月獲龍華區政府批准，標誌著本集團取得該地塊的開發權。本集團已於本年度確認該地塊的土地整備稅後收益約港幣28.78億元。2026年3月，本集團與市規資局龍華局簽訂該地塊的土地出讓合同，出讓價款為約人民幣2.87億元。

未來，本集團將全力推進上述地塊的開發建設，著力打造高品質示範性住宅項目，確保實現銷售回款與現金流及時回籠。同時，本集團將繼續推動其餘留用土地的確權與獲取工作，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

深國際華南數字谷位於深圳市龍華區，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、配套公寓及商業於一體的智慧產城綜合體，目前已全面投入運營。園區包括2座寫字樓、8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，為青年人才住房提供有力支持。

園區積極響應龍華區「數字龍華」發展戰略，引進並培育人工智能、新能源、軟件信息業、商貿科技等四大核心領域的領軍企業，通過數字產業賦能區域發展。龍華區鴻蒙生態園（含深國際華南數字谷等）已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。此外，龍華區政府打造的招商引資品牌「投資龍華第一站」於2025年在本項目設立站點，吸引優質企業和人才入駐；同年9月，深圳市場監督管理局認定並設立「深國際華南數字谷知識產權保護工作站」，為企業提供全鏈條知識產權諮詢及糾紛調解等專業服務，並持續提升營商環境及綜合服務能力，有效增強了園區的招商吸引力和整體競爭力。

園區產業集聚效應顯著，數字經濟產業聚集度達98%，入駐企業包括國企央企、500強企業、上市公司、國家高新技術企業及省級專精特新企業等，年產值突破人民幣100億元。於本年度，園區通過優化招商推廣、強化渠道建設及完善產業服務等一系列舉措，成功引入多家優質客戶，整體去化率顯著提升。截至2025年12月31日，該項目產業辦公部分的整體去化率逾70%。

財務表現分析

收入及股東應佔盈利

截至12月31日止年度

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	增加/ (減少)
收入	159,606	118,590	35%
股東應佔盈利	2,606,558	2,358,409	11%

於本年度，物流園轉型升級業務實現收入約港幣1.6億元，較去年同期上升35%，主要由於深國際華南數字谷產業辦公部分出租情況持續改善。股東應佔盈利約港幣26.07億元，較去年同期上升11%，主要受惠於深國際華南物流園土地整備確認稅後收益約港幣29.33億元。

04

港口

及相關服務業務



概況

港口業務是本集團「水陸空鐵」「四輪驅動」戰略佈局中的重要一輪。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，全面構建起以供應鏈服務平台為輕資產業務主體，以南京西壩港、江蘇靖江港、佛山富灣港、河南沈丘港及江西豐城港為集疏運節點的港口產業佈局，現已形成「1個輕資產公司+5個港口」聯網佈局。

於2025年12月31日，本集團已投產港口泊位22個，控制岸線超3,300米，設計年吞吐量逾億噸。

運營表現分析

2025年，本集團港口業務在煤炭供需矛盾突出、市場競爭加劇的環境下面臨諸多挑戰。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。為應對短期挑戰並增強長期競爭優勢，本集團持續完善「港口聯網」佈局，聚焦長江下游及大灣區等核心戰略區域，同時積極拓展非煤炭碼頭的投資拓展機遇，推動貨種結構多元化，進一步提升板塊抗風險能力和可持續發展韌性。

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為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，並配套面積約40萬平方米的堆場，疏港鐵路直達港區，具備江海、鐵水、公水多式聯運的良好條件，可提供卸船、裝船、過駁、裝卸火車、倉儲等多項服務。

2025年，受市場需求低迷及行業競爭持續加劇的影響，南京西壩港的經營環境更趨複雜。一方面，大型終端客戶壓價，周邊港口低價競爭及新建產能爭奪市場份額；另一方面，鐵路運輸優惠政策持續推出，對傳統水運大宗貨源形成持續分流。港口行業競爭已從單一的價格層面，轉向涵蓋全鏈條運營效率、資源協同整合及綜合服務水平的系統性競爭。面對外部壓力，南京西壩港積極落實「穩存量，拓增量」經營策略，通過優化客戶結構、創新鐵水聯運模式以及推進設備升級等措施，提升運營韌性。然而，在行業週期下行及市場競爭加劇的雙重衝擊下，港口業務量仍整體承壓。2025年，南京西壩港共有403艘海輪停泊，完成了約2,299萬噸的吞吐量（其中火車發運量約430萬噸），同比下降約27%。

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月正式投產運營。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，該項目主碼頭建有2個10萬噸級散貨泊位，內港池建有5個1,000噸級泊位，設計年吞吐量為3,470萬噸，主要從事煤炭、礦石等貨種的江海聯運中轉業務，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與綜合交易中心。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，致力打造「綠色近零碳港口」標杆。其光伏項目已於2025年3月正式併網運行，構建「自發自用+餘電上網」能源新模式，在節能環保與經濟效益方面取得顯著成效。此外，江蘇靖江港作為碼頭數智化轉型的標杆，通過搭建三維可視化數字孿生平台，構建動態數字堆場、熱成像與揚塵監測雙系統，並應用無人化作業與生產管理APP服務，實現了業務全流程可視化、管控精細化與操作便捷化，為客戶提供高效、安全的服務體驗。該成功模式將被複製推廣，未來將引領整個港口板塊的數智化轉型。

2025年，江蘇靖江港取得重要發展突破。該項目於2025年1月順利通過11.8米吃水等級提升，並於同年12月獲批正式對外開放，外貿業務成功落地，標誌著該項目正式邁入「深水大港+國際化運營」新階段。本年度，江蘇靖江港運營效能全面釋放，市場開拓取得實質性進展，業務量實現顯著增長，共有263艘海輪停泊，完成約2,472萬噸的吞吐量，同比上升約55%。

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及豫皖地區的「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，並成為連接西部煤炭產地和長江中下游地區終端用戶的水陸轉換新樞紐。該項目目前規劃建設19個1,000噸級泊位及陸域配套堆場，設計年吞吐量為2,000萬噸。

河南沈丘港項目一期建有4個1,000噸級通用泊位，設計年吞吐量440萬噸，於2023年3月投產運營，目前主要服務河南安鋼周口鋼鐵有限責任公司，並持續拓展其他外部貨源，不斷豐富業務結構。

2025年，河南沈丘港聚焦核心客戶服務提升，成功拓展煤炭、糧食等多個新貨種，並通過創新業務模式以及落地煤炭「集改散」公鐵水多式聯運業務，帶動業務量大幅增長，全年累計完成吞吐量約267萬噸，同比上升約61%。

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，目前建有6個1,000噸級散貨泊位，設計年吞吐量600萬噸，於2023年3月投產運營。此外，通過加強商務統籌及供應鏈業務協同，江西豐城港實現與江蘇靖江港的「二港聯動」，持續為大型電廠燃料水運業務提供穩定服務，年內聯動業務量逾110萬噸，進一步推動「港口聯網」格局成型。2025年，江西豐城港的業務量顯著提升，完成約267萬噸的吞吐量，同比上升約50%。

管理層討論及分析

港口及相關服務業務

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。該項目規劃建設2個3,000噸級的通用泊位，設計年吞吐量為320萬噸。

2025年，本集團全力推進佛山富灣港的報批報建工作，岸線申報工作取得突破性進展，預計將於2027年投入運營。本集團致力於將該項目打造為佛山及西江流域的散雜貨碼頭標杆，建成後將滿足區域內砂石建材、鋼材、糧食等散雜貨水運需求。作為本集團首個進駐大灣區珠江流域的港口項目，佛山富灣港的部署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12月31日止年度

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	增加/ (減少)
收入	4,058,962	3,585,793	13%
股東應佔盈利	39,352	60,399	(35%)

於本年度，港口及相關服務業務的收入較去年同期上升13%至約港幣40.59億元，主要由於港口供應鏈業務收入上升。股東應佔盈利較去年同期下跌35%至約港幣3,935萬元，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

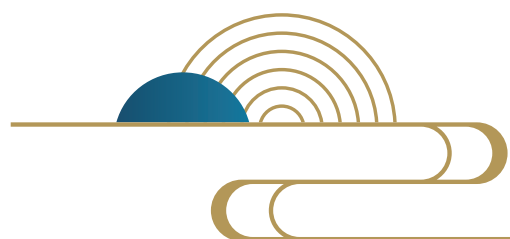


4 江西豐城港



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12月31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		泊位詳情	利用岸線 長度 (米)	投入運營 時間 (年.月)
		數量				
1 南京西壩港	70%	5		1個5萬噸級、2個7萬噸級及2個10萬噸級通用散貨泊位	1,330	2010.05
2 江蘇靖江港	70%	7		2個10萬噸級散貨泊位及5個1,000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	2023.03

05

收費公路

業務



概況

本集團的收費公路業務由本公司持有約47.30%權益的附屬公司深圳高速（其H股於聯交所上市及A股於上海證券交易所上市）統籌經營。本集團目前所投資或經營共16個收費公路項目，主要位於深圳和大灣區，以及經濟較發達地區，具有良好的區位優勢。本集團在深圳地區、廣東省其他地區及中國其他省份經營或投資的收費公路的控股權益里程分別約為191公里、350公里及72公里。

運營表現分析

深圳高速經營或投資的收費公路於本年度的運營表現如下：

收費公路	持有權益	收費里程 (約公里)	日均混合車流量 ⁽¹⁾		日均路費收入	
			2025年 (千輛次)	與2024年 同期相比 增加/(減少)	2025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	163	(0.9%)	413	(4.1%)
機荷東段	100%	23.7	322	4.1%	1,893	3.5%
機荷西段	100%	21.8	234	4.8%	1,551	3.7%
深圳沿江高速 ⁽²⁾	100%	36.6	226	10.2%	2,155	7.1%
深圳外環項目	100%	76.8	336	8.3%	3,318	3.8%
龍大高速	89.93%	4.4	166	(1.5%)	420	(3.2%)
水官高速	50%	20	263	0.2%	1,716	(0.7%)
水官延長段	40%	6.3	56	(5.8%)	182	(4.5%)
廣東省其他地區：						
清連高速	76.37%	216	51	7.0%	1,881	8.8%
廣深高速 ⁽³⁾	45%	122.8	642	1.6%	7,718	(2.1%)
西線高速 ⁽³⁾	50%	98	267	0.0%	3,096	(10.7%)
陽茂高速	25%	79.8	56	0.6%	2,051	(1.8%)
廣州西二環	25%	40.2	94	(1.6%)	1,374	(1.5%)
中國其他省份：						
長沙環路	51%	34.7	91	(4.3%)	689	(3.8%)
南京三橋	35%	15.6	38	7.5%	1,537	7.1%
益常高速 ⁽⁴⁾	40%	78.3	46	(15.9%)	946	(11.0%)

附註：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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%。

管理層討論及分析

收費公路業務

於本年度，本集團的路費收入實現同比略有增長，主要受益於深圳沿江高速二期開通後帶來增量收入、周邊路網貫通促進車流量增長，以及本集團大部分收費公路項目所在地區的整體天氣狀況優於去年同期。

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，但對深圳外環項目及龍大高速產生一定分流。總體而言，對本集團於本年度的整體路費收入產生正面影響。
- 機荷高速因相連的惠鹽高速深圳段地面段改擴建工程完工並恢復雙向通行，使部分因施工繞行的車輛恢復原本路線，從而帶動其車流量增長。
- 深圳外環項目二期坑梓東互通跨線段於2025年3月開通後，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投入運營，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。
- 清連高速於2025年6月底完成道路提升工程，優化了全線通行條件，提升整體通行效率，對其運營表現產生促進作用。疊加相連或相鄰路網的開通與實施維修工程總體帶來正面影響，清連高速於本年度的日均車流量及路費收入均實現同比增長。
- 廣深高速為連接廣州和深圳的重要交通動脈，依託沿線活躍的城市經濟帶使其車流量持續保持穩定。深中通道開通後，部分原通過虎門大橋或南沙大橋往返粵東與粵西的車輛改行深中通道，雖帶動廣深高速的短途車流量有所增加，惟車輛行駛里程相對縮短，故此，廣深高速於本年度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－開平）中山段同步通車，以及周邊路網變化影響，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。西線高速於本年度的日均車流量及日均路費收入同比均有所下降。

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（沙井至觀瀾段及龍城至坪地段）全長約為51公里，二期（坪地至坑梓段）全長約為9.35公里，均已建成通車；三期（坑梓至大鵬段）全長約為16.8公里尚在建設中，目前已完成約27%工程形象進度。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，另一方面通過完善路網佈局，為本集團其他收費公路帶來交通流量。

機荷高速是G15瀋陽至海口國家高速公路的組成部分，東起於深圳市龍崗區荷坳立交，西至寶安區鶴洲立交，線路總長約43公里，雙向6車道，是深圳市高快速路網中重要的東西向通道，也是深圳東、中、西地區快速聯繫的核心通道，投入運營已逾20年。機荷高速改擴建項目（G15瀋陽至海口國家高速公路荷坳至深圳機場段）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，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20%工程形象進度。

廣深高速為京港澳高速公路廣州至深圳段，北起於廣州市黃村立交，南止於深圳市皇崗口岸，全線總長約122.8公里。為了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（「廣州—東莞段」）及京港澳高速公路深圳段（「深圳段」）的改擴建工程；其中，廣州—東莞段的改擴建工程全長約71.13公里，目前已全面開工建設。深圳段改擴建工程全長約47.07公里，其中先行段已於2025年底開工建設。

深圳高速完成向特定對象發行A股

於2025年3月27日，深圳高速完成向特定對象（包括本公司全資附屬公司新通產實業開發（深圳）有限公司）發行A股股份，募集資金淨額約為人民幣46.79億元。

完成發行後，本公司間接持有深圳高速的股權比例為約47.30%。根據現行《香港財務報告會計準則》，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

於本年度，收費公路業務實現收入約港幣55.83億元，較去年同期上升2%，主要受惠於周邊路網貫通促進車流量上升及深圳沿江高速的路費收入增長。然而，由於公路維修費用及折舊攤銷費用增加，淨利潤較去年同期輕微下跌1%至約港幣20.79億元。

06

大環保

業務



概況

本集團的大環保業務由深圳高速統籌經營，主要聚焦於清潔能源發電及固廢資源化處理行業。本集團通過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。

運營表現分析

清潔能源發電

本集團的清潔能源發電業務主要包括風力發電和光伏發電。截至2025年12月31日，本集團擁有清潔能源發電總裝機容量折合權益約686兆瓦，其中包括風力發電約677兆瓦及光伏發電約9.4兆瓦。

風力發電方面，本集團已投資及經營6個併網風力發電項目；光伏發電方面，本集團於近年利用現有生產場地及公路沿線土地資源，審慎佈局分布式光伏發電項目，自主開發並投入運營晟能乾泰光伏試點項目，並通過參股企業持有上海光明光伏發電項目的權益。

於本年度，本集團清潔能源發電項目的具體表現如下：

項目名稱	持有權益	2025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	100%	682,973.41	195,838.87
新疆木壘項目	100%	616,415.92	288,312.52
永城助能項目	100%	74,768.40	20,861.35
中衛甘塘項目	100%	104,811.52	18,992.13
樟樹高傳項目	100%	51,165.02	18,271.74
淮安中恒項目	20%	232,620.90	110,076.63
二、光伏發電項目			
晟能乾泰項目	100%	4,049.95	2,010.26
上海光明項目	50%	18,258.27	8,448.12

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。

固廢資源化處理

於本年度，本集團持續深化固廢處理業務的結構調整，退出虧損的非核心業務，並通過優化內部運營管理及強化成本管控，推動運營項目提質增效，改善有機垃圾處理業務經營狀況。

截至2025年12月31日，本集團的有機垃圾總設計處理規模超過6,300噸／日，躋身國內行業前列。其中，已進入商業運營的項目合計設計規模約5,126.5噸／日，其餘項目則處於試運營階段。有機垃圾處理項目的經營模式主要為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。

本集團的附屬公司深高藍德環保科技集團股份有限公司（「藍德環保公司」）主要從事有機垃圾系統性綜合處理業務。截至2025年12月31日，藍德環保公司的餐廚垃圾總設計處理量超過4,600噸／日。其中，已進入商業運營的項目合計設計規模約3,426.5噸／日，其餘項目則處於試運營階段。於本年度，藍德環保公司通過優化垃圾收運及加強成本管控等措施，生產經營情況有所好轉。

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，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。該項目已取得深圳市光明區的餐廚垃圾收運處理權，並協助收運處理部分深圳市寶安區的餐廚垃圾；而利賽環保項目及邵陽項目均已進入商業運營，其餐廚垃圾處理能力分別為500噸／日及200噸／日。

本集團的附屬公司深圳深汕合作區乾泰技術有限公司（「乾泰公司」）為國家級高新技術企業及深圳市專精特新中小企業，並於本年度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綜合利用白名單資質，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等服務。於本年度，乾泰公司積極調整業務結構，將業務重心聚焦於兩輪車換電儲能產品及工商業儲能產品，逐步拓展市場。

其他環保業務

本集團持有重慶德潤環境有限公司（「重慶德潤」）20%的股權。重慶德潤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。

本集團亦持有深圳市水務規劃設計院股份有限公司（「深圳市水規院」）11.25%的股權。深圳市水規院之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

於本年度，大環保業務實現收入約港幣16.54億元，較去年同期上升8%，主要由於固廢資源化處理業務收入增加帶動。同時，因本年度環保項目的資產減值及應收賬款信用減值損失較去年同期有所減少，大環保業務淨虧損大幅收窄至約港幣1.03億元（2024年：淨虧損約港幣6.83億元）。

07

航空運輸

服務



中国国际货运航空  AIR CHINA CARGO



深圳航空

2025年，本集團聯營公司深圳航空有限責任公司（「深圳航空」）實現收入人民幣334.06億元（港幣364.02億元），與去年同期基本持平。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，深圳航空於本年度錄得淨虧損人民幣12.43億元（港幣13.54億元），相較去年同期，虧損收窄約人民幣15.70億元（港幣17.11億元）。根據《香港會計準則》，本集團於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，故而於本年度不再確認相關額外虧損。

為優化財務及經營狀況，深圳航空於2025年8月計劃分階段進行總額為人民幣160億元的增資，而本集團決定不參與相關增資。其後，深圳航空通過公開掛牌方式引入深圳市鯤航投資合夥企業（有限合夥）（「鯤航投資」）作為新投資者。中國國際航空股份有限公司（「中國國航」）（深圳航空之控股股東）與鯤航投資分別出資約人民幣20.82億元及人民幣20億元，以認購深圳航空之新增註冊資本（「第一階段增資」）。第一階段增資已於2026年1月完成工商登記，本集團於深圳航空之持股比例由49%被攤薄至約28.09%，中國國航及鯤航投資分別持有深圳航空51%及約20.91%的股份，深圳航空繼續為本公司之聯營公司。中國國航及鯤航投資將就後續增資適時簽署相關協議，本集團所持深圳航空之股權預計將進一步被攤薄。

國貨航

本集團於2021年出資約人民幣15.65億元完成對中國國際貨運航空股份有限公司（「國貨航」）的增資並獲得10.69億股股份，成為其戰略股東。此次投資標誌著本集團以較高起點切入具有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。於本年度內，本集團已收取國貨航2024年度之現金股利約人民幣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戰略佈局的前瞻性。於2025年12月31日，本集團持有國貨航約8.76%的股份。

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、北京等主要城市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。

2026年展望

2026年是本集團「十五五」規劃開局之年，也是「轉型元年」。全球經濟仍處於低增長、高不確定性的調整期，地緣衝突與貿易格局重構帶來持續影響；國內經濟在結構轉型中穩步前行，新質生產力加速崛起與傳統產業優化升級並行，物流行業供需格局重構、存量競爭深化的態勢或將延續，高標倉業務面臨的「量價承壓」挑戰短期內難以完全緩解。但同時，國家擴大內需、發展戰略性新興產業等政策紅利持續釋放，數字化、綠色化、智能化轉型趨勢為行業發展注入新動能，為本集團轉型發展創造了重要機遇。

面對機遇與挑戰並存的發展環境，本集團將堅守「以重為主、輕重融合，以重帶輕、以輕促重」的發展原則，加快從「物流基礎設施開發運營商」向「物流綜合服務商」轉型，統籌傳統業務穩固與新興業務培育，聚焦核心能力提升與價值創造，全力推動「十五五」發展開好局、起好步，為全體股東創造持續的價值回報。

聚焦主業提質增效，築牢轉型發展根基

物流業務：精準佈局與精益運營雙輪驅動

堅持「核心區域聚焦、優質資產深耕」策略，嚴格控制投資節奏與規模，重點投向供需關係健康、具備長期價值支撐的核心區域項目。加快平湖南項目、北京房山項目等重點項目投運籌備，確保按節點高質量落地；深化「物流+公交」「物流+地鐵」等創新模式推廣，拓展高附加值增值服務。持續強化招商攻堅，錨定新能源汽車、智能製造、生物醫藥等戰略性新興產業，深化「總對總」大客戶合作，穩固出租率與租金水平；推進存量園區精細化運營，對標行業先進優化服務流程，提升客戶黏性與資產收益率。

港口業務：網絡協同與業態拓展協同發力

圍繞「串點成線、通江達海」的港口網絡集群戰略，穩步推進佛山富灣港岸線審批與建設，加快南京西壩港擴能改造等重點項目落地，釋放存量項目產能。深化區域協同聯動，推動成熟港口與新項目資源共享、業務互補，拓展糧食等新貨種賽道，優化貨種結構；聚焦大灣區、長江經濟帶等重點區域，在嚴格風險控制前提下，審慎評估優質港口投資機會，強化網絡協同效應與整體競爭力。

收費公路與大環保業務：鞏固優勢與結構優化並行

依託深圳高速平台，持續鞏固收費公路業務，深化數字化智慧化轉型，提升智慧收費、管養水平，降本增效提通行效率；全力推進深圳外環項目三期、機荷高速及京港澳高速公路廣州至深圳段改擴建等重大工程，深挖沿線資源價值，提升綜合投資效益。大環保產業聚焦存量提質增效，清潔能源板塊深耕風光項目運營，探索「交通／產業園+能源」融合模式；固廢板塊優化業務結構，退出非核心虧損業務，深化智慧運營與技術改造，拓展油脂、渣料資源化業務，發力儲能新業務，強化成本與回款管控，持續優化商業模式和財務表現。

暢通資本循環，強化價值創造

深化「大小閉環」戰略落地

持續發力「投建管轉」大閉環，加快推進華南轉型項目剩餘價值釋放及開展留用地開發建設；推進前海二十單元土地置換取得實質性進展，最大化土地資產價值。深化「投建融管」小閉環，爭取實現華夏深國際REIT穩健運營與持續分紅，推進新一期私募基金設立及項目置入，積極培育符合條件的資產納入華夏深國際REIT的擴募範圍；完善基金群方案，根據經濟形勢與發展需要，研究推動開發型或併購型物流倉儲不動產基金，暢通資產證券化路徑。

優化資本運作與資產配置 深化降本增效提質發展

積極探索通過基金投資、並購重組等方式盤活存量資產，推動資產「有進有退」的良性循環，優化資產結構與現金流狀況，聚焦收益可期、現金流穩定或具備戰略意義的標的。持續優化融資結構，拓寬資金來源，降低財務成本，將資產負債率維持在可控水平；對標先進企業，壓降不必要的銷售、管理等期間費用，優化人力配置提升人均效能，通過精益管理實現全流程降本，實現資源配置最優化、價值創造最大化。

深化轉型創新，培育增長新動能

輕重融合：壯大輕資產業務規模

堅定貫徹「以重為主、輕重融合，以重帶輕、以輕促重」戰略，規模化推廣保稅物流、倉配運一體化、管理輸出、港口供應鏈等成熟輕資產業務。聚焦客戶全產業鏈需求，探索端到端物流綜合解決方案，深度嵌入高端製造、跨境電商等領域供應鏈，以輕資產服務提升重資產價值與客戶黏性。完善輕資產業務配套機制，優化考核激勵，激發創新活力，打造差異化競爭優勢。

業態創新：佈局戰略性新興賽道

緊抓新質生產力發展機遇，重點推進光儲充、低空經濟、數據中心等與主業高度協同的新興業務。光儲充業務實現存量園區光伏項目「能建盡建」，擴大重卡超充站試點佈局，探索虛擬電廠、車網互動等創新模式；低空經濟聚焦地面起降樞紐建設，契合深圳市低空經濟發展規劃，拓展醫療物資緊急配送、應急救援等應用場景；數據中心業務依託存量資產改造與行業頭部企業合作，探索綠色低碳佈局模式。同時，密切跟蹤中國製造業全球佈局趨勢，適時探索海外倉與跨境物流服務佈局，培育國際化發展能力。

強化治理與風控，保障可持續發展

完善公司治理與體制機制改革

深入推進國企改革深化提升行動，持續完善中國特色現代企業制度，優化法人治理結構與決策機制。深化勞動、人事、分配制度改革，優化人力資源配置，加大新興業務領域人才「外引內育」力度，構建適配轉型發展的人才隊伍。完善「一企一策」差異化考核體系，建立健全容錯免責機制，為創新探索與轉型攻堅營造寬容環境，激發全員幹事創業積極性。

健全全方位風險防控體系

嚴守合規經營底線，強化對輕資產、新興業務等重點領域的風險研判與管控，完善合規管理清單。築牢安全生產防線，推進智能監控平台建設，實現重點區域安全管控全覆蓋；優化財務風險管控，開展資金壓力測試，保障現金流穩定，守住不發生系統性風險的底線。

深化ESG實踐與社會責任履行

將可持續發展深度融入經營全過程，持續推進綠色園區建設、分布式光伏等綠色低碳舉措，降低運營碳排放；積極履行社會責任，深化中歐班列（深圳）開行、中小微外貿企業服務、鄉村振興等公益實踐，彰顯國企擔當。持續完善ESG管治架構與信息披露，提升ESG管理水平，強化品牌影響力與市場認可度。

2026年，挑戰與機遇並存，本集團將保持戰略定力，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，為全體股東創造更大價值。

財務狀況

	2025年 12月31日 港幣百萬元	2024年 12月31日 港幣百萬元	增加／ (減少)
總資產	152,328	135,998	12%
總負債	89,695	81,475	10%
總權益	62,633	54,523	15%
股東應佔資產淨值	35,584	32,500	9%
股東應佔每股資產淨值(港幣元)	14.6	13.5	8%
現金	10,203	9,670	6%
銀行貸款	42,353	35,505	19%
票據及債券	27,544	24,944	10%
借貸總額	69,897	60,449	16%
借貸淨額	59,694	50,779	18%
資產負債率(總負債／總資產)	59%	60%	(1) [#]
借貸總額佔總資產比率	46%	44%	2 [#]
借貸淨額與總權益比率	95%	93%	2 [#]
借貸總額與總權益比率	112%	111%	1 [#]

[#] 百分點之轉變

主要財務指標

本集團於2025年12月31日總資產及總權益分別約為港幣1,523.28億元及港幣626.33億元，而股東應佔資產淨值約為港幣355.84億元，每股資產淨值為港幣14.6元，較去年年底上升8%，主要是本年度股東應佔盈利增加及人民幣升值所致；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年度投資活動增加而產生額外借款所致。

現金流及財務比率

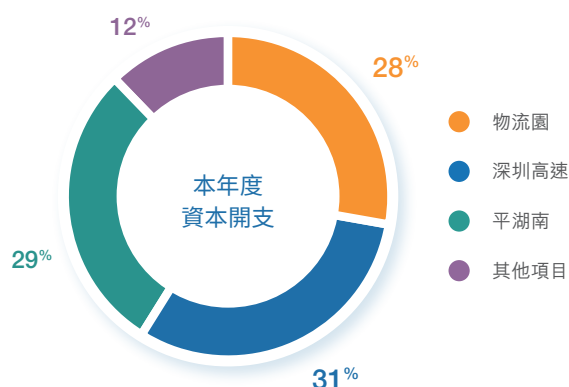
本年度，營運活動產生的淨現金流入約為港幣45.15億元，投資活動產生的淨現金流出約為港幣111.27億元，而融資活動產生的淨現金流入約為港幣67.41億元。本集團的核心業務持續帶來穩定的現金流入。本集團一直關注借貸總額的變化，致力維持集團的財務比率在一個穩健水平。

現金結餘

於2025年12月31日，本集團持有現金約港幣102.03億元（2024年12月31日：港幣96.70億元），較去年年底上升6%。本集團持有的現金大部分以人民幣為貨幣單位，可配合本集團在中國內地營運及發展。本集團奉行集中管理資金作統一調度以減少資金閒置，提高現金組合的收益，務求有效地支配現有的現金，為拓展業務提供強大的支援。

資本開支

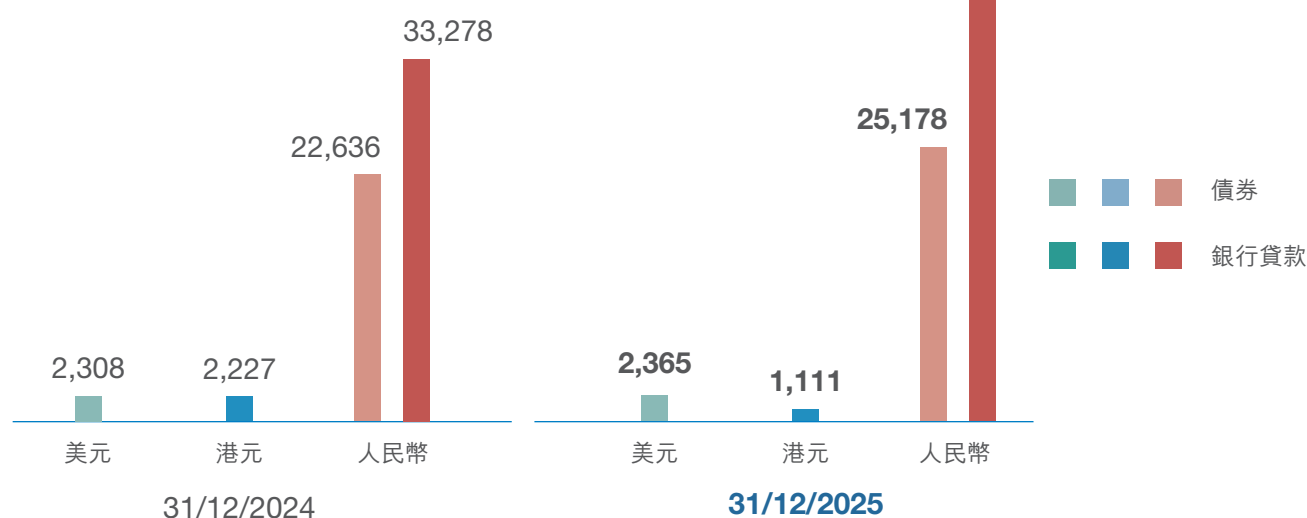
本年度本集團的資本開支約為人民幣94億元（相當於港幣105億元），主要包括投資於物流園項目約人民幣26億元，深圳高速項目約人民幣29億元，平湖南項目約人民幣27.4億元，深國際華南物流園轉型升級項目人民幣2.9億元。本集團預計2026年的資本開支約為人民幣85億元（相當於港幣95億元），當中包括物流園項目約人民幣18億元，深圳高速項目約人民幣46億元，平湖南項目約人民幣8.8億元，深國際華南物流園轉型升級項目人民幣2億元。



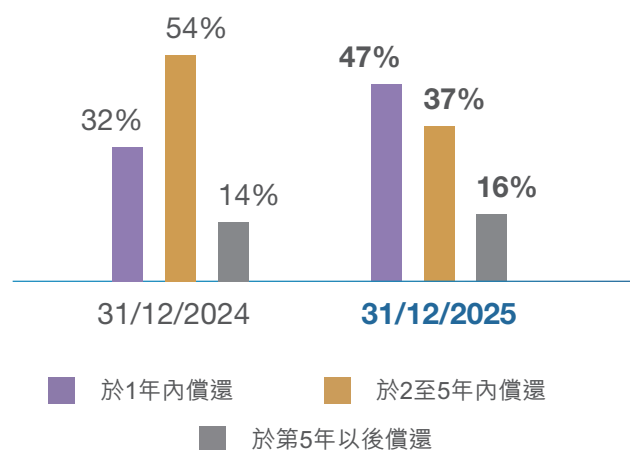
借貸

總借貸－貨幣單位

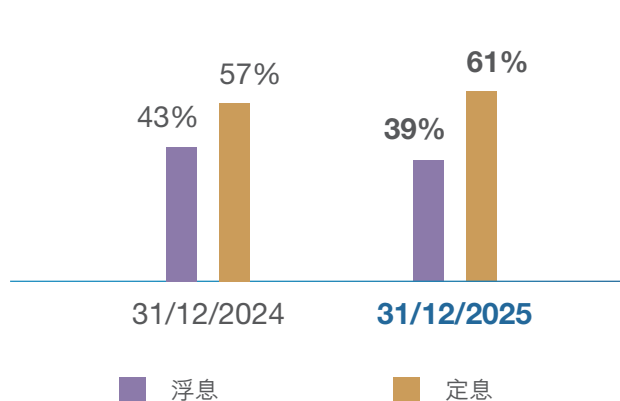
港幣百萬元



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12月31日，本集團借貸總額約為港幣698.97億元，較去年年底上升16%。於本年度，本集團之附屬公司深圳高速分別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47%、37%及16%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，把握有利機遇以較低融資成本完成多項融資活動，進一步優化其債務組合，平衡利率及外匯風險，本集團密切注視整體貸款架構，有效地維持具成本效益的資金以應對整體資金需求。

集團財務政策

利率風險管理

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

匯率波動風險

本集團旗下所經營業務的現金流、持有的現金及資產主要以人民幣為主，而貸款以人民幣為主，亦有部分港元及美元貸款。本年度，受地緣政治因素影響，人民幣兌美元匯率仍然波動。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12月31日，本集團的人民幣借貸與外幣借貸的比例約為95%：5%。

流動性風險管理

於2025年12月31日，本集團持有之現金及備用銀行信貸額度約港幣1,282億元。本集團持有充裕的資金及信貸額度，繼續優化資本結構，以確保本集團有能力持續營運及拓展業務，以防範流動性風險。

信貸評級

本年度，兩大國際性信貸評級機構穆迪及標準普爾分別維持本公司的Baa2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12月31日的資產抵押、擔保及或有項目詳情，請分別參閱綜合財務報表附註10、23及39。

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12月31日，本集團共聘用8,740名員工（2024年：8,960名員工）。於本年度，包括董事薪酬的僱員福利開支約為港幣18.80億元（2024年：約港幣17.53億元）。

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

本集團已制定《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。

本集團於2025年已制定了《集團職級一體化管理辦法》，穩步推進「管理+專業」雙通道職級體系落地實施，暢通員工職業發展通道，保障人才有序交流。

僱員發展及培訓計劃

本集團深知人才是企業發展的核心資產，高度重視人才的吸納與培養，持續完善人才選拔及引進機制，並不斷拓寬人才引進途徑和渠道。本年度，本集團通過市場化招聘和校園招聘，持續引進優秀管理人才及物流、港口、冷鏈、環保等領域的專業人才，為本集團的未來發展注入了「新鮮血液」。

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

本集團為員工提供全面培訓及內部晉升機會，持續推進「菁英計劃」，從選、育、用、管四個環節入手，按投資運營、開發建設、科技創新、現代管理四大領域分類，完善後備人才梯隊建設。本年度持續深化深國際「菁英計劃」，一方面聯合西安交通大學，為43名集團員工提供管理及業務能力提升培訓；另一方面針對31名2025屆應屆畢業生開展入職培訓，助其快速熟悉企業環境、融入企業文化，順利開啟職業征程。同時，連續5年開展「三同鍛煉」，本年度選派16名年輕員工掛點實踐；連續舉辦8輪多向掛職鍛煉，本年度派出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；舉辦員工生日會及企業文化家庭日活動，讓本集團領導與員工及其家人面對面交流，傳遞關懷，提升員工的歸屬感。同時，本集團持續開展安全生產培訓、消防安全演練及職業健康教育，不斷提升員工安全風險防範和應急能力。

董事會成員

執行董事

李海濤先生
董事會主席



李海濤先生，59歲，自2016年6月獲委任為本公司執行董事、總裁，並於2020年5月6日由本公司總裁調任為董事會主席。李先生現時亦擔任本公司一間附屬公司的董事。李先生負責擬定本集團的整體發展策略、重要制度，監督股東會、董事會決議的實施。李先生曾就讀北京大學匯豐商學院，曾在工商管理、人事及建築工務等政府部門任職。李先生擁有

三十多年鎮、縣、區、市政府部門及多個專業領導崗位工作經歷，對中國社會治理和政府運作有比較全面而深入的了解，熟悉經濟管理、土地開發、建築工程、工商管理及人事管理等工作，具有豐富的社會閱歷和經濟管理經驗。李先生自擔任本公司董事會主席以來，一手抓能力建設，一手抓企業高質量發展，重視董事會建設，積極探索中國特色現代企業治理，創立一大批事關本公司長遠發展的基礎性制度與機制，推行了投資決策、工程管理等八大改革以及「八能」人力管理體系，近年來本公司治理水平、管理運行能力和核心競爭力均得到大幅提升，連續3年獲評國務院國有資產監督管理委員會國企改革「雙百標杆企業」及廣東省國有重點企業管理提升標杆企業等獎項。本集團物流基礎設施業務已進入行業第一梯隊，港口、收費公路及大環保等主要業務亦取得長足發展，行業地位進一步提升，品牌效應進一步顯現。

劉征宇先生
總裁
可持續發展委員會主席



劉征宇先生，55歲，於2021年9月獲委任為本公司執行董事及總裁，彼亦為本公司可持續發展委員會主席。劉先生現時亦擔任本公司一間附屬公司的董事。劉先生持有經濟學士學位及工商管理碩士學位，為高級會計師。劉先生曾先後擔任深圳市投資控股有限公司總會計師及副總經理、深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司董事長及董事、深圳市深糧控股股

份有限公司董事、天音通信控股股份有限公司董事、本公司附屬公司深圳投控灣區發展有限公司非執行董事及董事會主席及中國國有資本風險投資基金股份有限公司董事。劉先生長期擔任大型企業高級管理人員、董事等職務，具有豐富的企業經營、戰略管理、投資併購、資本運作等工作經驗。

執行董事 (續)

王沛航先生

提名委員會委員
可持續發展委員會委員



王沛航先生，58歲，於2020年9月獲委任為本公司執行董事，彼亦為本公司提名委員會及可持續發展委員會委員。王先生現時亦擔任本公司一間附屬公司的董事。王先生持有天津大學工商管理碩士學位。彼曾任職於深圳市教育學院及於深圳市委組織部擔任多個級別的領導職務。此外，王先生曾出任深圳市鹽田港集團有限公司董事及深圳市鹽田港股份有限公司監事。王先生多年來從事高級人才管理工作，並在經濟管理和港口行業具有豐富經驗。

劉秀麗女士

財務總監



劉秀麗女士，53歲，於2025年11月獲委任為本公司執行董事兼財務總監。劉女士持有中國東北財經大學貨幣銀行學專業經濟學學士學位，為高級會計師。劉女士曾先後擔任深圳市天健房地產開發實業有限公司副總經理、深圳市國有免稅商品(集團)有限公司董事兼財務總監，以及深圳市機場(集團)有限公司董事兼財務總監等職務。劉女士曾在多間大型企業擔任董事及高級管理人員職務，具備近三十年豐富的財務管理經驗。

非執行董事

蔡曉平先生

薪酬與考核委員會委員



蔡曉平先生，52歲，於2024年7月獲委任為本公司非執行董事，彼亦為薪酬與考核委員會委員。蔡先生持有深圳大學工商企業管理學學士學位。蔡先生現時為深圳市特區建工集團有限公司、深圳市環境水務集團有限公司及深圳市水務(集團)有限公司之董事。蔡先生曾先後擔任深圳市人民政府國有資產監督管理委員會考核分配處副處長、調研員及處長、以及深圳

聯合產權交易所股份有限公司、深圳市人才安居集團有限公司、深圳市投資控股有限公司、深圳市重大產業投資集團有限公司及深圳交易集團有限公司之董事。蔡先生於企業經營管理、考核激勵、公司治理等領域具有豐富經驗。

獨立非執行董事

潘朝金先生

提名委員會主席
薪酬與考核委員會主席
審核委員會委員



潘朝金先生，61歲，於2020年6月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司提名委員會及薪酬與考核委員會主席，以及審核委員會委員。潘先生持有南京大學產業經濟學碩士學位，現任中美嘉倫國際諮詢（北京）有限公司總裁、中國人民大學企業改制研究所特聘研究員、大連高級經理學院特聘教授及北京大成律師事務所（「北京大成」）顧問。彼於2013年獲評

為「引領管理諮詢行業發展杰出貢獻人物」。潘先生曾先後出任上海復星產業投資有限公司投資總監及北京大成的國有企業改制部主任。潘先生曾參與策劃及實施全國首例上市公司的要約收購、主持或參與了多家省市大型國企的改革工作、組織或參與了多家企業的業務整合、合併重組、戰略諮詢及管理提升等項目，參與國務院國有資產監督管理委員會有關轉型期國有企業的研究項目和海外企業改制項目等課題的研究。潘先生長期從事國有企業管理及改革，在公司治理、集團管控、戰略轉型、資本運營等方面擁有豐富的經驗。

曾志博士

審核委員會主席
可持續發展委員會委員



曾志博士，54歲，於2022年2月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會主席及可持續發展委員會委員。曾博士持有中南財經政法大學金融學碩士學位、瑞士商學院應用商業研究碩士學位及工商管理學博士學位。彼亦為香港會計師公會資深會員、英國特許公認會計師公會資深會員及獲中國財政部授予會計師專業技術資格。曾博士現為一家香港金

融科技公司的首席財務官，亦擔任香港嶺南大學顧問委員會會計學顧問委員。曾博士曾任海科化工集團有限公司的執行董事兼首席財務官、天泰集團化工控股有限公司的獨立非執行董事，並曾在多家中國內地、中國香港及新加坡公司出任首席財務官、公司秘書及／或合資格會計師。曾博士在公司管治、戰略規劃、財務監控、資本運營等方面擁有豐富的經驗。

獨立非執行董事 (續)

王國文博士

審核委員會委員
薪酬與考核委員會委員



王國文博士，60歲，於2022年9月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會及薪酬與考核委員會委員。王博士持有南開大學國際經濟學博士學位，並於北京大學完成供應鏈管理博士後研究，持正高級經濟學研究員職稱。王博士現任中國（深圳）綜合開發研究院（「綜研院」，國家高端智庫之一）理事、綜研院物流與供應鏈管理規劃研究所創所所長、

研究總監、學科帶頭人。彼亦兼任中國物流學會副會長、供應鏈管理專業協會中國圓桌會首席代表、中國物流與採購聯合會（「中物聯」）區塊鏈應用專家委員會主任及中物聯綠色物流專家委員會主任委員等，以及南開大學、北京交通大學及香港理工大學客座教授。王博士現任河南新寧現代物流股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市，股份代號：300013）的獨立非執行董事。王博士曾任深圳市飛馬國際供應鏈股份有限公司的獨立非執行董事。王博士曾任世界銀行及亞投行專家，以及APEC亞太供應鏈聯盟(A2C2)中方業界召集人。王博士在區域經濟、產業規劃、物流與供應鏈管理等方面擁有豐富的經驗。

丁春艷教授

提名委員會委員
可持續發展委員會委員



丁春艷教授，48歲，於2024年3月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司提名委員會及可持續發展委員會委員。丁教授持有北京大學法學本科及法學碩士學位、倫敦大學學院法學碩士學位及香港大學法學哲學博士學位，並於2001年取得中國律師資格及於2002年取得由中國司法部頒發的法律職業資格證書。丁教授現任香港城市大學法律學院副院長及教授。

丁教授曾在哈佛大學法學院以富布萊特研究員的身份從事比較衛生法和侵權法的研究，以及曾在德國馬克斯普朗克國際私法和比較法研究所擔任遴選訪問學者。丁教授在法律及行政管理等方面擁有豐富的經驗。

高級管理人員

革非先生
副總裁



革非先生，57歲，於2017年5月獲委任為本公司副總裁。革先生現時亦擔任本公司若干附屬公司的董事。革先生持有北京交通大學土木建築系學士學位。革先生於1990年8月入職鐵道部第五工程局，1994年1月加入新通產實業開發（深圳）有限公司（前稱深圳市高速公路開發有限公司，其於2001年10月成為本公司的附屬公司），其後於1998年10月加入深圳高速公路集團股份有限公司，先後歷任多個高速公路項目的副總經理、總經理。革先生曾任深圳市廣深沿江高速公路投資有限公司執行董事、深圳高速公路集團股份有限公司的副總裁以及深圳市深國際物流發展有限公司董事長。革先生擁有豐富的工程建設管理、土地開發、物流開發營運、企業管理及投資經驗。

路集團股份有限公司，先後歷任多個高速公路項目的副總經理、總經理。革先生曾任深圳市廣深沿江高速公路投資有限公司執行董事、深圳高速公路集團股份有限公司的副總裁以及深圳市深國際物流發展有限公司董事長。革先生擁有豐富的工程建設管理、土地開發、物流開發營運、企業管理及投資經驗。

范志勇先生
副總裁



范志勇先生，52歲，於2020年8月獲委任為本公司副總裁。范先生畢業於上海同濟大學材料學院，並持有廈門大學高級管理人員工商管理碩士學位。范先生於2003年5月加入本集團，現時亦擔任本公司若干附屬公司的董事。范先生擁有近三十年豐富的工程管理和企業經營管理經驗。

侯聖海先生
副總裁



侯聖海先生，53歲，於2021年3月獲委任為本公司副總裁。侯先生現時為本公司附屬公司深圳高速公路集團股份有限公司的非執行董事及戰略與投資委員會成員，彼亦同時擔任本公司若干其他附屬公司的董事。侯先生持有建築與土木工程專業碩士學位。侯先生曾任深圳航空有限責任公司董事及副董事長，以及於深圳市人民政府國有資產監督管理委員會擔任多個級別的管理職務。彼於2016年2月入職本公司，先後擔任行政部總經理及行政總監。侯先生擁有豐富的工程建設管理、企業管理及行政管理經驗。

侯先生曾任深圳航空有限責任公司董事及副董事長，以及於深圳市人民政府國有資產監督管理委員會擔任多個級別的管理職務。彼於2016年2月入職本公司，先後擔任行政部總經理及行政總監。侯先生擁有豐富的工程建設管理、企業管理及行政管理經驗。

高級管理人員 (續)

杜鵬先生
副總裁



杜鵬先生，53歲，於2022年4月獲委任為本公司副總裁。杜先生現時亦擔任本公司若干附屬公司的董事。杜先生持有教育學碩士學位。杜先生曾在政府多個部門工作多年，又先後在深圳市農產品集團股份有限公司、深圳市人才集團有限公司等多家國企擔任高管。杜先生擁有豐富的行政管理和企業管理經驗。

周治偉先生
副總裁



周治偉先生，48歲，於2024年1月獲委任為本公司副總裁。周先生為哲學博士。周先生現任中國國際貨運航空股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市，股份代號：001391）的董事及深圳航空有限責任公司的董事及副董事長。周先生曾出任本公司非執行董事及在深圳市政府多個部門任職，對中國政府運作和企業管理十分熟悉，並擁有豐富的經濟管理經驗。

樊時芳女士
監察專員



樊時芳女士，55歲，於2025年5月獲委任為本公司監察專員。樊女士持有東南大學公路與城市道路工程專業工學學士學位及對外經濟貿易大學國際貿易學專業經濟學碩士學位。樊女士曾先後擔任深圳市投資控股有限公司董事兼財務總監及深圳市重大產業投資集團有限公司財務總監等高級管理職務。樊女士擁有豐富的財務管理及企業管理經驗。

本公司董事會（「董事會」）謹此提呈本集團截至2025年12月31日止年度（「本年度」）的董事會報告及經審核綜合財務報表。

主要業務及業務審視

本集團是一家以物流、收費公路、港口及大環保為主業的企業。本集團通過投資併購、重組與整合，重點介入「水陸空鐵」四大領域（主要為：內河碼頭、城市綜合物流園、機場航空貨站和鐵路樞紐貨站）及收費公路等物流基礎設施的投資、建設與經營，在此基礎上向客戶提供倉儲智能化和冷鏈倉配運一體化等物流增值服務，業務領域拓展至「物流+商貿」等產業相關土地綜合開發、大環保產業投資與運營等細分市場。本公司主要附屬公司的主要業務詳情載於綜合財務報表附註43。

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

此外，有關本集團的環境政策及表現以及本集團與持份者的關係闡述已載於本公司2025年「環境、社會及管治報告」內。

上述年報內的章節及環境、社會及管治報告構成本報告的一部分。

集團業績

本集團截至2025年12月31日止年度的業績及本公司與本集團於該日的財務狀況載列於第128至第244頁的財務報表內。

股息

董事會建議派發本年度的末期股息為每股港幣0.46元（2024年：每股港幣0.598元），股息總額約為港幣11.24億元（2024年：港幣14.41億元）。

董事會建議以配發代息股份方式全數支付末期股息，但股東將享有選擇權，可選擇全部以現金代替上述配發，或部分以現金及部分以代息股份方式收取末期股息（「代息股份計劃」）。代息股份計劃須待：(1)於即將舉行的股東週年大會上通過建議之末期股息；及(2)香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准上述計劃將予發行之代息股份的上市及買賣後，方可作實。代息股份計劃的詳情連同有關選擇表格將於2026年5月下旬寄予股東。預計股息單及根據代息股份計劃而發行的代息股份股票將於2026年6月下旬寄發予股東。

財務資料概要

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

股本及股票掛鈎協議

本公司於本年度已發行股份及購股權變動的詳情（連同相關原因）載於綜合財務報表附註21。

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

優先購股權

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

購買、贖回或出售本公司的上市證券

本公司於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，並按債券條款支付相關利息。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年度內概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

可供分派的儲備

於2025年12月31日，本公司可用作股東分派的儲備包括繳入盈餘、保留盈餘及其他可分派的儲備約為港幣2,755,619,000元（2024年：港幣2,930,060,000元），而本公司的股份溢價賬可以繳足股款紅利股份的方式進行分配。

主要客戶及供應商

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

與客戶及供應商的關係

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

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

董事

於本年度及截至本報告日期止，本公司董事會成員（「董事」）如下：

執行董事

李海濤先生（主席）

劉征宇先生（總裁）

王沛航先生

戴敬明博士（於2025年1月24日辭任）

劉秀麗女士（於2025年11月28日獲委任）

非執行董事

蔡曉平先生

獨立非執行董事

潘朝金先生

曾志博士

王國文博士

丁春艷教授

劉秀麗女士自2025年11月28日起獲委任為執行董事。根據公司細則第100條的規定，其將於2026年5月13日舉行的股東週年大會上接受股東重選。

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

董事於交易、安排及合約的權益

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

董事於證券的權益

董事所持本公司股份的權益於本年報第126至第127頁的「權益披露」中另行披露。另外，有關董事所持本公司購股權的權益於下文「購股權計劃」一節中另行披露。

除於本年報第126至第127頁的「權益披露」一節及下文「購股權計劃」一節所披露者外，於本年度任何時間內，本公司、其任何附屬公司、本公司的控股公司或其任何附屬公司概無參與訂立任何安排，以使本公司董事、最高行政人員、彼等的配偶或18歲以下的子女可藉購入本公司或任何其他公司的股份或債券而獲益。

購股權計劃

本公司已於2014年5月16日採納一項購股權計劃（「2014購股權計劃」），該計劃的目的是嘉許、推動及鼓勵對本集團作出貢獻的合資格參與人士，該計劃的合資格參與人士包括(a)本集團的任何全職僱員；(b)本集團、本集團的聯營公司及合營公司的任何董事（包括執行、非執行或獨立非執行董事）；或(c)本公司的任何主要股東。

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

於本年度，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 ⁽³⁾		
				於2025年 1月1日	本年度 內授出	本年度 內調整	本年度 內行使	本年度內 註銷/ 失效 ⁽²⁾	於2025年 12月31日 (約佔本公司 已發行股份 的百分比)	於緊接 於授出 日期前	於緊接 於行使 日期前
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	-	-	-	(737,600)	1,106,400 (0.045%)	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	-	-	-	(700,800)	1,051,200 (0.043%)	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	-	-	-	(626,800)	940,200 (0.038%)	5.150	不適用
				5,163,000	-	-	-	(2,065,200)	3,097,800		
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	-	-	-	(20,116,400)	30,174,600	5.150	不適用
				55,454,000	-	-	-	(22,181,600)	33,272,400		

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。購股權之歸屬乃受表現目標包括達致滿意的關鍵表現指標（包括本集團的業務表現和財務表現及依據年度績效評估結果的個人表現）所規限。
- (2) 截至2025年12月31日，合共22,181,600份購股權根據2014購股權計劃的條款已註銷。
- (3) 所披露的「於緊接購股權授出日期前」的本公司股份價格為於緊接購股權授出日期前的交易日於聯交所所報的收市價，而所披露的「於緊接購股權行使日期前」的本公司股份價格則為於緊接所披露類別的購股權獲行使當日前一日的加權平均收市價。

根據2014購股權計劃可予發行的本公司股份總數為165,905,769股，相當於本報告日期的本公司已發行股份約6.79%。於2025年1月1日及12月31日，概無根據該計劃可授予的購股權。

年內，合共22,181,600份購股權已註銷。此外，截至2025年12月31日，根據該計劃已授出的購股權均未歸屬，因此無股份就該等購股權可予發行。

除上述披露外，於本年度並無購股權根據該計劃獲授予、行使、失效或註銷。

根據2014購股權計劃，每名合資格參與人士於任何12個月內行使獲授的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）而發行及將予發行的本公司股份總數，均不得超過本公司已發行股份的1%。倘向一名合資格參與人士進一步授出購股權，將導致該名合資格參與人士於任何12個月內行使獲授的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）而發行及將予發行的本公司股份總數超過本公司已發行股份的1%，該項進一步授出均須經股東在股東大會上另行批准。

根據2014購股權計劃，所授出的購股權須自授出日期起7日內接納，惟承授人須以現金支付港幣1元的代價；2014購股權計劃並沒有指定歸屬期。授出的購股權的行使期由董事會決定，惟於任何情況下，該期間均不得超逾授出日期起計5年。

根據2014購股權計劃，行使價由董事會全權釐定，且不低於以下較高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所日報表所報的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所日報表所報的平均收市價；及(iii)本公司股份於授出日期的面值。

本公司主要股東於證券的權益

本公司主要股東所持本公司股份的權益於本年報第126至第127頁的「權益披露」中另行披露。

獲准許的彌償條文

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

管理合約

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

關聯方交易、關連交易及持續關連交易

(1) 關聯方交易

本集團之重大關聯方交易（但並不構成聯交所證券上市規則（「上市規則」）之關連交易／或持續關連交易）之詳情載於綜合財務報表附註42。董事確認本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定（如有）。

(2) 關連交易

於本年度，本集團並無進行任何根據上市規則第14A章項下未獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定之關連交易或持續關連交易。

遵守法律及法規

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

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

捐款

於本年度，本集團作慈善及其他用途的捐款約為港幣4,174,280元。

足夠公眾持股量

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

企業管治

本公司已採納的主要企業管治常規載於本年報第98至第125頁的「企業管治報告」內。

核數師

本公司於過去5年內並無更換核數師。於即將舉行的股東週年大會上，德勤•關黃陳方會計師行將會依章告退，而本公司將提呈決議案，續聘其為本公司的核數師。

承董事會命

主席

李海濤

2026年3月26日

企業管治報告

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

於截至2025年12月31日止年度（「本年度」）內，本公司一直遵守《企業管治守則》所載之守則條文規定。

本公司一直致力提升企業管治水平，促進本公司可持續發展和為本公司股東（「股東」）創造更多價值。

管治重點

董事會架構與獨立性	<ul style="list-style-type: none">董事會超過三分之一人數為獨立非執行董事。截至本報告日期，9位董事中有4位為獨立非執行董事，高於上市規則要求，確保獨立監督與決策公正性審核委員會、提名委員會及薪酬與考核委員會的主席均由獨立非執行董事擔任，進一步加強董事會專業委員會的獨立性與客觀監督功能本公司已設立可持續發展委員會，並制定了明確的職權範圍書。委員會負責就可持續發展事宜向董事會提出建議，並監督本集團對可持續發展的執行情況
董事會成員組成多元化	<ul style="list-style-type: none">本公司持續優化董事會成員之組成，致力於提升其多元性與專業性。於本年度，本公司新委任一名女性執行董事，進一步推動董事會性別多元化。同時，董事會成員在專業背景上涵蓋企業管理、財務、人力資源及法律等不同領域，其多元的經驗與專長為公司策略制定提供了扎實的專業支持
董事會會議及管治程序	<ul style="list-style-type: none">董事會於本年度共召開8次現場會議，遠超過上市規則要求董事持續積極參與本公司事務，以嚴謹審慎的態度履行決策與監督職責，為公司可持續發展作出貢獻。於本年度，董事會會議的整體出席率高達99%董事致力於不斷提升其技能及與時並進。於本年度，所有董事均已參與相關的持續專業發展培訓及活動，並定期獲得涵蓋本集團重點工作進展、財務報告、信息披露工作及上市規則最新修訂等內容的報告，以加深對本公司發展及行業趨勢的知識，從而更有效地履行其職責
公司治理制度修訂與優化	<ul style="list-style-type: none">於本年度，本公司完善了多項核心公司治理制度，修訂了《提名委員會職權範圍書》、《董事會成員多元化政策》及《董事提名指引》等，並新採納《員工多元、公平與共融政策》，以進一步提升公司治理水平，確保相關制度符合最新監管規定

企業文化

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

- 企業使命：助力實體經濟，發揮城市配套開發運營國企力量，服務城市、服務產業、服務民生
- 企業願景：持續做強做優做大，打造一流產業集團
- 企業文化品格：知行合一 行穩致遠
- 核心價值觀：奮鬥開放 務實協調
- 企業精神：物流天下 德行天下
- 經營理念：共同創造 共享價值

本公司高度重視企業文化建設，董事會在制定本公司宗旨及策略方向方面擔任領導者角色，為本公司定調並塑造企業文化，從而確保本公司所有業務均目標一致。

為持續深化企業文化建設，本公司於年內舉辦一系列員工關懷與文化活動，顯著提升組織凝聚力和員工歸屬感。重點活動包括：舉辦第三屆「愛·連接·共享」主題家庭日，強化企業「家」文化認同；響應健康生活倡導，組織「健康生活·瑜你同行」瑜伽課程，切實關注員工身心健康；以及統籌開展2025年度員工運動會，通過為期月餘的各類賽事，促進內部交流與團隊協作。這些活動不僅豐富了員工的精神文化生活，營造和諧進取工作氛圍，更讓員工及其家人深切感受到「深國際大家庭」的溫暖，從而在實踐中貫徹了本公司的企業使命及核心價值觀，為本公司的高質量發展奠定了堅實的文化基礎。

董事會

董事會的角色及職責

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

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

主席及總裁

本公司的主席及總裁為兩個明確劃分的不同職位，由不同人士擔任。彼等的職責已清楚界定並以書面列載於本公司的《主席與行政總裁的職責》。

主席負責領導董事會，確保其有效運作，並提倡開放的討論文化，鼓勵董事積極參與及發表意見，以提升董事會的決策質素。同時，主席亦確保建立良好的企業管治常規及程序，並採取適當措施促進與股東保持有效溝通；總裁則負責管理本集團的日常業務營運及實施本集團的戰略及目標。

於本年度，本公司的主席及總裁分別由李海濤先生及劉征宇先生擔任。

董事會的組成

截至本報告日期，董事會由9名董事組成，其中包括4名執行董事：李海濤先生、劉征宇先生、王沛航先生及劉秀麗女士；1名非執行董事：蔡曉平先生；以及4名獨立非執行董事：潘朝金先生、曾志博士、王國文博士及丁春艷教授。董事會超過三分之一人數為獨立非執行董事，高於上市規則的要求。

各董事的個人簡歷已詳載於本年報第85至第90頁之「董事及高級管理人員簡介」內。本公司最新的董事名單與角色和職能已刊載於聯交所及本公司的網站。

董事會多元化

本公司深信董事會成員多元化是提升公司治理水平、優化決策效能及支持可持續發展的關鍵因素。根據本公司的《董事會成員多元化政策》、《提名政策》及相關治理制度，本公司在設定董事會成員組合時，會從多方面考慮董事會成員的多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期等多項因素，以確保成員結構的多元互補。

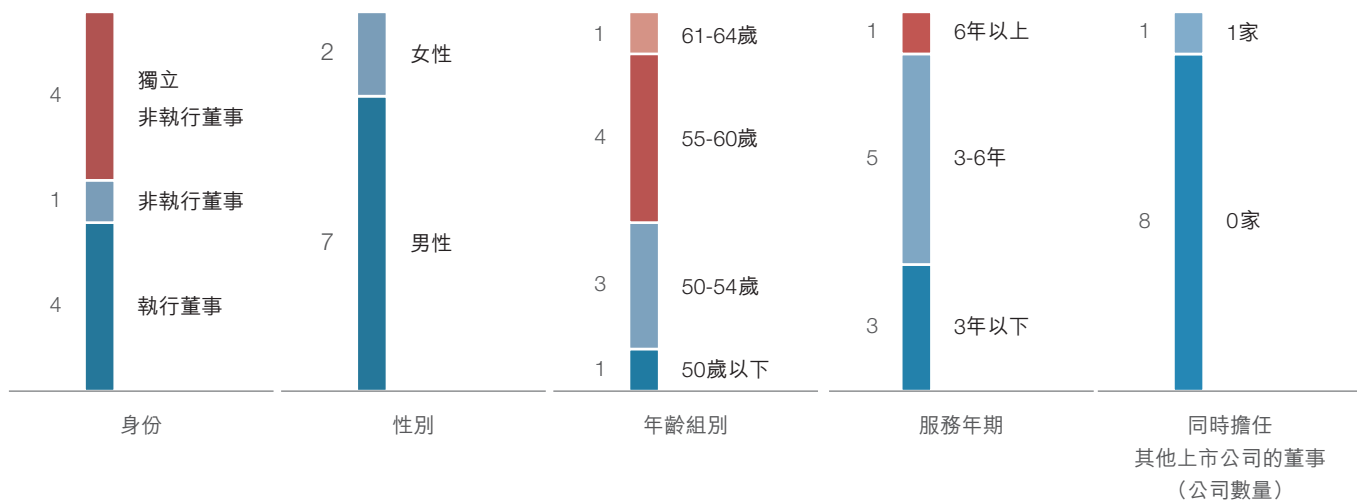
董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在遴選過程中充分顧及成員多元化所帶來的裨益。本年度，董事會新委任了一位具備豐富財務管理經驗的女性擔任執行董事及財務總監，使女性董事人數增至兩名，佔比約22%。目前，董事會成員專業背景涵蓋企業管理、財務、人力資源及法律等領域，知識與專長形成互補，全體董事亦具備深厚的行業知識及豐富的企業管理經驗，能夠有效掌握行業趨勢、管控風險並推動戰略落地。該多元且專業的技能結構與本公司的發展戰略及企業文化高度協同，確保董事會能從多維度作出審慎決策，為可持續發展提供堅實支撐。

為確保董事會組成持續契合公司發展需求，提名委員會已於本年度檢討《董事會成員多元化政策》的實施情況及有效性，並進一步明確可計量目標，包括董事會成員中至少須包括一名不同性別的成員，同時致力維持契合業務所需的多元技能、知識與經驗組合。

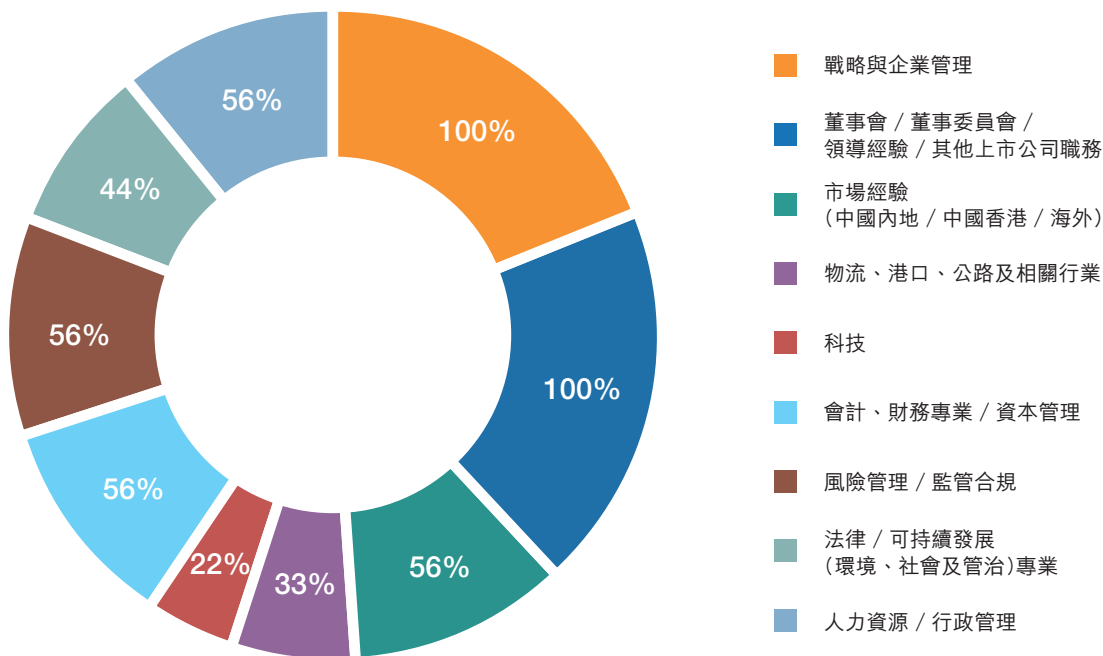
有關各位董事的個人簡歷、技能專長及經驗，詳見本年報第85至第90頁之「董事及高級管理人員簡介」。

截至本報告日期，董事會成員多元化概況如下：

董事會成員多元化概況



董事技能專長及經驗構成



為更好地支持本集團的未來戰略發展，董事會將持續增強在戰略轉型與科技發展領域的專業知識，包括物流科技、人工智能應用、低碳轉型等方面。同時，在未來的董事繼任計劃中，積極吸納相關背景及專長的人才，並加強女性董事候選人的儲備，以持續增強董事會整體能力與成員多樣性。

全體員工多元化

本公司深信，多元、公平與共融是推動本集團可持續發展與提升競爭力的關鍵。本公司致力營造公平尊重的工作環境，透過多元化招聘吸納各類人才，並以員工的資歷與表現為決策核心，確保每人皆有平等發展機會。同時，我們重視多元創新，鼓勵團隊協作，並適切回應員工不同階段的需求，促進員工與本集團共同成長。

為落實上述方針，本公司已於本年度採納《員工多元、公平與共融政策》，以制度形式確立對構建包容職場的堅定承諾，助力集團戰略目標實現。

截至2025年12月31日，本集團員工（包括高級管理人員，但不包括董事）的男女比例約為62:38，該性別結構主要受行業人力資源供給的客觀因素影響。

基於當前員工性別結構，本集團認為已實現合理的多元化水平，因此未設定量化性別比例調整指標。未來，本集團將繼續在招聘與人才發展中注重性別與背景的多元化，持續構建多元共融的團隊，為企業可持續發展注入活力。

董事會獨立性

截至本報告日期，本公司9名董事中有4名為獨立非執行董事，佔比高於上市規則要求至少三分之一的規定。4名獨立非執行董事均為經驗豐富的專業人士，彼等專業背景分別涵蓋金融、財務、物流、企業管理、法律及公司管治等不同領域。在決策時，他們可較客觀地評估本集團的整體發展狀況，並可發揮監督職能。

為確保董事會可獲得獨立的觀點和意見，有效維護本公司及股東的整體利益，本公司已建立了以下獨立性機制並由提名委員會每年檢討其實施情況和有效性：

• 董事會架構	確保董事會有足夠的獨立非執行董事，符合《上市規則》對獨立非執行董事至少佔董事會三分之一之要求，並由提名委員會每年對其獨立性進行評估
• 獨立非執行董事的委任與任期	根據《董事提名指引》，提名委員會在甄選獨立非執行董事候選人時綜合評估其獨立性、品格、專業背景、經驗及可投入時間，同時考慮《董事會成員多元化政策》所載的準則；獨立非執行董事連續任期一般不超過六年

<ul style="list-style-type: none"> 獨立非執行董事的專業背景與經驗 	確保獨立非執行董事均為經驗豐富的專業人士，能夠在決策時客觀地衡量本集團全面性的發展，並有效發揮監督職能
<ul style="list-style-type: none"> 獨立非執行董事獲取信息與了解業務 	不時組織非執行董事及獨立非執行董事實地考察本集團的項目，加深其對本集團的商業模式和業務運營狀況的了解
<ul style="list-style-type: none"> 利益衝突管理 	於任何合約、交易或安排中擁有重大權益之董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）須放棄投票，且不得就批准該等合約、交易或安排之任何董事會決議案計入法定人數
<ul style="list-style-type: none"> 獨立意見的溝通機制 	董事會主席每年在其他董事不在場的情況下與獨立非執行董事舉行溝通會議，聽取獨立非執行董事對有關本集團問題的獨立觀點
<ul style="list-style-type: none"> 尋求外部專業意見 	董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）可在有需要時尋求獨立專業意見，以協助其履行職責，相關費用由本公司承擔

此外，本公司已收到每位獨立非執行董事關於其獨立性的年度書面確認。提名委員會於本年度已對每位獨立非執行董事的獨立性進行了詳細審查，並確認所有獨立非執行董事於本年度內均符合獨立性。

董事的提名與委任

本公司堅持用人唯才，以客觀條件考量董事人選，致力構建多元化的董事會。為確保董事提名程序規範透明，本公司已採納《董事提名指引》。該指引於本年度完成修訂，進一步明確董事的提名、甄選及重選程序，以及提名委員會在評估候選人時須遵循的標準與措施。

提名委員會依據該指引，透過多元化渠道物色人選，負責進行盡職審查及評估工作，並就新董事委任或現任董事重選向董事會提出建議；董事會則擁有最終審批權。

在評估候選人合適性時，提名委員會綜合考量其品格與信譽、專業能力與經驗、可投入董事會工作的時間，以及性別、年齡、文化背景及專業經驗等多元化特質。對於獨立非執行董事候選人，另須符合《上市規則》所訂之獨立性及兼任職務上限規定。在委任過程中，本公司嚴格遵循《董事會成員多元化政策》，致力實現董事會在性別、年齡、文化背景、專業經驗及技能等方面的均衡組合，以提升決策質量與公司治理成效。

本公司已與每位董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）訂立為期3年的服務合同。任何擬於即將舉行的股東週年大會上膺選連任的董事均無與本公司訂立任何不可由本公司於1年內終止而免付補償（法定補償除外）的服務合約。

根據本公司公司細則（「公司細則」）的規定，每位董事最少每隔3年輪值退任一次，退任之董事可於股東週年大會上膺選連任。此外，於年內獲委任以補臨時空缺或作為新增董事之任何新董事，須於接受委任後的首次股東週年大會上接受股東重選。

根據公司細則規定，王沛航先生、曾志博士及丁春艷教授將於2026年5月召開的股東週年大會（「2026年股東週年大會」）上輪值告退。彼等符合資格並願意膺選連任。

劉秀麗女士於2025年11月28日獲委任為執行董事，根據公司細則規定，其任期將於2026年股東週年大會上屆滿，並將於該會上退任。彼符合資格並願意膺選連任。

所有膺選連任的董事詳情將載於2026年股東週年大會的通函內。

董事會成員變動

於本年度及截至本報告日期的董事會成員變動如下：

生效日期	董事姓名	變動
2025年1月24日	戴敬明博士	辭任執行董事
2025年11月28日	劉秀麗女士	獲委任為執行董事

劉秀麗女士已於2025年11月21日根據上市規則第3.09D條規定取得有關新委任董事的法律意見，並已確認彼了解作為上市發行人董事的責任。

董事會會議程序

董事會定期召開會議，每年召開最少4次董事會會議，每季度不少於1次。若任何董事在董事會擬審議之事項中存有董事會認為屬重大之利益衝突，則該事項將通過召開實體董事會會議（而非書面決議案）的方式處理。該董事將就相關董事會決議案放棄表決權，且其出席不計入該會議之法定人數。

於本年度，董事會共召開8次現場會議，遠高於《企業管治守則》規定的董事會會議最低次數。召開董事會定期會議的通知至少於會議前14天發送予全體董事，而非定期會議的通知期則不少於7天。為確保全體董事均有機會就董事會會議討論的議題提出意見，董事會定期會議的議程初稿皆於會議前提供予全體董事供其提出意見。

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

在獨立意見溝通方面，主席至少每年一次在沒有其他董事出席的情況下與獨立非執行董事舉行會議。該會議已於2025年11月順利召開。

董事會於2025年的主要工作概要如下：

- (1) 審批2024年度全年業績及年度分紅建議；
- (2) 審批2024年度《環境、社會及管治報告》；
- (3) 審批2025年度中期業績；
- (4) 審閱2025年第一季度及第三季度業績及業務發展情況；
- (5) 審批2025年度預算；
- (6) 審批續聘本公司2025年度的外聘核數師（「核數師」）的建議；
- (7) 審批董事會成員變更及／或與彼等訂立董事服務合同；
- (8) 審批董事會轄下專業委員會職權範圍書及本公司各項治理制度的修訂建議，以及採納《員工多元、公平與共融政策》；
- (9) 審批本集團2025年度內部審計計劃；
- (10) 審批本集團按照上市規則界定為須予公佈的交易；及
- (11) 審批董事會執行委員會委員之變更。

董事培訓及發展

為協助新委任董事盡快掌握其職責及本公司業務營運狀況，本公司制定《新委任董事就任須知》，向新委任董事提供全面相關資料及文件，協助其順利履職。聯席公司秘書負責向全體董事提供有關上市規則及其他相關法律法規規定之最新資訊，以協助董事履行合規職責。

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

董事	所涵蓋之培訓主題				
	董事會及 董事職責	香港法律與 《上市規則》 (上市公司責任 及監管動態)	企業管治與 環境、社會及 管治(「ESG」)	風險管理及內控	行業趨勢與發展
李海濤先生	✓	✓	✓	✓	✓
劉征宇先生	✓	✓	✓	✓	✓
王沛航先生	✓	✓	✓	✓	✓
劉秀麗女士	✓	✓	✓	✓	✓
蔡曉平先生	✓	✓	✓	✓	✓
潘朝金先生	✓	✓	✓	✓	✓
曾志博士	✓	✓	✓	✓	✓
王國文博士	✓	✓	✓	✓	✓
丁春艷教授	✓	✓	✓	✓	✓

* 戴敬明博士於2025年1月24日辭任執行董事

於本年度，本公司安排非執行董事及獨立非執行董事實地考察本集團的多個項目，包括前海項目、深國際華南物流園項目、惠州大亞灣項目及南京江寧項目等。通過對業務的實地調研，董事對本集團的商業模式和業務營運狀況有了更深入的了解。

董事會轄下專業委員會及其他委員會

為支持董事會履行職責及促進有效運作，董事會下設執行委員會，負責管理及監察本集團的日常業務運作；另設4個專業委員會，包括：審核委員會、提名委員會、薪酬與考核委員會及可持續發展委員會。各委員會均擁有既定的職責和職權範圍，負責對本公司特定範疇的事務作出檢討和進行監察，並向董事會提出建議。

於本年度，董事會審批了提名委員會職權範圍書的修訂，以符合最新監管要求。本次修訂進一步明確委員會須包括至少一位不同性別的成員，並加強對董事會組成與技能檢討、多元化政策實施、董事會表現評估及履職監督等方面的職責。

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

審核委員會、提名委員會、薪酬與考核委員會、可持續發展委員會及執行委員會的主要職責及於本年度的工作概要如下：

審核委員會 (1995年成立)

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

主要職責及2025年內工作概要

根據審核委員會職權範圍書，審核委員會的主要職責包括：

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

審核委員會於2025年內召開4次會議。年內工作包括如下：

- 審閱2024年度全年業績、2025年度中期業績及相關財務報告，並同意財務報告所披露的相關資料已屬完備、準確及中肯並建議董事會通過；
- 審議續聘2025年度核數師的建議；
- 審批核數師的2024年度審計酬金；
- 檢討非審計服務費用的年度授權；
- 檢討本集團2024年度的會計、財務匯報、風險管理及內部審計職能方面的資源、員工資歷及經驗及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足；
- 與管理層及相關部門檢討本集團2024年度的內部監控系統、風險管理、合規管理體系的成效；
- 審議本集團2025年內部審計計劃；及
- 審議審核委員會秘書的變更。

於本年度，審核委員會委員與核數師在所有高級管理人員避席的情況下已進行2次會議。

提名委員會（於2003年12月成立）

由2位獨立非執行董事及1位執行董事組成，現時成員包括潘朝金先生（主席）、丁春艷教授及王沛航先生。

主要職責及2025年內工作概要

根據提名委員會職權範圍書，提名委員會的主要職責包括：

- 每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），以及協助董事會編製董事會技能表；
- 物色及向董事會推薦董事人選；
- 考核及檢討董事候選人的資歷及經驗等因素，向董事會作出建議；
- 考核每年於股東週年大會上需輪值告退及重選的董事的資歷及經驗，向董事會作出建議；
- 評核獨立非執行董事的獨立性及資格；
- 制定及檢討《董事會成員多元化政策》。每年檢討該政策的實施情況（包括可計量目標的達標進度），並向董事會匯報；
- 協助本公司定期評估董事會表現；
- 每年檢討獨立性機制的實施及有效性；
- 定期檢討及評核每名董事對董事會投入的時間、貢獻，及能否有效履行其職責；及
- 審議及監督執行《董事提名指引》，並適時檢討及向董事會作出修訂建議。

提名委員會於2025年內召開2次會議。年內工作包括如下：

- 對於2025年股東週年大會上告退或輪值告退並重選連任的董事的工作作出評估及向董事會作出建議；
- 評估每位獨立非執行董事的獨立性；
- 檢討董事會架構、人數、組成及成員多元化以及董事於履行其職責時所投入的時間；
- 檢討相關機制的實施和有效性，以確保董事會獲得獨立的觀點和意見；
- 檢討《董事會成員多元化政策》的實施情況及有效性；
- 對1位執行董事董事候選人作出評估，並向董事會提出推薦建議；及
- 審議修訂／新制定若干公司治理制度。

薪酬與考核委員會（於2003年12月成立）

由2位獨立非執行董事及1位非執行董事組成，現時成員包括潘朝金先生（主席）、王國文博士及蔡曉平先生。

主要職責及2025年內工作概要

根據薪酬與考核委員會職權範圍書，薪酬與考核委員會的主要職責包括：

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

薪酬與考核委員會於2025年內召開2次會議。年內工作包括如下：

- 審議2024年度高級管理人員考核結果；及
- 審議本公司與1位執行董事簽訂之服務合同及與2位獨立非執行董事及1位執行董事續簽之服務合同。

董事及高級管理人員之薪酬

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

根據《企業管治守則》第E.1.5段，於本年度按薪酬組別劃分之高級管理人員薪酬載列如下：

薪酬組別*	人數
港幣0元至港幣1,000,000元	1
港幣1,000,001元至港幣2,000,000元	5

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

本公司各董事的袍金及其他酬金的詳情載於財務報表附註32。

可持續發展委員會（於2021年11月成立）

由2位執行董事及2位獨立非執行董事組成，現時成員包括劉征宇先生（主席）、王沛航先生、曾志博士及丁春艷教授。

主要職責及2025年內工作概要

根據可持續發展委員會職權範圍書，可持續發展委員會的主要職責包括：

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

可持續發展委員會於2025年內召開1次會議。年內工作包括如下：

- 檢討2024年度環境、社會及管治表現和匯報相關的資源；及
- 審議2024年度ESG報告。

執行委員會（於2024年3月成立）

本公司於2024年3月13日撤銷原執行董事委員會，設立執行委員會。執行委員會由4位執行董事及1位非執行董事組成，現時成員包括李海濤先生、劉征宇先生、王沛航先生、劉秀麗女士及蔡曉平先生。

主要職責及2025年內工作概要

根據執行委員會職權範圍書，執行委員會的主要職責包括：

- 監察本集團業務的日常運作；
- 處理本集團日常業務，並授權公司總裁領導管理層負責本集團日常營運，及授權個別執行董事處理本集團不同業務的日常工作；
- 審議本集團按照上市規則規定為須予公佈的交易及關連交易，並向董事會提出建議；
- 審議本集團的戰略規劃、經營計劃、投資計劃、年度財務預決算，並提交董事會審批。
- 審議及檢討本公司的企業管治政策，並向董事會提出建議；
- 檢討及監察本公司董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；及
- 按《上市規則》要求組織編製定期報告，並提呈董事會審批。

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

於本年度，執行委員會的工作包括審閱及審議2024年度全年業績及分紅方案、2025年中期及季度業績及業務發展、2025年度財務預算方案、須予公佈的交易、本公司各項制度的修訂及採納、資本運作項目；以及審批本公司附屬公司的業務發展計劃、資本開支、債務融資工具、貸款事宜及高級管理人員的人事變動等。

2025年董事會會議、董事會轄下專業委員會會議及股東大會出席表

下表列示各董事於2025年出席董事會、董事會轄下專業委員會會議及股東大會的出席詳情：

董事	現場會議出席次數／ 2025年任期內召開的現場會議次數					
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬與考核委員會	可持續發展委員會	股東週年大會
執行董事						
李海濤先生	8/8	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
劉征宇先生	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
王沛航先生	8/8	不適用	2/2	不適用	1/1	1/1
戴敬明博士 ⁽¹⁾	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用	0/0
劉秀麗女士 ⁽²⁾	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用	0/0
非執行董事						
蔡曉平先生	7/8	不適用	不適用	2/2	不適用	1/1
獨立非執行董事						
潘朝金先生	8/8	4/4	2/2	2/2	不適用	1/1
曾志博士	8/8	4/4	不適用	不適用	1/1	1/1
王國文博士	8/8	4/4	不適用	2/2	不適用	1/1
丁春艷教授	8/8	不適用	2/2	不適用	1/1	1/1

附註：

- (1) 戴敬明博士於2025年1月24日辭任執行董事及執行委員會成員。
- (2) 劉秀麗女士於2025年11月28日獲委任為執行董事及執行委員會成員。

董事在履行其職責時須付出充分時間及精神。於本年度，董事會及其轄下專業委員會會議的高出席率，充分體現了董事對本公司的高度責任感與承擔，以及在履行職責過程中投入了充分時間及高度關注。

資料提供及使用

所有董事會會議議程及相關會議文件均及時送交全體董事，並一般安排於舉行會議日期7天前送交每位董事。

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

董事會獲提供本集團管理月報，內容載有對本集團財務及營運表現、財務狀況及前景所作的公正及易於理解的評估，以令彼等了解本集團之事務及方便彼等履行其於上市規則相關規定下之職責。

董事進行的證券交易

董事會已就董事及本集團內幕信息知情人進行本公司的證券交易採納一套行為守則（「行為守則」），該行為守則的條款較上市規則所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所要求的標準更為嚴謹。內幕信息知情人包括本公司任何因其職務或僱員關係而可能會擁有關於本集團的未公開內幕消息的僱員，又或本公司附屬公司的此等董事或僱員。

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

董事的彌償保證

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

董事會與管理層權限的劃分

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

財務匯報

董事知悉彼等有責任監督編製財務報表，使該份財務報表能真實及公平地反映本集團財務狀況、業績及現金流量。董事相信於編製截至2025年12月31日止年度的財務報表時，揀選了適當的會計政策，並貫徹地應用；作出審慎合理的判斷及估計；並按持續營運的基準編製該財務報表。財務報表編製基準的詳情，請參閱本年報內綜合財務報表附註2。

本公司之董事及核數師之申報責任於本年報之獨立核數師報告內進一步闡述。

企業內部管控與風險管理

董事會的職責乃確保本公司設立及維持合適及有效的風險管理及內部控制系統，以及透過審核委員會至少每年檢討一次其有效性。管理層負責設計及執行風險管理與內部控制系統。有關制度旨在識別與管理可能對本集團實現業務目標有不利影響之風險，保障資產安全、預防及偵測詐騙和不當行為、確保財務報告準確無誤，以及遵守適用的法律及規例。但並不對避免重大失實陳述、錯失、損失、詐騙或違規提供絕對保證。

本公司通過制定企業發展整體戰略，主導和支持附屬公司按照本集團戰略規劃實現企業發展。通過持續優化對附屬公司內部管理模式，推動本公司在良好、規範管理的基礎上實現可持續發展。

本公司作為控股型公司，一直對附屬公司實施有效管治，以《深圳國際控股有限公司管控白皮書》為核心依據，並與時俱進地予以完善。為配合本集團業務發展和規模擴大，於2018年，本公司出台優化本集團管控文件，確立本集團總部「定戰略、抓班子、建機制、做決策、嚴考核、控風險、給保障」等核心職能，明確附屬公司「戰略執行和利潤創造」的核心職能，並成立八個委員會，完成業務板塊整合，落實差異化管控，分類制定附屬公司管控白皮書，提升公司管理水平。

根據本集團的「十四五」戰略規劃，重點發展物流、港口、收費公路及大環保四大板塊。自2012年本集團確定城市綜合物流港發展戰略方向起，逐步探索形成「投建融管」小閉環及「投建管轉」大閉環商業模式，推動重資產項目全生命週期價值挖掘與實現。隨著城市綜合物流港、港口、收費公路等工程建設的開展和本集團新型業務的逐步發展，本集團陸續推行工程全過程審計，針對新型業務、新設公司開展風險防控專項工作。隨後，我們將風控焦點延伸至物流供應鏈拓展業務，致力規範相關業務風險集中的環節和領域，防範操作、合規等風險。近年，本集團在具體業務層面持續優化並出台新的投資業務風險責任金制度，細化考核標準，以激發投資活力，實現投資風險的有效防控。近期，本集團印發《關於加強重大合同管理工作的通知》及《進一步加強工程訴訟管理的指導意見》，旨在進一步強化集團重大合同管理，指導各附屬公司切實提升工程、審計和訴訟管理水平，防範法律訴訟風險。此外，於2025年，本集團亦修訂《法律事務管理辦法》制度，明確集團總法律顧問的設置，進一步健全了重大經營決策法律審查機制和重大項目法律論證機制，從而強化合規經營的體系保障。

企業內部風險管控模式

為進一步加強風險管控力度，提高內部審核獨立性，本集團建立了職責分明的風險管理組織架構。風險管理部負責建立本集團全面風險管理體系和內部法務及合規管理體系，評價內控運行情況，並對投資和併購項目進行論證和審核。審計部負責建立本集團內部審計體系，獨立開展對本集團及附屬公司各項審計工作，並跟進審計事項整改的落實。本集團亦成立風控委員會，負責統籌、組織、協調風險防控工作，為管理層提供風險管控決策參考。透過上述架構，本集團逐漸建立並不斷完善以「各附屬公司－風險管理部、風控委員會－管理層、董事會」為核心的三級聯動風險防控體系，以及以「各附屬公司、總部有關職能部門－風險管理部－審計部、紀檢監察室」為核心的三道風險防線。

集團總部的職能定位

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

管控的基本內容

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

制度建設

按照管控的基本內容，本集團持續對現有制度進行了補充、完善，構建了一套清晰明確的制度規範及流程，通過該等制度，設置了嚴密的授權體系和合理的操作流程，確保各項經營活動獲得適當授權，以保障公司資產安全和股東的利益，並通過已確立的系統修訂完善機制不斷提升實施效果。

風險管理及內部監控

本公司按照控制環境、財務監控、運作監控、合規監控及風險管理，不斷完善內部監控與風險管理系統，並已建立及有效實施以風險識別、風險評估和風險防範為核心的全面風險管理體系。本公司風險管理組織體系由董事會、審核委員會、公司管理層、風控委員會、風險管理部、審計部及其他部門風險管理崗位組成。本集團風險管理及內部控制的頂層設計文件為《全面風險管理規定（2021年修訂）》及《內部控制制度（2021年修訂）》。2024年，本集團全面加強合規管理體系建設，完成深國際總部合規管理「三張清單」編製，建立合規管理委員會，制定《合規管理委員會議事規則》，修訂《合規管理規定》，編撰發佈《合規管理手冊》，從組織架構、制度建設、文化宣貫等方面切實強化企業合規管理。2025年，通過系統梳理崗位、業務及職責，識別風險並制定管控措施，完善流程模塊，進一步優化總部合規「三張清單」。

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

董事會要求管理層每年年底對內部控制及風險管理的執行情況進行總結，並通過風險管理部按持續基準對本公司及其附屬公司進行年度評估，判斷該等內部控制與風險管理系統的完善程度是否能達到預期的目標，進而針對系統控制的不足之處提出完善建議，並跟蹤整改的落實情況。

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

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

為加強內外部舉報受理工作，本公司制定了《不當行為的舉報政策》及相應的舉報系統，讓本公司僱員及其他與本公司有往來者可暗中及以不具名方式向審核委員會提出其對任何可能關於本公司的不當事宜的關注。

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

風險管理及內部監控系統的有效性

董事會透過審核委員會對2025年度本集團的內部控制和風險管理系統進行了全面檢討，檢討範圍涵蓋所有重大監控措施，包括財務、營運及合規監控措施，以及內部控制和風險管理系統之有效性。經檢討，並基於管理層向董事會提供的確認，董事會確認本集團的風險管理及內部監控系統運行穩定，未發現重大監控失誤或重大控制弱項，系統設計及執行整體有效和足夠，能達到《企業管治守則》原則D2所述的目的，並為達致本集團的經營管治目標提供了合理的保障。董事會將繼續督促本公司管理層不斷完善內部控制與風險管理系統，確保其持續有效運行。

年內，董事會透過其轄下專業委員會就下列事項進行了詳細檢討：

董事會檢討審視了本集團所面臨的重大風險（包括環境、社會及管治風險）的性質及嚴重程度的變化，以及本集團應對業務轉變與外部環境變化的能力。相關監控結果與風險評估，通過風險管理部按季度及年度編製重大風險管控報告，定期詳細向管理層、審核委員會及董事會進行匯報，以確保信息傳遞的及時性與充分性。

董事會亦分別透過審核委員會及可持續發展委員會就用於設計、實施及監察風險管理及內部監控系統的內部及外部資源（包括會計、內部審核、財務匯報職能方面，以及環境、社會及管治表現和匯報相關的資源）進行了年度檢討。董事會認為，本集團在上述各方面的資源配置（包括員工資歷及經驗、員工所接受的培訓課程及預算）屬足夠。

風險管理部的職能

本公司風險管理部的主要職能包括：

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

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

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

風險	說明	應對措施
政策風險	<ul style="list-style-type: none"> 《收費公路管理條例》的修訂尚未確定，政策的調整對路費收入將產生影響。 地方招商政策調整及物流用地供變化，對項目拓展帶來一定挑戰。 港口整合加劇行業競爭，煤炭供應鏈業務受「雙碳」等政策影響，市場競爭進一步加劇。 環保產業項目受政府和社會資本合作(PPP)新機制影響，強調優先選擇民營企業參與特許經營模式，國有環保企業獲取項目難度或將增加。 	<ul style="list-style-type: none"> 持續關注《收費公路管理條例》修訂的進展。 密切跟蹤行業政策及區域規劃，深耕粵港澳大灣區、長三角、京津冀等核心城市群，持續提升招商運營能力；積極拓展「光儲充」一體化、「物流+低空」等政策鼓勵的新業務。 深挖港口及存量客戶需求，優化業務結構，豐富經營貨種，提升抗週期波動能力。 及時掌握環保產業政策變化情況，充分評估政策變化帶來的影響並研究應對措施。

風險	說明	應對措施
投資併購風險	<ul style="list-style-type: none"> • 前期盡調不充分，風險識別與防範不到位，可能導致運營不達預期。 • 對市場趨勢的前瞻性判斷不足，可能引發決策失誤。 • 市場競爭加劇、政策變化或內部整合管理不佳等，可能影響項目盈利或發展。 	<ul style="list-style-type: none"> • 堅持高質量發展思路，合理把控新項目投資節奏，優先推進在建、已拿地及已簽約重點項目落地。 • 開展多維度盡職調查，全面評估風險敞口與概率，通過協議條款等落實風險防控，建立團隊與項目利益的捆綁機制。 • 建立健全控股參股項目的投後管理機制，穩步推進整合管理，持續降低經營風險。
應收賬款風險	<ul style="list-style-type: none"> • 供應鏈業務受煤炭、石油焦等大宗商品價格波動影響及上下游企業信用違約風險，應收賬款風險增大。 • 受宏觀經濟放緩、市場競爭加劇影響，部分物流園區租戶出現欠款退租等情況，可能導致應收賬款延遲或無法收回。 	<ul style="list-style-type: none"> • 加強對供應鏈等輕資產業務的監督管理，嚴格審批新業務模式，定期跟蹤供應收賬款及交易對象財務資信狀況，發現異常及時介入管控。 • 對存量業務實施動態監控與風險評估，適時採取規模控制、業務退出、整體剝離等方式，終止部分風險收益不匹配的業務。 • 針對出現應收賬款風險的企業，採取一案一策、責任到人的方式處理問題，及時提出風險應對措施。

風險	說明	應對措施
工程建設風險	<ul style="list-style-type: none"> • 在建項目較多，施工範圍廣、施工技術與施工環境複雜、交通疏解難度大，存在一定施工安全風險。 • 重資產項目建設週期長，易受突發情況、結算週期及管理難度等影響，可能導致工期延誤。 • 材料價格不穩定，建設成本控制難度大，可能對項目未來效益產生重大影響。 	<ul style="list-style-type: none"> • 加強對施工單位安全管理監督，嚴控作業人員資質與設備狀態，定期開展安全培訓和應急演練。 • 提升工程設計質量，做好項目勘察與方案比選，確保工程進度和質量可控。 • 注重全過程成本管理，密切關注主要材料價格波動，結合目標考核和獎懲機制實現成本有效管控；同時，對招投標、設計變更、竣工結算等關鍵環節實施全過程跟蹤審計。
法律與合規風險	<ul style="list-style-type: none"> • 合同條款設置及合同履約過程中存在的風險。 • 受外部形勢影響，部分企業經營困難，拖欠租金、單方解除公司等違約情形增多。 • 工程項目結算環節因過程變更等因素易引發爭議，嚴重時可能引發訴訟風險。 • 國家加強網絡和數據安全管理，對本集團信息合規管理提出更高要求。 	<ul style="list-style-type: none"> • 完善合規管理組織架構和制度機制，加強合同法律審核及備案，提高合同文本的嚴謹性、預見性和可執行性。 • 持續跟蹤客戶資信與履約能力，在招商階段強化盡調，在合同履行中及時識別異常並採取相應措施。 • 開展工程結算糾紛專題調研，梳理歷史訴訟案例，圍繞工程管理、結算審計等提出指導意見，防範風險。 • 嚴格落實網絡信息安全相關法律法規，提高本集團數據信息安全的合規管理水平。

風險	說明	應對措施
人力資源管理	<ul style="list-style-type: none">• 內部管理能力與新的業務模式、管控要求不匹配，可能影響戰略落地。• 招聘和解聘的全過程應嚴謹、合規，否則存在用工風險隱患。	<ul style="list-style-type: none">• 結合戰略發展要求，明確各序列和層級人員的要求，實現人才發展與崗位需求相匹配。• 搭建好人才素能提升平台，更新完善後備人才庫，加大多向掛職鍛煉力度，完善幹部培養機制。• 嚴格執行員工選拔任用的程式和機制，在發現違規情況時要求及時整改。
ESG風險	<ul style="list-style-type: none">• 環境方面，若出現資源管理缺失、氣候變化影響研判不足、環境數據監控不到位等問題，可能對本集團的可持續發展造成影響。• 社會方面，若與員工、供應商、消費者、媒體等利益相關方產生矛盾，可能影響企業聲譽與穩定運營。• 公司治理方面，若治理結構、透明度、獨立性、董事會多樣性、股東權利等方面存在問題，可能削弱公司治理效能。	<ul style="list-style-type: none">• 將可持續發展理念融入經營和發展戰略，注重經濟效益和社會效益的協調發展。• 搭建集團ESG指標體系和管理體系，加強環境、社會、治理數據的收集與核驗，持續完善監測管控措施。• 及時、準確、完整披露ESG相關資訊，借鑒國際先進經驗和技術，不斷提高ESG管理和風險防控水準。

外聘核數師

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

所提供的服務類別	已繳／ 應繳費用 港幣千元
審計服務	7,421
非審計服務	
－中期業績審閱	1,471
－項目通函審閱	573
－上市附屬公司季度業績審閱	218
－其他	106
合計	9,789

審核委員會已對德勤的審計服務、非審計服務及相關費用、程序與效用、獨立性及客觀性作出檢討，並建議董事會在即將舉行的股東週年大會上，續聘德勤為2026年度的核數師。

公司秘書

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

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

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

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

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

股東大會

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

董事會、審核委員會、提名委員會及薪酬與考核委員會的主席均有出席本公司於2025年舉行的股東週年大會，以回答股東的提問。於本年度內，本公司曾召開1次股東大會。

以按股數投票方式表決股東議案

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

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

章程文件

於本年度及截至本報告日期，本公司章程文件並無變動。

與股東的溝通政策

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

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

股息政策

本公司致力於在平衡股東回報與集團長遠發展的基礎上，透過可持續的股息分派為股東創造長期價值。根據現時的《分紅政策》，在符合本公司正常經營需求的一般情況下，本公司每年來自核心業務的利潤分派比例原則上不低於30%，對於非經常性收益及一次性特殊收益，董事會則結合本公司經營狀況、現金流水平、市值表現及未來資金需求等因素綜合評估，確定是否分派及具體分派比率。若非特殊情況，本公司每年的分紅政策應基本保持一致和穩定。

董事會在決定宣派或建議宣派任何股息及釐定股息水平時，綜合考量本集團長遠發展與股東整體利益、業務表現、財務狀況、資本需求與保留盈餘用途、合約與監管限制，以及其他董事會認為適當的相關因素。

自2017年起，本集團秉持審慎的投資態度和資金運用原則，綜合考慮經營環境和發展需求等因素，實際派息比率維持約50%，體現了穩健且可持續的派息能力。

在審批程序方面，年度利潤分配方案須經股東大會審批；中期分紅方案可由董事會審批通過。在符合適用的法律法規及本公司的公司細則的前提下，本公司可選擇以「現金股息」、「以股代息」等方式派發股息。

股東權利

應股東要求召開股東特別大會

根據《百慕達1981年公司法》（「公司法」），於提出請求當日持有本公司已繳足股本不少於十分之一（10%）的登記股東可提出書面要求，以要求董事會召開股東特別大會。

該書面請求(i)須列明大會的目的；及(ii)須由呈請人簽署並送交本公司之註冊辦事處（註明收件人為本公司之（聯席）公司秘書），並可由數份同樣格式的文件組成，而每份由一名或多名呈請人簽署。有關請求將由本公司之股份過戶登記處核實，倘書面請求獲確認屬妥善及適宜，聯席公司秘書將根據相關法律法規作出安排，由董事會向所有股東發出充分通知以召開股東特別大會。

在股東大會上動議決議

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

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

經有關登記股東簽妥並載列該動議的請求書，連同一份不多於1,000字關於該動議的所述事宜送交本公司註冊辦事處。本公司於接獲有效請求書時，將採取適當行動及作出必要安排。有關股東須根據公司法第79條及第80條之規定負責支付進行該等行動及安排所產生的開支。

董事會高度重視股東的意見，並願意聆聽他們的建議與反饋。董事會亦歡迎股東就本集團的管理及管治提出問題或關注事項。股東可隨時以書面形式將查詢及關注事項郵寄予聯席公司秘書以便轉交董事會，地址為香港九龍尖沙咀東部科學館道一號康宏廣場南座22樓2206-2208室。

股東提名及選舉董事的程序

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

信息披露

信息披露不僅是上市公司須履行的一項持續責任和義務，良好的信息披露是本公司與投資者、監管機構和社會公眾之間溝通和理解的橋樑，使公司的價值得到更充分和廣泛的了解。為規範本公司的信息披露行為，保障本公司、股東、債權人及其他利益相關人的合法權益，本公司根據上市規則的有關規定，結合本公司實際情況，制定了《信息披露事務管理制度》。

投資者關係活動

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

2025年，本集團秉持一貫高透明度的投資者關係管理原則，年內積極通過與機構投資者的會議、路演（反向路演）及投資者推介會議等多種渠道，主動推介本集團業績和發展情況，同時了解投資者的關注點及市場看法，不斷完善與資本市場的雙向溝通平台。

本集團積極透過多元化方式與投資者及股東保持緊密溝通。通過現場及電話參會方式舉行業績發佈會，加大境內外非交易路演、反向路演、項目實地考察、線上會議、大型策略會等多種方式，年內與境內外資本市場共組織160餘場交流活動，與超過530多位投資者展開了交流。通過這些互動的途徑，提升了投資者對本集團業務狀況、長遠發展戰略及投資價值的了解。

同時，本集團對投資界高度重視，本集團投資者關係團隊密切跟蹤資本市場對公司的反饋，並及時向管理層反映資本市場的意見、建議及期望，有利於公司管理層制定經營管理和發展戰略，促進本公司可持續發展和價值提升。年內境內外知名券商發表21份本集團相關研報，普遍維持「買入／跑贏行業／增持」的正面評級。

通過不斷努力，本集團在投資者關係、公司治理等領域受到市場認可，同時在ESG方面也取得了顯著成就。年內，本集團榮獲香港大公文匯傳媒集團金紫荊獎評選為「最具投資價值上市公司」、「卓越投資者關係管理上市公司」，獲得《信報財經新聞》頒發「上市公司卓越大獎」，在港股100強研究中心主辦的第十二屆港股100強頒獎典禮中獲得「中型企業50強」，在由星島新聞集團聯乘香港理工大學舉辦的ESG認證計劃暨嘉許禮2025中榮獲「ESG卓越環境表現專業獎」、「ESG卓越社會表現專業獎」以及「ESG嘉許認證」等三項大獎。

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

2025年	主要活動項目
1月	<ul style="list-style-type: none"> 組織深國際反向路演
3月	<ul style="list-style-type: none"> 舉行深國際2024全年業績發佈會
4月	<ul style="list-style-type: none"> 進行深國際2024全年業績後非交易路演（香港、北京、上海、深圳） 出席國投證券深圳策略會
5月	<ul style="list-style-type: none"> 出席國海證券2025夏季策略會 出席興業證券資本市場論壇暨中期策略會 出席中信證券2025年資本市場策略會 出席申萬宏源上市公司交流會
6月	<ul style="list-style-type: none"> 組織深國際反向路演
8月	<ul style="list-style-type: none"> 舉行深國際2025中期業績發佈會 進行深國際2025中期業績後非交易路演（香港）
9月	<ul style="list-style-type: none"> 進行深國際2025中期業績後非交易路演（上海、北京、深圳） 出席華源證券2025年秋季策略會
10月	<ul style="list-style-type: none"> 出席星島新聞舉辦的「ESG認證計劃暨嘉許禮2025」 出席第三屆「ESG中國•創新年會(2025)」暨首屆ESG國際博覽會
11月	<ul style="list-style-type: none"> 出席華泰證券2026年度投資峰會 出席中金公司2025年度投資策略會 出席中信資本市場年會 出席財通證券上海紅利主題策略會
12月	<ul style="list-style-type: none"> 出席《信報財經新聞》「上市公司卓越大獎」2025頒獎典禮 出席2025企業ESG可持續發展大會

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

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

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

權益披露

董事及最高行政人員於證券的權益及淡倉

於2025年12月31日，根據證券及期貨條例第XV部第352條規定本公司須備存的登記冊所記錄，又或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），本公司各董事（「董事」）及最高行政人員須知會本公司及聯交所，彼等於本公司或任何本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉載列於下表及本年報第94至第95頁的董事會報告內「購股權計劃」一節：

於本公司普通股的好倉

董事姓名	股份數目	身份	權益性質	約佔本公司 已發行股份 數目的百分比 ⁽¹⁾
李海濤	48,519	實益擁有人	個人	0.001%

附註：

(1) 該百分比乃按截至2025年12月31日止本公司已發行股份總數（即2,443,735,570股股份）計算。

除上文及於本年報第94至第95頁的董事會報告內「購股權計劃」一節所披露者外，於2025年12月31日，董事或本公司的最高行政人員概無其他須根據證券及期貨條例第XV部第352條規定本公司須備存的登記冊所記錄，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任何本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中的權益或淡倉。

購入股份或債券的安排

除上文「董事及最高行政人員於證券的權益及淡倉」一節及於本年報第94至第95頁的董事會報告內「購股權計劃」一節所披露者外，於截至2025年12月31日止年度的任何時間內，本公司、其任何附屬公司、本公司的控股公司或其任何附屬公司概無參與訂立任何安排，以使本公司董事、最高行政人員、彼等的配偶或18歲以下的子女可藉購入本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

主要股東及其他人士於證券的權益及淡倉

於2025年12月31日，根據證券及期貨條例第XV部第336條規定本公司須備存的登記冊所記錄，本公司各主要股東及其他人士（不包括董事或本公司最高行政人員）於本公司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⁾	146,517,264	受控制公司的權益	5.99%
利安人壽保險股份有限公司 (「利安人壽」) ⁽⁴⁾	138,567,250	實益擁有人	5.67%

附註：

(1) 該百分比已按截至2025年12月31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12月31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12月31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11月3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146,517,264股本公司好倉股份。

(4) 根據利安人壽的通知，其於2025年12月31日持有138,567,250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12月31日，本公司並無獲悉尚有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的最高行政人員）持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉，而須記錄於根據證券及期貨條例第XV部第336條規定本公司須備存的登記冊內。



致深圳國際控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於132至244頁的深圳國際控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此財務報表包括於2025年12月31日的綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括重大會計政策資料及其他說明資料。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告會計準則》真實而中肯地反映了貴集團於2025年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

關鍵審計事項 (續)**關鍵審計事項****收費公路業務特許經營無形資產的攤銷**

如附註10(a)(i)所示，於2025年12月31日，貴集團收費公路經營權賬面價值為港幣23,002,134,000元，截至2025年12月31日止年度的收費公路經營權攤銷為港幣1,717,603,000元。

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

此外，如附註4.1(a)所示，截至2025年12月31日止年度，若干高速公路剩餘營運期間內的預計總交通量已與獨立交通顧問重新評估。因此，貴集團調整了攤銷使用單位，導致稅後利潤減少港幣34,299,000元。

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

因此，我們將貴集團收費公路經營權的攤銷準確性確定為關鍵審計事項。

如何在審計中解決相關事項

針對上述關鍵審計事項，我們執行了以下審計程序：

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

其他資訊

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

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

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

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計專案合夥人是朱艷茵（執業證書編號：P07390）。

Deloitte Touche Tohmatsu**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

2026年3月26日

綜合資產負債表

於二零二五年十二月三十一日

(僅供參考) 2025年 12月31日 港幣千元	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
資產			
非流動資產			
18,694,200	投資物業 6	20,803,695	18,519,634
18,975,822	物業、廠房及設備 7	21,117,095	20,391,880
3,707,098	土地使用權 8	4,125,415	4,056,454
5,679,069	在建工程 9	6,319,908	3,410,613
24,704,495	無形資產 10	27,492,205	26,187,883
263,798	商譽 11	293,566	515,097
16,487,744	於聯營公司之權益 12	18,348,257	19,043,706
9,845,312	於合營公司之權益 13	10,956,279	10,496,736
1,242,190	其他投資 14	1,382,361	1,209,394
582,365	遞延稅項資產 24	648,080	598,201
7,353,867	其他非流動資產 15	8,183,693	7,821,845
107,535,960		119,670,554	112,251,443
流動資產			
7,568,541	存貨及其他合同成本 16	8,422,592	4,587,818
533,485	合同資產 17	593,685	394,285
3,048,015	其他投資 14	3,391,959	637,956
5,071,945	業務及其他應收款 18	5,644,274	4,783,595
3,837,366	其他資產 19	4,270,383	3,534,628
117,904	衍生財務工具	131,209	138,110
490,489	受限制銀行存款 20	545,837	329,644
223,500	原到期日超過三個月的銀行定期存款 20	248,720	620,745
8,454,788	現金及現金等價物 20	9,408,845	8,719,336
29,346,033		32,657,504	23,746,117
136,881,993	總資產	152,328,058	135,997,560

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

(僅供參考) 2025年 人民幣千元		附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
15,000,125	收入	29	16,345,347	15,570,615
(11,845,930)	銷售及服務成本		(12,908,281)	(12,012,658)
3,154,195	毛利		3,437,066	3,557,957
166,961	其他收入		181,934	171,271
2,721,585	其他收益－淨額	30	2,965,659	3,202,516
(139,109)	分銷成本		(151,584)	(120,633)
(1,064,806)	管理費用		(1,160,299)	(1,349,973)
(160,279)	業務及其他應收款和合同資產的減值損失 (包括減值損失撥回或減值收益)	37(a)(iv)	(174,653)	(239,846)
4,678,547	經營盈利		5,098,123	5,221,292
405,685	應佔聯營公司業績	12	442,067	1,123,634
335,866	應佔合營公司業績	13	365,987	360,064
5,420,098	除稅及財務成本前盈利		5,906,177	6,704,990
110,024	財務收益	33	119,891	173,596
(1,404,259)	財務成本	33	(1,530,194)	(1,763,521)
(1,294,235)	財務費用－淨額		(1,410,303)	(1,589,925)
4,125,863	除稅前盈利		4,495,874	5,115,065
(1,423,982)	所得稅	34	(1,551,686)	(1,428,061)
2,701,881	年度純利	31	2,944,188	3,687,004
2,064,320	應佔：		2,249,450	2,872,448
637,561	本公司普通股權持有人		694,738	814,556
2,701,881	非控制性權益		2,944,188	3,687,004
	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	35(a)	0.93	1.20
	攤薄	35(b)	0.92	1.19

綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
年度純利		2,944,188	3,687,004
其他全面收益／(費用)：			
<i>其後可能重新分類至損益的項目：</i>			
應佔聯營及合營公司其他全面(費用)／收益	12 & 13	(1,705)	40,173
境外經營換算產生的匯兌差額		74,515	(299,439)
		72,810	(259,266)
<i>其後不會重分類至損益的項目：</i>			
從功能貨幣換算到列報貨幣產生的匯兌差額		2,774,508	(1,915,575)
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		(288)	(348)
與權益證券重估有關的遞延稅項		72	87
本集團以前佔用的物業重估收益		-	240,523
與物業重估有關的遞延稅項		-	(60,131)
		2,774,292	(1,735,444)
年度其他全面收益／(費用)		2,847,102	(1,994,710)
年度全面收益總額		5,791,290	1,692,294
應佔全面收益／(費用)總額：			
本公司普通股權持有人		3,906,730	1,741,094
非控制性權益		1,884,560	(48,800)
		5,791,290	1,692,294

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司普通股權持有人應佔				非控制性 權益 港幣千元	總計 港幣千元
	股本及 股本溢價 港幣千元 (附註21)	其他儲備 港幣千元 (附註22)	保留盈餘 港幣千元 (附註22)	小計 港幣千元		
於2025年1月1日	13,389,982	(200,909)	19,310,666	32,499,739	22,023,419	54,523,158
年度純利	-	-	2,249,450	2,249,450	694,738	2,944,188
其他全面(費用)/收益						
應佔聯營及合營公司其他全面(費用)/收益	-	(1,838)	-	(1,838)	133	(1,705)
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	-	(288)	-	(288)	-	(288)
與權益證券重估有關的遞延稅項	-	72	-	72	-	72
境外經營換算產生的匯兌差額	-	23,998	-	23,998	50,517	74,515
從功能貨幣換算到列報貨幣產生的匯兌差額	-	1,635,336	-	1,635,336	1,139,172	2,774,508
其他全面收益總額	-	1,657,280	-	1,657,280	1,189,822	2,847,102
年度全面收益總額	-	1,657,280	2,249,450	3,906,730	1,884,560	5,791,290
與擁有人以其擁有人身份的交易						
轉入儲備	-	201,458	(201,458)	-	-	-
2024年股息(附註36)	-	-	(1,440,964)	(1,440,964)	-	(1,440,964)
發行代息股份(附註36)	242,154	-	-	242,154	-	242,154
應佔聯營公司儲備變動	-	(11,224)	-	(11,224)	(12,981)	(24,205)
僱員購股權—確認股份支付(附註21)	20,849	-	-	20,849	-	20,849
附屬公司派發予其非控制性權益的股息	-	-	-	-	(839,994)	(839,994)
非控制性權益股東減資(附註(a))	-	-	-	-	(4,364,629)	(4,364,629)
非控制性權益股東注資(附註(b))	-	369,681	-	369,681	8,365,658	8,735,339
其他	-	(2,776)	-	(2,776)	(6,825)	(9,601)
與擁有人以其擁有人身份的交易總額	263,003	557,139	(1,642,422)	(822,280)	3,141,229	2,318,949
於2025年12月31日	13,652,985	2,013,510	19,917,694	35,584,189	27,049,208	62,633,397

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司普通股權持有人應佔				非控制性 權益 港幣千元	總計 港幣千元
	股本及 股本溢價 港幣千元 (附註21)	其他儲備 港幣千元 (附註22)	保留盈餘 港幣千元 (附註22)	小計 港幣千元		
於2024年1月1日	13,257,983	767,241	17,556,982	31,582,206	23,393,455	54,975,661
年度純利	-	-	2,872,448	2,872,448	814,556	3,687,004
其他全面收益／(費用)						
應佔聯營及合營公司其他全面收益	-	20,898	-	20,898	19,275	40,173
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 權益證券的公允價值損失	-	(348)	-	(348)	-	(348)
與權益證券重估有關的遞延稅項	-	87	-	87	-	87
本集團以前估用的物業重估收益	-	228,406	-	228,406	12,117	240,523
與物業重估有關的遞延稅項	-	(57,102)	-	(57,102)	(3,029)	(60,131)
境外經營換算產生的匯兌差額	-	(143,712)	-	(143,712)	(155,727)	(299,439)
從功能貨幣換算到列報貨幣產生的匯兌差額	-	(1,179,583)	-	(1,179,583)	(735,992)	(1,915,575)
其他全面費用總額	-	(1,131,354)	-	(1,131,354)	(863,356)	(1,994,710)
年度全面(費用)／收益總額	-	(1,131,354)	2,872,448	1,741,094	(48,800)	1,692,294
與擁有人以其擁有人身份的交易						
轉入儲備	-	161,504	(161,504)	-	-	-
2023年股息(附註36)	-	-	(957,260)	(957,260)	-	(957,260)
發行代息股份(附註36)	109,033	-	-	109,033	-	109,033
應佔聯營公司儲備變動	-	3,910	-	3,910	(256)	3,654
僱員購股權—確認股份支付(附註21)	22,966	-	-	22,966	-	22,966
附屬公司派發予其非控制性權益的股息	-	-	-	-	(1,299,657)	(1,299,657)
非控制性權益股東注資	-	-	-	-	24,409	24,409
非控制性權益股東減資	-	-	-	-	(43,417)	(43,417)
其他	-	(2,210)	-	(2,210)	(2,315)	(4,525)
與擁有人以其擁有人身份的交易總額	131,999	163,204	(1,118,764)	(823,561)	(1,321,236)	(2,144,797)
於2024年12月31日	13,389,982	(200,909)	19,310,666	32,499,739	22,023,419	54,523,158

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

附註：

(a) 2025年非控制性權益減資主要指深圳高速（定義見附註1）贖回永續債券。

於2025年4月21日，深圳高速贖回了其於2020年12月4日發行的人民幣40億元永續債券（「2020年永續債券」）（「贖回」）。鑑於公司董事認為深圳高速能夠控制向2020年永續債券持有人交付現金或其他財務資產，因此在贖回前，該債券已確認為非控制性權益。因贖回而導致非控制性權益減少港幣4,358,723,000元，金額為2020年永續債券在贖回日的賬面價值，已予以記錄。

(b) 於2025年，非控制性權益注資主要為深圳高速向特定對象發行A股及發行永續債券：

(i) 向特定對象發行A股：

於2025年3月27日，深圳高速以每股人民幣13.17元的發行價，向特定對象（包括本公司全資附屬公司新通產實業開發（深圳）有限公司（「新通產公司」））合共發行357,085,801股A股，募集資金總額約人民幣47.03億元，其中新通產公司認購75,930,144股新發行A股，其餘281,155,657股（金額為人民幣3,702,820,000元，相當於港幣3,963,627,000元）由其他特定對象認購，記錄為非控制性權益注資。發行成本人民幣18,569,000元（相當於港幣19,877,000元）已從已確認的非控制性權益金額中扣除。

(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總額為人民幣4,000,000,000元（相當於約港幣4,358,723,000元）的永續債券。

本公司董事認為，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，該等永續債券被分類為權益工具，所募集金額在本集團財務報表中記錄為非控制性權益。發行成本人民幣3,858,000元（相當於港幣4,204,000元）已從已確認的非控制性權益金額中扣除。

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
營運活動的現金流量			
營運產生的現金	38	5,962,539	5,598,942
已付所得稅		(1,447,674)	(1,219,074)
營運活動產生的淨現金		4,514,865	4,379,868
投資活動的現金流量			
購置投資物業、物業、廠房及設備、土地使用權、 在建工程、無形資產及其他非流動資產		(10,014,667)	(9,792,780)
購買結構性存款		(6,559,878)	(1,638,099)
存入原到期日超過三個月的銀行定期存款		(228,833)	(156,759)
於聯營及合營公司之權益之增加		(61,078)	(1,397,230)
購買其他投資		(46,068)	(50,285)
贖回結構性存款		3,854,437	2,046,341
已收股息		902,962	783,430
提取原到期日超過三個月的銀行定期存款		621,118	626,036
其他投資減資		130,424	–
已收利息		121,034	131,415
一間聯營公司減資		78,123	–
來自一間聯營公司的還款		49,689	–
出售物業、廠房及設備、土地使用權、在建工程、無形資產及 其他非流動資產所得款項		1,314	146,233
處置於聯營公司之權益		24,452	–
處置附屬公司及應收債項		–	3,256,802
已處置附屬公司償還墊款		–	401,118
收購附屬公司		–	5,785
向聯營及一間合營公司貸款		–	(4,427)
投資活動所用的淨現金		(11,126,971)	(5,642,420)
融資活動的現金流量			
償還貸款	38(b)	(29,895,899)	(38,282,545)
贖回一張永續資本證券		(4,358,723)	–
向本公司及附屬公司股東派發股息		(2,069,272)	(2,051,993)
已付利息		(1,589,653)	(1,939,666)
向一間聯營公司還款	38(b)	(479,460)	(454,399)
已付租金的資本部分	38(b)	(67,968)	(58,136)
已付租金的利息部分	38(b)	(23,470)	(26,195)
非控制性權益股東減資		(5,906)	(43,417)
借貸所得款項	38(b)	36,495,777	45,378,686
發行永續資本證券		4,354,518	–
非控制性權益股東增資		4,380,821	24,409
來自一間聯營公司貸款	38(b)	–	164,625
融資活動產生的淨現金		6,740,765	2,711,369
現金及現金等價物之淨增加		128,659	1,448,817
年初現金及現金等價物		8,719,336	7,597,796
匯率變動的影響		560,850	(327,277)
年終現金及現金等價物	20	9,408,845	8,719,336

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

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

- 收費公路及大環保業務；及
- 物流業務。

本集團主要在中華人民共和國（「中國」）進行經營活動。

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

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

於2025年12月31日，Ultrarich International Limited（「Ultrarich」）直接持有共1,058,717,983股本公司的普通股，佔本公司發行股份約43.323%。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，佔本公司發行股份約0.015%，深圳投資控股實際持有本公司發行股份約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。

2. 綜合財務報表的編製基礎

本集團綜合財務報表是按照香港會計師公會頒布的《香港財務報告會計準則》及香港《公司條例》的披露規定編製。本綜合財務報表同時符合聯交所《證券上市規則》的適用披露規定。就編製綜合財務報表而言，如果合理預期此類信息會影響主要用戶的決策，則該信息被視為重要信息。本集團採用的重大會計政策資料於附註3披露。

於編製本集團綜合財務報表時，鑒於截至2025年12月31日，本公司的流動負債超過其流動資產約港幣14,634,525,000元，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金。

為改善財務狀況、增強流動性及現金流並確保本集團的持續經營，本集團已實施多項措施。這些措施包括但不限於考慮使用現有銀行融資，其中於2025年12月31日未使用銀行融資金額約為港幣118,020,368,000元。

於批准綜合財務報表時，本公司董事合理預期本集團有足夠資源於可見未來繼續營運。因此，他們在編製綜合財務報表時繼續採用持續經營的會計基礎。

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

3. 重大會計政策資料

3.1 修訂《香港財務報告會計準則》的應用

本年度強制生效的《香港財務報告會計準則》修訂

本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒布的《香港財務報告會計準則》修訂，於2025年1月1日或之後開始的年度期間強制生效並用於綜合財務報表的編製：

香港會計準則第21號修訂 缺乏可兌換性

於本年度應用《香港財務報告會計準則》修訂對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或本綜合財務報表所載披露並無重大影響。

已頒布惟尚未生效的新訂及修訂《香港財務報告會計準則》

本集團並未提前採用以下已頒布但尚未生效的新訂及修訂《香港財務報告會計準則》：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂	金融工具分類及計量之修訂 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂	涉及自然依賴型電力之合約 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間之 資產出售或注資 ¹
《香港財務報告會計準則》之修訂	《香港財務報告會計準則》會計準則年度改進－第11冊 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ³
香港會計準則第21號修訂	換算至惡性通貨膨脹列報貨幣 ³

¹ 於有待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

² 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效

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

3. 重大會計政策資料 (續)

3.1 修訂《香港財務報告會計準則》的應用 (續)

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」

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

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

3.2 附屬公司

3.2.1 合併

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

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

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

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

(a) 處置附屬公司

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

3. 重大會計政策資料(續)

3.3 聯營公司及合營企業

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

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

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

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

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

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

3. 重大會計政策資料 (續)

3.4 商譽

商譽指(i)所轉讓代價的公允價值、於被收購方的非控制性權益及集團過往所持被收購方股權的公允價值的總和超出(ii)被收購方可識別資產及負債於收購當日計量的公允價值淨額的差額。

倘(ii)大於(i)，則差額於損益即時確認為議價購買收益。

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

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

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

3.5 外幣換算

(a) 功能和列報貨幣

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

3. 重大會計政策資料(續)

3.5 外幣換算(續)

(b) 交易及結餘

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

與現金及現金等價物有關的匯兌盈虧於綜合損益表內的「財務收益」或「財務成本」中列報，與貸款有關的匯兌盈虧除根據附註3.22進行資本化外，其餘於綜合損益表內的「財務收益」或「財務成本」中列報。

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

(c) 集團公司

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

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

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

3. 重大會計政策資料 (續)

3.6 物業、廠房及設備

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

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

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

租賃土地的攤銷和物業、廠房及設備之折舊採用以下的估計可使用年期將成本值按直線法分攤至剩餘價值計算：

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

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行覆核，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額（附註3.12）。

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

3. 重大會計政策資料(續)

3.7 在建工程

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

3.8 投資物業

投資物業為獲得長期租金收益且並非由本集團佔用而持有。投資物業初始按其成本計量，包括直接相關的成本。投資物業亦包括本集團確認為使用權資產並在經營租賃下轉租的租賃物業。於初始確認後，投資物業按公允價值列賬。公允價值變動在綜合損益表內記錄為「其他收益－淨額」。在建投資物業發生的建設成本，作為在建投資物業賬面價值的一部分予以資本化。

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

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

3.9 土地使用權

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

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

3.10 租賃

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

本集團根據《香港財務報告準則》第16號的定義在合約開始、修改日期或收購日期（視情況而定）評估合同是否為租賃或包含租賃。除非隨後更改合同的條款和條件，否則不會重新評估該合同。

3. 重大會計政策資料 (續)

3.10 租賃 (續)

(a) 作為承租人

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

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

若租賃被資本化，租賃負債按照租賃期內的應付租賃付款額以租賃內含利率折現後的現值進行初始確認，若租賃內含利率無法直接確定，則使用相關的增量借款利率。增量借款利率取決於租賃期限、貨幣和開始日期，並根據一系列輸入確定，包括：基於政府債券利率的無風險利率；基於債券收益率的信用風險調整。初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，並採用實際利率法計算利息費用。

於租賃資本化時確認之使用權資產初始時按成本計量，當中包括租賃負債之初始值加上於開始日期或之前支付之任何租金（減去收到的任何租賃激勵），以及所產生之任何初始直接成本。在適用的情況下，使用權資產的成本還包括估計拆除和移除標的資產或恢復標的資產或其所在場地的成本之現值。除了分類為投資物業的以公允價值模式計量外，使用權資產隨後按成本減累計折舊和減值損失列賬（見附註3.6和3.12）。本集團合理確定在租賃期屆滿時取得相關租賃資產所有權的使用權資產，自租賃期開始日至使用年限結束時計提折舊。否則，除下列使用權資產類型外，使用權資產在其預計可使用年限與租賃期兩者中較短者按直線法計提折舊：

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

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

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

3. 重大會計政策資料 (續)

3.10 租賃 (續)

(a) 作為承租人 (續)

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

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

(b) 作為出租人

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

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

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

當合同包含租賃和非租賃組成部分時，本集團將合同中的對價分配至租賃和非租賃成分。非租賃成分會根據其相對獨立售價與租賃成分分離。經營租賃的租金收入根據附註3.26(c)確認。

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

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

3. 重大會計政策資料 (續)

3.11 特許經營無形資產

(a) 收費公路

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

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

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

(b) 廚餘處理項目

與廚餘有關的特許經營無形資產使集團可以按協議價格收取政府部門的廚餘處理費，利用沼氣發電，並在特許經營期內出售從廚餘中提取的油脂。廚房垃圾處理項目合同的收入按公允價值評估。當本集團能夠在基礎建設完成後的一定期間內向發包方收取一定金額的現金或現金等價物或其他財務資產時，則該項目被視為一項財務資產。當本集團收取的營運服務費用低於管制價格時，發包方將依照合約的約定補償由此造成的損失。財務資產於確認收入時予以確認。當合約賦予本集團在規定期間內向已服務的客戶收取費用的權利時，該項目被視為無形資產。若收費金額不確定，本集團不能無條件收取現金。本集團在確認收入時確認無形資產。

本集團將特許經營廚房垃圾處理項目確認為無形資產。

本集團在特許經營期間採用直線攤銷法。

3. 重大會計政策資料(續)

3.12 非財務資產減值

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

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

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

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

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

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

3. 重大會計政策資料 (續)

3.13 財務資產

財務資產和財務負債在集團實體成為該工具合同條款的一方時確認。這些工具最初按公允價值列賬，但與客戶簽訂的合同產生的貿易應收款項按《香港財務報告準則》第15號進行初始計量。直接歸屬於取得或發行財務資產及財務負債的交易成本，除按公允價值計量且其變動計入損益的財務工具外，應於初始確認時適當加至或從財務資產或財務負債的公允價值中扣除。直接歸屬於取得按公允價值計量且其變動計入損益的財務資產或財務負債的交易成本，則立即於損益中確認。有關本集團如何確定財務工具公允價值的解釋，請參見附註37(c)。財務資產隨後根據其分類進行如下會計處理。

(a) 非權益投資的財務資產

本集團持有的財務資產歸入以下其中一個計量類別：

- 按攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合約現金流量，即純粹為支付本金及利息；
- 按公允價值計入其他全面收益（可轉回），倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且工具乃於其目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。公允價值變動於其他全面收益確認，惟預期信用損失、利息收入（使用實際利率法計算）及匯兌收益及虧損於損益確認。當工具被終止確認，於其他全面收益累計的金額從權益轉回至損益；及
- 按公允價值計入損益，倘工具不符合按攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收益的標準。工具的公允價值變動（包括利息）於損益確認。

(b) 權益投資

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

利息收入乃根據財務資產的賬面金額總額進行計算，惟財務資產為信用減值資產時，利息收入從下一個報告期起乃根據財務資產的攤銷成本計算（即賬面金額總額減損失準備）。如果已發生信用減值的財務工具的信用風險有所改善，財務資產不再發生信用減值，則在確定資產不再發生信用減值後，從報告期初按照該財務資產的賬面總額採用實際利率確定利息收入。

3. 重大會計政策資料(續)

3.14 信用損失及資產減值

本集團按照預期信用損失模型對以下項目進行減值評估：

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

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

預期信用損失的計量

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

當折現影響屬重大，預期現金差額將使用以下折現率折現：

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

於估計預期信用損失時考慮的最長期間為本集團承受信用風險的最長合約期間。

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

預期信用損失根據以下任一基礎計量：

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

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

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

3. 重大會計政策資料 (續)

3.14 信用損失及資產減值 (續)

信用風險的顯著增加

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

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

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

於各報告日，本集團根據自初始確認後財務工具信用風險的變化重新計量預期信用損失。預期信用損失的任何變化均於損益中確認。本集團通過減值準備賬戶確認減值收益或損失。

財務資產信用減值

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

沖銷政策

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

過往沖銷但隨後收回的資產於收回發生期間的損益中確認為減值轉回。

預期信用損失的計量與確認

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

3. 重大會計政策資料(續)

3.14 信用損失及資產減值(續)

財務資產的終止確認

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

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

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

3.15 財務負債及權益

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

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

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

3.16 衍生財務工具

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

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

3. 重大會計政策資料 (續)

3.17 存貨及其他合同成本

(a) 存貨

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

待售已完工物業之成本包括所有開發成本及將存貨運至現址和變成現狀的其他成本。

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

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

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

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

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

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

3. 重大會計政策資料(續)

3.17 存貨及其他合同成本(續)

(b) 其他合同成本

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

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

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

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

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

3.18 合同資產及合同負債

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

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

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

合約含有重大融資成分時，合約結餘包括按實際利率法累計的利息。

3. 重大會計政策資料 (續)

3.19 業務及其他應收款

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

應收款項以實際利率法按攤銷成本列賬減信用損失撥備（見附註3.14）。

3.20 現金及現金等價物

本集團受第三方合約限制使用的銀行結餘計為現金的一部分，除非該限制導致銀行結餘不再符合現金的定義。影響銀行結餘使用的合同限制在附註20中披露。

3.21 貸款

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

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

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

3.22 借貸成本

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

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

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

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

所有其他借貸成本於其產生期間在綜合損益表內確認。

3. 重大會計政策資料(續)

3.23 當期及遞延稅項

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

(a) 當期所得稅

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

(b) 遞延稅項

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

遞延稅項資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

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

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

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

3. 重大會計政策資料 (續)

3.23 當期及遞延稅項 (續)

(b) 遞延稅項 (續)

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

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

如果企業合併的初始會計產生當期稅項或遞延稅項，稅務影響包含在企業合併的會計中。

(c) 抵銷

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

3.24 短期及其他長期僱員福利

(a) 退休金責任

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

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

除此之外，本集團無法定或推定責任支付進一步供款。

3. 重大會計政策資料 (續)

3.24 短期及其他長期僱員福利 (續)

(b) 以股份為基礎支付的款項

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

- 包括任何市場表現情況（例如，公司股價）；
- 不包括任何服務及非市場表現的歸屬條件（例如，盈利能力、銷售增長目標及僱員在某特定時期內留任實體）的影響；及
- 不包括任何非歸屬條件的影響（例如，要求僱員服務一段時間）。

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

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

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

(c) 獎金計劃

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

3.25 撥備

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

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

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

3. 重大會計政策資料 (續)

3.26 收入及其他收益

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

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

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

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

否則,收入在客戶取得明確商品或服務的控制權時確認。

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

本集團收入及其他收入確認政策的詳細情況如下:

(a) 路費收入

本集團經營收費公路的路費收入於有關服務已經提供,且收入和總成本能夠可靠地計量、以及與交易相關的經濟利益能夠流入本集團時予以確認。中國的高速公路已實施聯網統一路費收取政策,收費公路的路費收入結算期通常為一個月以內。

(b) 特許經營安排之建造服務收入

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

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

3. 重大會計政策資料 (續)

3.26 收入及其他收益 (續)

(c) 經營租賃的租金收入

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

(d) 物流相關服務收入

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

(e) 銷售貨品

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

(f) 銷售物業

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

(g) 利息收入

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

(h) 股息收入

非上市權益投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

上市權益投資的股息收入於有關投資以除息基準報價時確認。

3. 重大會計政策資料 (續)

3.27 政府補貼

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

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

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

3.28 或有負債

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

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

3.29 股息分派

向本公司普通股股東分派的股息，在股息獲本公司股東或董事（視情況而定）批准的期間內，在本集團財務報表中確認為負債。

3.30 關聯方

(a) 倘符合下列一項人士，即該人士或該人士的直系親屬與本集團有關聯：

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

3. 重大會計政策資料 (續)

3.30 關聯方 (續)

- (b) 倘符合下列任何條件，即該實體被視為與本集團有關聯：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司（即各自的母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯）；
 - (ii) 一間實體為另一間實體的聯營公司或合營公司（或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營公司）；
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營公司；
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
 - (vi) 實體受附註3.30(a)所識別人士控制或共同控制；
 - (vii) 於附註3.30(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）主要管理層成員；或
 - (viii) 實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。
- 一名人士的直系親屬是指與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

4. 關鍵會計估計及判斷

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

4.1 關鍵會計估計及假設

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

(a) 特許經營無形資產之攤銷

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

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

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

4. 關鍵會計估計及判斷 (續)

4.1 關鍵會計估計及假設 (續)

(a) 特許經營無形資產之攤銷 (續)

截至2025年12月31日止年度，本集團聘請獨立專業交通顧問重新評估若干高速公路的未來總交通量。本集團已根據沿海高速（深圳段）自2025年7月1日起經修訂的預計總交通量，對相關特許經營無形資產的攤銷單位進行了前瞻性調整。該會計估計變更將影響攤銷金額，並導致截至2025年12月31日止年度的稅後利潤減少港幣34,299,000元（2024年：稅後利潤增加港幣2,256,000元）。此調整亦將影響未來的攤銷費用。

(b) 非財務資產及商譽之減值

當出現顯示賬面價值可能無法收回的事件或情況變化時，應審查包括物業、廠房及設備、在建工程、土地使用權、使用權資產、於聯營及合營公司權益、使用壽命有限的無形資產及合同成本之非財務資產是否有減值。如果有此類跡象，則應估計相關資產的可收回金額，以確定減值損失的程度（如有）。

可收回金額是單獨估算的；如果無法單獨估算可收回金額，則集團會估算該資產所屬現金產出單位的可收回金額。

商譽被分配到現金產出單位（或一組現金產出單位），每年進行一次減值測試，或當有跡象顯示該單位可能減值時，更頻繁地進行測試。

如果現金產出單位（或一組現金產出單位）的可收回金額小於其賬面金額，則減值損失首先用於減少任何商譽的賬面金額，然後根據現金產出單位（或一組現金產出單位）中每項資產的賬面金額按比例分配給其他資產。

在對現金產出單位進行減值測試時，如果能夠建立合理且一致的分配基礎，則將企業資產分配至相關的現金產出單位；否則，將其分配至能夠建立合理且一致的分配基礎的最小現金產出單位組。確定公司資產所屬現金產出單位或現金產出單位組的可收回金額，並將其與相關現金產出單位或現金產出單位組的賬面價值進行比較。

可收回金額為資產公允價值減去出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，需使用稅前折現率將預期的未來現金流量折現至現值。關鍵假設包括業務量增長率、單價增長率、銷售成本增長率、毛利率、經營期和必要回報率。變更假設和估計值，包括現金流量預測中的折現率或增長率，都可能對可收回金額產生重大影響。

(c) 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。

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

4.2 應用會計政策的關鍵判斷

(a) 對聯營公司有重大影響

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

(b) 對深圳高速的控制權

如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；(ii)風力發電機設備的銷售，廚餘處理項目的建設，運營和設備的銷售以及風力發電站的運營。

物流業務包括：(i)物流園，主要為物流中心及綜合物流港的建設、營運及管理；(ii)物流服務，包括為客戶提供第三方物流服務、物流信息服務及金融服務；(iii)港口及相關服務（包括材料銷售）；及(iv)物流園轉型升級（包括物業銷售）。

董事會以年內純利作為評估營運分部的表現。

截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度，來自客戶合約之收入按收入確認時間分類，以及就資源分配及分部表現評估向董事會（主要經營決策者）提供的有關本集團可呈報分部的資料載列如下：

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

截至2025年12月31日止年度

	收費公路及 大環保業務 港幣千元	物流業務				小計 港幣千元	集團總部 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
		物流園 港幣千元	物流服務 港幣千元	港口及 相關服務 港幣千元	物流園 轉型升級 港幣千元			
《香港財務報告準則》第15號的 來自客戶合約之收入								
— 時間點	7,406,901	246	370,075	4,058,962	-	4,429,283	-	11,836,184
— 一段時間	2,688,425	294,674	-	-	40,632	335,306	-	3,023,731
小計	10,095,326	294,920	370,075	4,058,962	40,632	4,764,589	-	14,859,915
來自租賃之收入	-	1,366,458	-	-	118,974	1,485,432	-	1,485,432
收入	10,095,326	1,661,378	370,075	4,058,962	159,606	6,250,021	-	16,345,347
經營盈利/(虧損)	1,804,858	95,694	(69,112)	96,294	3,699,273	3,822,149	(528,884)	5,098,123
應佔合營公司業績	343,486	31,306	-	3,218	-	34,524	(12,023)	365,987
應佔聯營公司業績	460,566	1,176	(8,315)	-	(128,278)	(135,417)	116,918	442,067
財務收益	77,760	7,615	110	836	474	9,035	33,096	119,891
財務成本	(886,184)	(119,522)	(1,907)	(26,771)	(58,117)	(206,317)	(437,693)	(1,530,194)
除稅前盈利/(虧損)	1,800,486	16,269	(79,224)	73,577	3,513,352	3,523,974	(828,586)	4,495,874
所得稅費用	(503,516)	(10,978)	(2,432)	(19,496)	(937,250)	(970,156)	(78,014)	(1,551,686)
年度純利/(虧損)	1,296,970	5,291	(81,656)	54,081	2,576,102	2,553,818	(906,600)	2,944,188
非控制性權益應佔(盈利)/虧損	(731,521)	23,522	(2,998)	(14,729)	30,456	36,251	532	(694,738)
本公司普通股權持有人應佔盈利/(虧損)	565,449	28,813	(84,654)	39,352	2,606,558	2,590,069	(906,068)	2,249,450
折舊與攤銷	2,694,114	417,731	22,474	105,536	22,903	568,644	246,262	3,509,020
資本開支								
— 投資物業、物業、廠房及設備、 在建工程、土地使用權及 無形資產之增加	2,531,365	4,403,290	115,490	182,025	38,947	4,739,752	1,301,531	8,572,648
— 於一間聯營公司之權益之增加	-	-	-	-	-	-	61,078	61,078
— 於合營公司之權益之增加	321,183	-	-	-	-	-	1,137	322,320

5. 分部資料(續)

截至2024年12月31日止年度

	收費公路及 大環保業務 港幣千元	物流業務				小計 港幣千元	集團總部 及其他 港幣千元	合計 港幣千元
		物流園 港幣千元	物流服務 港幣千元	港口及 相關服務 港幣千元	物流園 轉型升級 港幣千元			
《香港財務報告準則》第15號的 來自客戶合約之收入								
— 時間點	7,283,124	464	332,587	3,585,793	-	3,918,844	-	11,201,968
— 一段時間	2,746,087	228,571	-	-	28,970	257,541	-	3,003,628
小計	10,029,211	229,035	332,587	3,585,793	28,970	4,176,385	-	14,205,596
來自租賃之收入	-	1,275,399	-	-	89,620	1,365,019	-	1,365,019
收入	10,029,211	1,504,434	332,587	3,585,793	118,590	5,541,404	-	15,570,615
經營盈利/(虧損)	2,069,512	609,200	(19,959)	142,097	2,865,201	3,596,539	(444,759)	5,221,292
應佔合營公司業績	367,568	26,144	-	(817)	-	25,327	(32,831)	360,064
應佔聯營公司業績	641,358	894	2,017	(1,085)	242,906	244,732	237,544	1,123,634
財務收益	81,161	6,086	1	1,460	9,225	16,772	75,663	173,596
財務成本	(1,183,363)	(98,972)	2,733	(14,709)	(85,819)	(196,767)	(383,391)	(1,763,521)
除稅前盈利/(虧損)	1,976,236	543,352	(15,208)	126,946	3,031,513	3,686,603	(547,774)	5,115,065
所得稅費用	(613,056)	(18,586)	(4,046)	(37,574)	(680,733)	(740,939)	(74,066)	(1,428,061)
年度純利/(虧損)	1,363,180	524,766	(19,254)	89,372	2,350,780	2,945,664	(621,840)	3,687,004
非控制性權益應佔(盈利)/虧損	(803,392)	12,789	(2,177)	(28,973)	7,629	(10,732)	(432)	(814,556)
本公司普通股權持有人應佔盈利/(虧損)	559,788	537,555	(21,431)	60,399	2,358,409	2,934,932	(622,272)	2,872,448
折舊與攤銷	2,472,071	518,190	31,138	69,596	33,752	652,676	174,971	3,299,718
資本開支								
— 投資物業、物業、廠房及設備、 在建工程、土地使用權及 無形資產之增加	2,358,819	4,540,729	112,379	314,770	72,969	5,040,847	2,380,630	9,780,296
— 因收購附屬公司而導致投資物業、 物業、廠房及設備、土地使用權及 無形資產之增加	7,808	-	-	-	-	-	-	7,808
— 於聯營公司之權益之增加	888,479	-	759	1,086	-	1,845	519,446	1,409,770

5. 分部資料 (續)

附註：

- (a) 本年收費公路收入包括特許經營之建造服務收入為港幣2,174,631,000元 (2024年：港幣2,130,496,000元)。
- (b) 本集團有許多客戶，並無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。
- (c) 所有收入產生自位於中國的外部客戶。除財務工具及遞延稅資產外，本集團非流動資產主要位於中國，位於其他國家及地區的非流動資產產生之收入並不重大。
- (d) 由於並無定期提供予主要營運決策者審閱，故並無披露按可報告分部及經營分部對本集團資產及負債進行的分析。

6. 投資物業

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
年初	18,519,634	15,080,718
增添	1,765,016	2,747,783
計入損益之公允價值變動 (附註30)	(363,966)	(222,404)
從物業、廠房及設備轉入 (附註7)	-	721,517
從土地使用權轉入 (附註8)	-	134,584
從在建工程轉入 (附註9)	-	29,948
從其他非流動資產轉入 (附註15)	-	637,400
轉入物業、廠房及設備 (附註7)	-	(502)
處置	-	(40,391)
匯兌差額	883,011	(569,019)
年終	20,803,695	18,519,634
賬面價值分析如下：		
投資物業	19,759,626	13,504,272
在建投資物業	1,044,069	5,015,362
	20,803,695	18,519,634

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

截至2024年12月31日止年度，若干物業已停止作本集團自用為證，本集團已將若干物業的分類由自用物業轉變為投資物業以賺取租金，據此，港幣480,994,000元的物業、廠房及設備已被轉入投資物業。

投資物業包括中國境內物流業務中租賃期為50年的租賃土地。

6. 投資物業 (續)

公允價值體系

本集團的投資物業於每個資產負債表日進行了重新估值。估值是由一家具有專業資格的房地產評估師組成的獨立公司(中誠達資產評估顧問有限公司)進行評估,其員工為香港測量師學會的資深會員,具有對類似位置及類別的估物業的最新物業估值經驗。

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

	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍
投資物業	市場可比較法	市場單位率	每平方米港幣3,338元至港幣32,859元 (2024年:每平方米港幣2,017元至 港幣34,040元)
投資物業	收入資本化法	資本化率	3.30%至7.50% (2024年:3%至7.10%)
		預期空置率	5%至25% (2024年:7.5%至25%)
		預期市場租金增長率	1%至5% (2024年:1%至5%)
在建投資物業	市場可比較法	物業完工的 進一步成本	取決於施工進度和複雜程度
		市場單位率	每平方米港幣2,544元至港幣4,076元 (2024年:每平方米港幣2,415元至 港幣4,998元)
在建投資物業	重置成本法	當前物業重置成本	取決於施工進度和複雜程度

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

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

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

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

6. 投資物業 (續)

不可撤銷經營租賃下的未折現租賃付款

本集團於未來期間應收於報告日生效的不可撤銷經營租賃之未折現租賃付款如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
1年內	580,972	423,337
1年後但2年內	405,229	306,819
2年後但3年內	253,838	230,833
3年後但4年內	172,611	165,140
4年後但5年內	132,874	109,246
5年後	458,004	499,997
	2,003,528	1,735,372

7. 物業、廠房及設備

截至2025年12月31日止年度

	樓宇 港幣千元	其他自用 租賃物業 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	車輛 港幣千元	家具、 裝置及設備 港幣千元	港口裝卸 設備及設施、 風電設備 港幣千元	合計 港幣千元
於2025年1月1日賬面淨值	13,808,263	290,351	12,439	73,859	1,364,304	4,842,664	20,391,880
在建工程轉入(附註9)	966,963	-	-	-	136,097	60,374	1,163,434
增添	146,477	159,526	613	21,193	157,512	93,472	578,793
處置	(316,335)	(281)	-	(2,340)	(7,411)	(600)	(326,967)
匯兌差額	631,285	15,337	544	3,431	62,911	219,394	932,902
折舊	(739,511)	(66,988)	(1,979)	(17,589)	(283,658)	(318,526)	(1,428,251)
減值(附註b)	(185,246)	-	-	-	-	(9,450)	(194,696)
年終賬面淨值	14,311,896	397,945	11,617	78,554	1,429,755	4,887,328	21,117,095
於2025年12月31日							
成本	20,258,777	1,110,120	33,422	274,239	7,080,173	8,050,299	36,807,030
累計折舊及減值	(5,946,881)	(712,175)	(21,805)	(195,685)	(5,650,418)	(3,162,971)	(15,689,935)
賬面淨值	14,311,896	397,945	11,617	78,554	1,429,755	4,887,328	21,117,095

7. 物業、廠房及設備 (續)

截至2024年12月31日止年度

	樓宇 港幣千元	其他自用 租賃物業 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	車輛 港幣千元	家具、 裝置及設備 港幣千元	港口裝卸 設備及設施、 風電設備 港幣千元	合計 港幣千元
於2024年1月1日賬面淨值	13,124,217	322,069	11,515	39,264	1,435,024	4,848,677	19,780,766
增添	29,944	33,845	3,730	51,319	219,223	131,698	469,759
從在建工程轉入(附註9)	3,015,892	-	-	238	104,360	335,347	3,455,837
收購附屬公司	-	-	-	-	50	-	50
從投資物業轉入(附註6)	502	-	-	-	-	-	502
從非流動資產轉入(附註15)	371,664	-	-	-	-	-	371,664
處置附屬公司	(760,692)	-	-	(702)	(105,560)	-	(866,954)
轉入投資物業	(480,994)	-	-	-	-	-	(480,994)
處置	(75,205)	(590)	-	(503)	(30,648)	(2,462)	(109,408)
匯兌差額	(470,660)	(10,345)	(411)	(2,021)	(47,788)	(165,044)	(696,269)
折舊	(702,976)	(54,628)	(2,395)	(13,736)	(200,123)	(299,708)	(1,273,566)
減值(附註b)	(243,429)	-	-	-	(10,234)	(5,844)	(259,507)
年終賬面淨值	13,808,263	290,351	12,439	73,859	1,364,304	4,842,664	20,391,880
於2024年12月31日							
成本	17,762,698	747,681	31,898	183,356	4,318,500	6,423,707	29,467,840
累計折舊及減值	(3,954,435)	(457,330)	(19,459)	(109,497)	(2,954,196)	(1,581,043)	(9,075,960)
賬面淨值	13,808,263	290,351	12,439	73,859	1,364,304	4,842,664	20,391,880

於2025年12月31日，未辦妥產權證書的用於收費公路及物流園營運的樓宇淨值分別為港幣527,519,000元(2024年：港幣905,535,000元)及港幣1,076,077,000元(2024年：港幣3,205,172,000元)。根據本集團收費公路經營的獨有特點，公路及附屬房屋將於政府批准的收費期滿後無償歸還政府，因而本集團未有計劃獲取相關產權證書；對於物流園營運所用樓宇，集團正在辦理產權證書，預計2026年完成。

7. 物業、廠房及設備 (續)

(a) 使用權資產

按目標資產類別劃分的使用權資產的賬面淨值分析如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
已計入「物業、廠房及設備」中的租賃物業及樓宇 土地使用權 (附註8)	811,763 4,125,415	776,011 4,056,454
	4,937,178	4,832,465

上述使用權資產以折舊成本計量。

已計入「物業、廠房及設備」中的租賃物業及樓宇的初始租賃期限為2至20年。

計入損益的與租賃相關的費用項目分析如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
按目標資產類別劃分的使用權資產的折舊和攤銷費用：		
物業、廠房及設備	42,080	41,893
土地使用權 (附註8)	131,049	136,390
	173,129	178,283
租賃負債利息 (附註33)	39,664	42,269
短期租賃費用	95,949	99,680
與低價值資產租賃有關的費用 (不包括低價值資產的短期租賃)	2,796	2,062

本年度除土地使用權外的租賃現金流出總額為港幣190,183,000元 (2024年：港幣186,073,000元)。截至2025年12月31日止年度，收購土地使用權所產生的現金流出為港幣108,329,000元 (2024年：港幣446,422,000元)。

7. 物業、廠房及設備 (續)

(b) 減值評估

由於集團經營所在地的經濟環境變化以及其他事實和情況，集團的部分物業、廠房及設備（連同減值樓宇所在的土地使用權）的營運未能達到管理層的預期，因此管理層認為存在減值跡象，並對已識別的物業、廠房及設備及土地使用權進行了減值評估。這些資產的可收回金額將單獨估算；如果無法單獨估算，則集團將估算該資產所屬現金產出單位的可收回金額。

各年度確認的減值損失：

	已確認減值損失	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
物業、廠房及設備	194,696	259,507
土地使用權	76,278	—
	270,974	259,507

對已確認減值損失進行評估：

	已確認減值損失	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
單獨	9,450	12,802
現金產出單位	261,524	246,705
	270,974	259,507

賬面價值為港幣9,450,000元（2024年：港幣13,593,000元）的物業、廠房及設備的可收回金額作單獨評估，評估依據為近期類似資產的交易價格。已確認該等資產的減值損失港幣9,450,000元（2024年：港幣12,802,000元）。

7. 物業、廠房及設備 (續)

(b) 減值評估 (續)

對於無法單獨估算可收回金額的資產，現金產出單位的可收回金額依其使用價值決定。為進行使用價值評估，集團管理階層根據包括業務量、單價及銷售成本成長率估算在內的各项假設，編製了五年期現金流量預測。成長率的估算依據過往績效及管理階層對市場發展的預期。現金流量預測採用反映各現金產出單位資本成本及行業特定因素的稅前折現率進行折現。根據集團管理層的評估，參照現金產出單位可收回金額評估的資產減值損失已在本年度確認，並彙總如下：

	賬面值 港幣千元	可收回金額 港幣千元	已確認 減值損失 港幣千元
於2025年12月31日			
現金產出單位A – 物業、廠房及設備	1,168,084	1,048,219	119,865
現金產出單位B – 物業、廠房及設備	771,893	630,234	141,659
			261,524
於2024年12月31日			
	賬面值 港幣千元	可收回金額 港幣千元	已確認 減值損失 港幣千元
現金產出單位A – 物業、廠房及設備	1,349,418	1,143,300	206,118
現金產出單位C – 物業、廠房及設備	108,280	67,693	40,587
			246,705

8. 土地使用權

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
年初	4,056,454	4,231,866
增添	108,329	446,422
處置	(16,475)	(26,508)
攤銷(附註7(a))	(131,049)	(136,390)
減值(附註7(b))	(76,278)	-
處置附屬公司(附註41)	-	(185,086)
轉入投資物業(附註6)	-	(134,584)
匯兌差額	184,434	(139,266)
年終	4,125,415	4,056,454

計入上述土地使用權的租賃土地為中期租賃，位於中國境內。

9. 在建工程

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
年初	3,410,613	3,104,279
增添	3,858,316	3,904,324
轉入物業、廠房及設備(附註7)	(1,163,434)	(3,455,837)
處置一間附屬公司(附註41)	-	(415)
轉入投資物業(附註6)	-	(29,948)
減值(附註30)	-	(12,981)
匯兌差額	214,413	(98,809)
年終	6,319,908	3,410,613

10. 無形資產

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
成本	50,946,095	46,496,040
累計攤銷及減值	(23,453,890)	(20,308,157)
於12月31日賬面淨值	27,492,205	26,187,883
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
年初	26,187,883	29,280,325
增加	2,262,194	2,212,008
處置	(1,314)	(5,253)
攤銷	(2,031,508)	(1,889,762)
收購一間附屬公司	-	7,758
處置附屬公司(附註41)	-	(2,263,403)
其他	-	(45,090)
減值(附註(b))	(133,605)	(175,247)
匯兌差額	1,208,555	(933,453)
年終	27,492,205	26,187,883

附註：

(a) 本集團的無形資產包括與收費公路和廚餘處理項目相關的特許經營無形資產：

(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。根據有關政府批准文檔及有關法規，本集團負責對有關收費公路的建設及有關設備設施的採購，並在經營期內負責對公路的經營及管理、維護及大修保養。於經營期限內所取得及應收的路費收入歸屬本集團。於該等公路之收費經營權期滿後，有關公路資產需無償歸還當地政府。

於2025年12月31日，本集團收費公路經營權的賬面價值為港幣23,002,134,000元(2024年：港幣21,503,125,000元)。根據有關法規，有關收費經營權期限一般不能延期，且本集團不存在撤銷選擇權。收費公路相關之特許經營無形資產的全部攤銷費用港幣1,717,603,000元(2024年：港幣1,639,055,000元)已全部在綜合損益表內計入「銷售及服務成本」。

若干收費公路的經營權已作抵押借款之抵押(見附註23(a))。

(ii) 廚餘處理項目

廚餘處理項目相關的特許無形資產允許集團在特許經營期內按協議價格收取政府部門的廚餘處理費，利用沼氣發電以及出售從廚餘中提取的油脂。

10. 無形資產 (續)

- (b) 由於本集團廚餘垃圾處理業務經營所在地的經濟環境發生變化，以及其他事實和情況，本集團在某些地區的廚餘垃圾處理業務在過去幾年中經營狀況不佳，本集團管理層認為存在減值跡象，並對這些特許經營無形資產進行了減值評估。這些資產的可收回金額單獨估算；如無法單獨估算可收回金額，本集團則估算該資產所屬現金產出單位的可收回金額，包括在能夠建立合理且一致的基礎時對公司資產進行分配。每個現金產出單位代表本集團在相應地區的經營活動。

賬面價值為港幣35,437,000元（2024年：港幣100,232,000元）的無形資產經單獨評估，於截至2025年12月31日止年度全部減值，因為預計這些資產未來不會產生任何經濟利益。

對於無法單獨估算可收回金額的無形資產，其所屬現金產出單位的可收回金額依其使用價值決定。為進行使用價值評估，集團管理層基於包括業務量和單價增長率估算在內的假設，編製了五年期現金流量預測。成長率的估算是基於過往業績和管理階層對市場發展的預期。現金流量預測採用反映各現金產出單位資本成本及行業特定因素的稅前折現率進行折現。根據集團管理層的評估，已確認各年度以現金產出單位可收回金額為基準的特許經營無形資產減值損失，並彙總如下：

	賬面值 港幣千元	可收回金額 港幣千元	已確認 減值損失 港幣千元
於2025年12月31日			
現金產出單位A – 無形資產	266,484	228,713	37,771
現金產出單位C – 無形資產	151,512	140,995	10,517
現金產出單位E – 無形資產	109,834	92,729	17,105
現金產出單位F – 無形資產	109,528	88,937	20,591
現金產出單位G – 無形資產	102,887	94,701	8,186
現金產出單位H – 無形資產	97,626	93,628	3,998
			98,168
於2024年12月31日			
現金產出單位A – 無形資產	291,508	279,707	11,801
現金產出單位B – 無形資產	215,295	190,588	24,707
現金產出單位C – 無形資產	165,349	158,196	7,153
現金產出單位D – 無形資產	78,089	46,735	31,354
			75,015

11. 商譽

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
年初	515,097	543,515
本年度確認的減值損失	(240,158)	(10,464)
匯兌差額	18,627	(17,954)
年終	293,566	515,097

包含商譽的現金產出單位的減值測試

商譽按以下業務分配給集團已識別的現金產出單位：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
收費公路	-	215,844
物流園	278,879	285,213
物流服務	11,038	10,552
港口及相關服務	3,649	3,488
	293,566	515,097

於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團確定了收費公路、物流園、物流服務以及港口及相關服務的所有現金產出單位的可收回金額，以評估商譽減值。

- (a) 收費公路業務現金產出單位的可收回金額乃根據收費公路業務估計未來現金流量的現值計算使用價值而釐定。該計算使用基於本集團管理層批准的財務預算的現金流量預測，涵蓋相關收費公路特許經營權到期前的預測期，稅前折現率為6.80%至7.20%（2024年：7.12%至7.83%）。計算使用價值的主要假設包括交通流量增長率及毛利率。

年內，由於集團收費公路週邊其他高速公路的建設，分散了交通流量，影響了收費公路現金產出單位的盈利能力。因此，本公司董事已確定收費公路現金產出單位的可收回金額較其賬面值低人民幣373,893,000元，導致確認商譽減值人民幣202,893,000元（相當於港幣221,089,000元）及於合營公司之權益減值人民幣171,000,000元（相當於港幣186,335,000元）。該等減值損失已計入損益表中的「其他收益－淨額」項目。

- (b) 物流園現金產出單位的可收回金額根據物流園業務預計未來現金流量的現值計算使用價值確定。該計算基於本集團管理層批准的涵蓋五年期間的財務預算的現金流量預測，稅前折現率為6.2%至6.5%（2024年：6.2%），並使用永續法預測終值，增長率為2.0%至3.0%（2024年：3.0%）。使用價值計算的關鍵假設包括收入增長率和毛利率，乃根據本集團過往表現及通脹率釐定。本集團管理層認為，上述假設的任何合理變化都不會導致重大的進一步減值。

12. 於聯營公司之權益

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
年初	19,043,706	17,493,560
增加(附註(a))	61,078	1,409,770
部分處置而不喪失重大影響力	(20,776)	-
減資	(78,123)	-
應佔聯營公司業績	442,067	1,123,634
應佔聯營公司其他全面收益	(2,999)	41,862
應佔聯營公司其他儲備變動	(24,205)	3,654
股息	(1,917,129)	(392,875)
處置	-	(241)
其他	-	(9,153)
匯兌差額	844,638	(626,505)
年終	18,348,257	19,043,706
年終餘額組成如下：		
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
應佔資產淨值	16,668,491	17,437,921
收購產生的商譽(附註(b))	1,679,766	1,605,785
	18,348,257	19,043,706

12. 於聯營公司之權益 (續)

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

名稱	本公司間接持有權益%		業務性質
	2025年	2024年	
深圳航空有限公司(「深圳航空」)(附註(c))	49%	49%	航空服務
中國國際貨運航空有限公司(「國貨航」)(附註(d))	8.76%	8.76%	航空服務
深圳市深國際聯合置地有限公司(「聯合置地公司」)	34.3%	34.3%	房地產開發
廣州西二環高速公路有限公司	25%	25%	興建、經營及管理高速公路
南京長江第三大橋有限公司	35%	35%	興建、經營及管理大橋
廣東陽茂高速公路有限公司(「陽茂公司」)	25%	25%	興建、經營及管理高速公路
深國際前海置業(深圳)有限公司(「前海置業」)	50%	50%	房地產開發
深國際前海商業發展(深圳)有限公司(「前海商業」)	50%	50%	房地產開發
重慶德潤環境有限公司(「德潤公司」)	20%	20%	環境管理和資源回收
佛山市順德區晟創深高速環科產業並購投資合夥企業(有限合夥)	45%	45%	投資管理
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」)(附註(e))	30%	31.28%	興建、經營及管理城市綜合物流港
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」)(附註(e))	40%	40%	興建、經營及管理一條高速公路
深圳市前海深灣雲倉國際智慧物流港有限公司(「深灣雲倉庫」)(附註(a))	49%	—	興建、經營及管理城市綜合物流港

附註：

- (a) 截至2025年12月31日止年度，本集團與另一投資者共同成立了深灣雲倉庫，初始出資額約人民幣5,600萬元(相當於港幣6,100萬元)，佔深灣雲倉庫49%的權益。

截至2024年12月31日止年度，本集團分別認購華夏深國際REIT及易方達深高速REIT 31.28%及40%的權益，認購金額分別約為人民幣4.48億元(相當於港幣4.84億元)及人民幣8.19億元(相當於港幣8.91億元)。

該等投資以聯營公司權益列賬，因為本公司董事評估認為，本集團透過參與該等投資的營運及所擁有的權益對該等投資具有重大影響力。

- (b) 該餘額主要為收購陽茂公司及德潤公司股權所產生的商譽。

12. 於聯營公司之權益(續)

附註：(續)

- (c) 截至2025年12月31日止年度，深圳航空透過公開招標引入了一名新的投資者。增資協議已於2025年12月18日簽署，且注資已於2026年1月完成。該注資完成後，本集團在深圳航空的股權將從49%稀釋至約28.09%。深圳航空仍將是本集團的聯營公司。
- (d) 董事會預期本集團透過在該實體董事會中的代表參與該實體的財務和營運活動，對該實體產生重大影響。
- (e) 董事會認為前海商業及德潤公司是本集團重大的聯營公司。前海商業及德潤公司為私人公司及其股份並無市場的報價。以下載列這兩家聯營公司財務資料之摘要。

資產負債表摘要

	前海商業		德潤公司	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
流動資產	3,201,537	8,100,088	16,189,703	12,315,113
流動負債	(1,821,647)	(5,237,969)	(11,874,198)	(13,342,632)
流動資產／(負債)淨值	1,379,890	2,862,119	4,315,505	(1,027,519)
非流動資產	1,249,124	1,072,296	57,334,090	56,003,028
非流動負債	—	—	(23,224,084)	(18,716,519)
非流動資產淨值	1,249,124	1,072,296	34,110,006	37,286,509
非控制性權益	—	—	(17,902,811)	(16,826,388)
聯營公司擁有人應佔權益	2,629,014	3,934,415	20,522,700	19,432,602

全面收益表摘要

	前海商業		德潤公司	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
收入	4,091,610	3,880,985	14,483,538	14,342,404
年度純利	1,268,476	1,426,994	836,316	742,164
其他全面收益	—	—	45,643	105,555
全面收益總額	1,268,476	1,426,994	881,959	847,719
收取聯營公司股息	1,362,101	—	108,532	130,180

12. 於聯營公司之權益 (續)

附註：(續)

(e) (續)

財務資料摘要與本集團在聯營公司權益的賬面值之對賬

	前海商業		德潤公司	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
年初資產淨值	3,934,415	2,622,658	19,432,602	19,894,732
年度純利	1,268,476	1,426,994	836,316	742,164
其他全面收益	-	-	45,643	105,555
已付股息	(2,724,202)	-	(542,660)	(650,900)
貨幣換算差額	150,325	(115,237)	750,799	(658,949)
年終聯營公司擁有人應佔權益	2,629,014	3,934,415	20,522,700	19,432,602
本集團應佔聯營公司歸屬擁有人之 資產淨值	1,314,507	1,967,208	4,104,540	3,886,520
商譽	-	-	1,628,037	1,556,334
加：收購時公允價值調整	177,881	925,048	-	-
賬面值	1,492,388	2,892,256	5,732,577	5,442,854

註：本集團持有前海商業50%股權、德潤公司20%股權。

本集團應佔深圳航空虧損超過在該公司的權益，因此停止確認來自深圳航空的進一步虧損：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
本年度未確認應佔深圳航空之虧損	527,418	1,208,946
累計未確認應佔深圳航空之虧損	7,064,494	6,537,076

(f) 個別不重大的聯營公司的財務資料匯總如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
本集團於個別並不重大的聯營公司中的權益賬面值總額	11,123,292	10,708,596
本集團應佔盈利	413,913	261,704
本集團應佔其他全面(費用)/收益	(12,128)	20,751
本集團應佔全面收益總額	401,785	282,455

13. 於合營公司之權益

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
年初	10,496,736	10,870,097
增加(附註(b))	322,320	-
應佔合營公司業績	365,987	360,064
應佔合營公司其他全面收益/(費用)	1,294	(1,689)
已收股息	(526,824)	(368,831)
減值(附註11(a))	(186,335)	-
匯兌差額	483,101	(362,905)
年終	10,956,279	10,496,736

附註：

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

名稱	本公司間接持有權益%		業務性質
	2025年	2024年	
深圳市機場國際快件海關監管中心有限公司	50%	50%	海關監管的設備服務
深石(深圳)智慧物流基礎設施私募基金 合夥企業(有限合夥)	40%	40%	倉庫管理
廣深珠高速公路有限公司(「廣深珠高速」) (附註(b))	45%	不適用	興建、經營及管理一條高速公路
廣東廣珠西線高速公路有限公司 (「廣珠西線高速」)	50%	50%	興建、經營及管理一條高速公路

13. 於合營公司之權益 (續)

附註：(續)

- (b) 截至2025年12月31日止年度的新增權益主要為本集團通過將廣深珠高速分配的利潤轉換為其資本而向廣深珠高速追加的出資，金額為人民幣294,750,000元（相當於港幣321,183,000元）。

廣深珠高速的成立是負責位於中國廣東省深圳和廣州之間的廣深珠高速公路的開發、營運和管理。經營期自1997年7月1日正式開通之日起計算，為期30年。本集團享有廣深珠高速收費業務利潤的比例為：運營期最初10年為50%，之後10年為48%，運營期最後10年為45%。集團先前向廣深珠高速注入的註冊資本已由廣深珠高速在截至2008年6月30日止的財政年度內償還給集團。

隨著廣東省經濟發展和汽車保有量的增加，廣深珠高速的交通流量已接近飽和，因此需要對廣深珠高速進行改造和擴建（「該計劃」）。該計劃將分為兩個部分：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廣州火村段的改建擴建工程（「廣州東莞段」），以及京港澳高速公路深圳段的改建擴建工程（「深圳段」）。其中，廣州東莞段的改建擴建工程於2023年獲得廣東省發展與改革委員會批准，擴建工程已於2023年底動工；深圳段的改建擴建工程於2025年6月獲得廣東省發展與改革委員會批准，擴建工程已於本年度動工。為滿足重建擴建工程的資金需求，本集團擬以註冊資本方式向廣深珠高速注資合共人民幣32.85億元（相當於港幣35.8億元），注資完成前及完成後，本集團仍將持有廣深珠高速45%的股權。本年度，本集團主要通過利潤分配轉為資本的方式，增加了合計人民幣294,750,000元（相當於港幣321,183,000元）的資本投入。

13. 於合營公司之權益(續)

附註：(續)

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

資產負債表摘要

	廣深珠高速		廣珠西線高速	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
流動資產	6,923,355	2,306,027	240,777	496,527
流動負債	(908,735)	(2,032,159)	(873,145)	(1,002,501)
流動資產／(負債)淨值	6,014,620	273,868	(632,368)	(505,974)
非流動資產	17,498,551	15,194,619	11,351,183	11,423,353
非流動負債	(9,767,075)	(2,936,369)	(3,241,140)	(3,575,915)
非流動資產淨值	7,731,476	12,258,250	8,110,043	7,847,438
資產淨值	13,746,096	12,532,118	7,477,675	7,341,464

全面收益表摘要

	廣深珠高速		廣珠西線高速	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
收入	3,069,599	3,129,951	1,231,573	1,376,306
年度純利及全面收益總額	625,151	581,454	160,007	202,029

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

	廣深珠高速		廣珠西線高速	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
收取合營公司股息	152,460	146,453	178,912	180,613

13. 於合營公司之權益 (續)

附註：(續)

(c) (續)

財務資料摘要與本集團在合營公司權益的賬面值之對賬

	廣深珠高速		廣珠西線高速	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
年初資產淨值	12,532,118	12,710,402	7,341,464	7,756,685
年度純利	625,151	581,454	160,007	202,029
注資	713,741	–	–	–
已付股息	(713,741)	(325,451)	(357,824)	(361,226)
貨幣換算差額	588,827	(434,287)	334,028	(256,024)
年終資產淨值	13,746,096	12,532,118	7,477,675	7,341,464
應佔資產淨值	6,185,743	5,639,453	3,738,838	3,670,732
調整未實現利潤	(66,294)	(64,165)	–	–
減值準備	–	–	(186,335)	–
於合營公司之權益	6,119,449	5,575,288	3,552,503	3,670,732

(d) 個別不重大的合營公司的財務資料匯總如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
本集團於個別並不重大的合營公司中的權益賬面值總額	1,284,327	1,250,716
本集團應佔盈利／(虧損)	4,666	(2,605)
本集團應佔其他全面收益／(費用)	1,294	(1,689)
本集團應佔全面收益／(費用)總額	5,960	(4,294)

14. 其他投資

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益證券 — 非上市權益證券	48,808	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))	882,365	639,162
— 於香港上市之證券(附註(b))	56,746	50,838
— 非上市權益證券(附註(c))	316,008	261,605
— 非上市基金投資(附註(d))	755,562	848,806
— 結構性存款(附註(e))	2,714,831	—
減：非流動部分	4,774,320 (1,382,361)	1,847,350 (1,209,394)
流動部分	3,391,959	637,956

附註：

- (a) 於2025年12月31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及深圳市水務規劃設計院股份有限公司之權益。
- (b) 於2025年12月31日及2024年12月31日，按市價列賬的上市股權投資為58,200,000股(2024年：58,200,000股)上市銀行股份投資，金額為港幣56,746,000元(2024年：港幣50,838,000元)。
- (c) 於2025年12月31日及2024年12月31日，未上市股權投資主要為本集團持有廣東聯合電子服務股份有限公司的權益。
- (d) 於2025年12月31日及2024年12月31日，該金額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12月31日，本集團的結構性存款為銀行發行的金融產品，存款期為152至271天，預期年化回報率為0.60%至2.27%。該等投資分類為以公允價值計量且其變動計入損益的財務資產。

15. 其他非流動資產

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
預期於超過一年後收回的合同資產	905,916	1,876,143
應收電力補貼	1,136,496	1,440,330
應收融資租賃款項(附註18(b))	1,054,780	1,143,805
非流動資產預付款	2,882,819	1,679,001
建設項目應收款項	1,165,085	755,316
其他	1,038,597	927,250
	8,183,693	7,821,845

16. 存貨及其他合同成本

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
待開發的土地	390,908	373,021
待售的發展中土地及物業	6,534,027	2,638,760
待售的已完工物業	1,055,091	1,032,387
風力發電機設備	390,534	373,334
燃油	448,984	401,986
其他	109,852	198,564
減值	(506,804)	(430,234)
	8,422,592	4,587,818

(a) 確認為費用並計入損益的存貨金額的分析如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
已售存貨的賬面值	3,689,142	3,361,140
存貨減值	103,989	178,425
總額	3,793,131	3,539,565

(b) 上述存貨中持有作物業發展出售的租賃土地的賬面價值分析如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
位於中國，剩餘租賃期為：		
10至50年之間	2,292,795	2,193,603
50年或以上	4,253,456	506,618
	6,546,251	2,700,221

預計超過一年後收回的物業金額為港幣2,672,618,000元(2024年：港幣2,535,651,000元)。其他所有存貨預計將於一年內收回。

17. 合同資產

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
履行建造合約所得	1,589,993	2,291,831
減：虧損撥備	(90,392)	(21,403)
合同資產（扣除虧損撥備）	1,499,601	2,270,428
減：非流動部分	(905,916)	(1,876,143)
流動部分	593,685	394,285

於2024年1月1日，扣除虧損撥備後的合同資產（包括流動及非流動部分）金額為港幣3,364,412,000元。

根據工程合約條款，工程款項將在建設期內分階段於達到預定進程時支付。所提供服務的相應價格包含在合同資產中，直到本集團實現相應的進程。

包含於其他非流動資產、預期將於超過一年後收回的合同資產金額為港幣905,916,000元（2024年：港幣1,876,143,000元）。

18. 業務及其他應收款

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
業務應收款及應收票據（附註(a)）	3,069,380	2,231,252
減：虧損撥備	(498,549)	(412,766)
業務應收款淨額（扣除虧損撥備）	2,570,831	1,818,486
應收租賃款（附註(b)）	240,311	182,760
預付非控制性權益款項（附註(c)）	181,950	136,702
應收聯營公司股利	109,059	247,872
應收聯營公司款項	99,693	148,748
應收一間合營公司款項	1,948	3,126
物業、廠房及設備拆遷補償	395,236	—
其他債務人	814,689	795,985
	4,413,717	3,333,679
保證金及預付款	1,230,557	1,449,916
	5,644,274	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。公路收入以外的業務應收款一般在開票日起120日內到期。有關本集團信貸政策及來自業務債務人及應收票據的信貸風險的進一步詳情載列於附註37(a)(iv)。

於2024年1月1日，扣除虧損撥備後的業務應收款項為港幣1,708,205,000元。

18. 業務及其他應收款 (續)

附註：(續)

(a) (續)

於2025年12月31日，本集團根據收入確認日期的業務應收款的賬齡分析如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
0-90日	1,034,176	706,121
91-180日	114,115	226,068
181-365日	713,769	524,506
365日以上	1,207,320	774,557
	3,069,380	2,231,252

(b) 融資租賃應收款

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
應收款總額	1,295,091	1,326,565
減：非流動部分 (附註15)	(1,054,780)	(1,143,805)
流動部分	240,311	182,760

(c) 應收非控制性權益款項為無抵押、不計息及按要求償還。

19. 其他資產

於2023年10月31日，本集團一間全資附屬公司（「附屬公司」）與深圳市龍華區城市更新和土地整備局、深圳市規劃和自然資源局龍華管理局及深圳市龍華區民治街道辦事處（統稱「各方」）簽訂土地整理整治監管協議（「土地整備協議」），就包括本集團物流園在內的約530,000平方米土地（「現有土地」）的整理和整備（「土地整備項目」），根據雙方同意以金錢補償和土地預留等綜合方式實施土地整備項目。

根據土地整備協議，本集團將獲得就拆除現有土地上的物業、廠房及設備的約人民幣10.58億元的現金拆遷補償（「拆遷補償」）及預留土地。其中，預留土地的最終預留面積及允許用途須經深圳市城市規劃委員會法定圖則委員會批准。深圳市城市規劃委員會法定圖則委員會已於2024年10月公佈預留土地的批准面積和允許用途，但預留土地上公共住宅建設的詳細資訊則未公佈。

19. 其他資產 (續)

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

截至2024年12月31日，總面積約356,000平方米的土地作為現有土地的第一期預定部分（「第一期轉讓土地」）已移交政府。

截至2025年12月31日止年度，總面積約114,000平方米的土地作為現有土地的第二期預定部分（「第二期轉讓土地」）已移交政府，由此確立了預留土地的第二期預定部分（「第二期預留土地」）的權利。第二期預留土地包括兩宗地塊，地塊編號分別為02-20-02及02-20-03，02-20-02地塊的詳細資料已於2025年12月公佈，而02-20-03地塊的詳細資料截至2025年12月31日仍未公佈。

02-20-02地塊的公允價值確定為人民幣3,837,366,000元（相當於港幣4,270,383,000元）（2024年：第一期預留土地的公允價值確定為人民幣3,322,550,000元（相當於港幣3,534,628,000元）），並於2025年12月31日的綜合資產負債表中確認為其他資產。作為對價的一部分，需向政府支付的土地溢價準備金估計為人民幣286,535,000元（相當於港幣318,869,000元）（2024年：人民幣332,255,000元（相當於港幣353,463,000元）），並計入其他應付款。第一期預留土地的最終土地溢價約為人民幣2.66億元（相當於約港幣2.9億元），較截至2024年12月31日止年度估計的金額低人民幣6,700萬元，差額已於截至2025年12月31日止年度確認為土地整備項目收益。淨收益（包括土地溢價差額）人民幣3,588,380,000元（相當於港幣3,910,188,000元）（2024年：人民幣2,909,564,000元（相當於港幣3,095,281,000元））於2025年確認為處置收益。隨後，本集團於2026年3月與深圳市規劃和自然資源局龍華管理局簽訂了02-20-02地塊的土地轉讓協議。

此外，截至2025年12月31日止年度，確認拆除物業、廠房及設備產生的收益人民幣128,128,000元（相當於港幣139,619,000元）（2024年：人民幣58,578,000元（相當於港幣62,317,000元））。

02-20-02地塊（2024年：第一期預留土地）的公允價值乃參考獨立專業估值師深圳市國房土地房地產資產評估諮詢有限公司進行的估值而釐定。該估值基於預期的調整後公示地價法及剩餘法。調整後公示地價法參考了類似土地的公示地價，並加以調整以反映第二期預留土地（第一階段）的狀況及位置。剩餘法則基於開發物業的預期價值，考慮到預期售價再扣除完成開發所需的估計未來成本、稅費及費用。該公允價值計量與待開發物業的預期售價呈正相關，與完成開發所需的估計未來成本、稅費及費用呈負相關。

20. 現金及現金等價物

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
銀行存款及庫存現金（附註(a)）	10,203,402	9,669,725
減：受限制銀行存款（附註(b)）	(545,837)	(329,644)
減：原到期日超過3個月的銀行存款（附註(c)）	(248,720)	(620,745)
現金及現金等價物	9,408,845	8,719,336

附註：

(a) 銀行存款及庫存現金乃以下列貨幣計值：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
人民幣	9,655,914	9,422,281
港幣	536,602	234,376
美元	10,756	12,953
其他貨幣	130	115
	10,203,402	9,669,725

(b) 於2025年及2024年12月31日，受限制銀行存款主要為受限制項目資金。

(c) 於2025年及2024年12月31日，原到期日超過3個月的銀行存款主要為按市場利率計息的定期存款，利率為1.90%至3.30%（2024年：1.15%至3.30%）。

21. 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	2,393,148,888	2,393,150	10,864,833	13,257,983
發行代息股份(附註36)	16,490,162	16,490	92,543	109,033
員工購股權－確認的股份支付(附註32)	–	–	22,966	22,966
於2024年12月31日	2,409,639,050	2,409,640	10,980,342	13,389,982
發行代息股份(附註36)	34,096,520	34,097	208,057	242,154
員工購股權－確認的股份支付(附註32)	–	–	20,849	20,849
於2025年12月31日	2,443,735,570	2,443,737	11,209,248	13,652,985

(a) 法定及已發行股份

於2025年12月31日，本公司之普通股的法定數目總額為30億股（2024年：30億股），每股面值港幣1.00元（2024年：每股面值港幣1.00元），所有已發行股份已全數繳足。

(b) 購股權

尚未行使之購股權數目及其相關的加權平均行使價之變動如下：

	2025年		2024年	
	平均行使價 港幣元	購股權數目	平均行使價 港幣元	購股權數目
年初	5.37	55,454,000	5.37	55,454,000
註銷(附註32(a))		(22,181,600)		–
年終	5.37	33,272,400	5.37	55,454,000

22. 其他儲備及保留盈餘

	公允價值儲備 港幣千元 (附註(a))	儲備基金 港幣千元 (附註(b))	資本儲備 港幣千元	商譽儲備 港幣千元	合併儲備 港幣千元	重估盈餘 港幣千元	其他儲備 港幣千元 (附註(c))	匯兌儲備 港幣千元	撥入盈餘 港幣千元 (附註(d))	其他儲備小計 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	合計 港幣千元
於2025年1月1日	4,712	5,309,103	59,723	(159,583)	(734,447)	713,772	2,316,576	(7,723,770)	13,005	(200,909)	19,310,666	19,109,757
本公司普通股權持有人應佔盈利 指定以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益證券的公允價值損失 與權益證券重估有關的遞延稅項	(288)	-	-	-	-	-	-	-	-	(288)	-	(288)
應佔聯營及合營公司其他全面收益	72	-	-	-	-	-	(1,838)	-	-	72	-	72
境外經營換算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	23,998	-	(1,838)	-	(1,838)
從功能貨幣換算到列報貨幣產生的匯兌差額	(221)	-	-	-	-	-	-	1,635,557	-	23,998	-	23,998
全面(費用)/收益總額	(437)	-	-	-	-	-	(1,838)	1,659,555	-	1,657,280	2,249,450	3,906,730
轉入儲備	-	201,458	-	-	-	-	-	-	-	201,458	(201,458)	-
應佔聯營公司儲備變動	-	-	-	-	-	-	(11,224)	-	-	(11,224)	-	(11,224)
2024年股息(附註36)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,440,964)	(1,440,964)
非控制性權益注資	-	-	369,681	-	-	-	-	-	-	369,681	-	369,681
其他	-	-	-	-	-	-	(2,776)	-	-	(2,776)	-	(2,776)
於2025年12月31日	4,275	5,510,561	429,404	(159,583)	(734,447)	713,772	2,300,738	(6,064,215)	13,005	2,013,510	19,917,694	21,931,204

22. 其他儲備及保留盈餘 (續)

	公允價值儲備 港幣千元 (附註(a))	儲備基金 港幣千元 (附註(b))	資本儲備 港幣千元	商譽儲備 港幣千元	合併儲備 港幣千元	重估盈餘 港幣千元	其他儲備 港幣千元 (附註(c))	匯兌儲備 港幣千元	撥入盈餘 港幣千元 (附註(d))	其他儲備小計 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	合計 港幣千元
於2024年1月1日	4,973	5,147,599	59,723	(159,583)	(734,447)	542,468	2,293,978	(6,400,475)	13,005	767,241	17,556,982	18,324,223
本公司普通股權持有人應佔盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,872,448	2,872,448
指定以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益證券的公允價值損失	(348)	-	-	-	-	-	-	-	-	(348)	-	(348)
與權益證券重估有關的遞延稅項	87	-	-	-	-	-	-	-	-	87	-	87
本集團以前占用的物業重估收益	-	-	-	-	-	228,406	-	-	-	228,406	-	228,406
與物業重估有關的遞延稅項	-	-	-	-	-	(57,102)	-	-	-	(57,102)	-	(57,102)
應佔聯營及合營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	-	20,898	-	-	20,898	-	20,898
境外經營換算產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(143,712)	-	(143,712)	-	(143,712)
從功能貨幣換算到列報貨幣產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(1,179,583)	-	(1,179,583)	-	(1,179,583)
全面(費用)/收益總額	(261)	-	-	-	-	171,304	20,898	(1,323,295)	-	(1,131,354)	2,872,448	1,741,094
轉入儲備	-	161,504	-	-	-	-	-	-	-	161,504	(161,504)	-
應佔聯營公司儲備變動	-	-	-	-	-	-	3,910	-	-	3,910	-	3,910
2023年股息(附註36)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(957,260)	(957,260)
其他	-	-	-	-	-	-	(2,210)	-	-	(2,210)	-	(2,210)
於2024年12月31日	4,712	5,309,103	59,723	(159,583)	(734,447)	713,772	2,316,576	(7,723,770)	13,005	(200,909)	19,310,666	19,109,757

附註：

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

23. 貸款

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
有抵押銀行貸款	(a)	6,486,506	10,930,306
無抵押銀行貸款及其他貸款		35,866,635	24,574,200
中期票據	(b)	4,510,030	2,689,343
企業債券	(c)	11,247,773	8,299,060
熊貓債券	(d)	10,097,453	10,747,177
超短期融資債券	(e)	1,688,340	3,208,800
		69,896,737	60,448,886
減：一年內到期的金額		(33,134,097)	(19,391,125)
列示於非流動負債的金額		36,762,640	41,057,761
一年內到期借款分析：			
有抵押銀行貸款		530,279	3,094,473
無抵押銀行貸款及其他貸款		19,872,437	11,849,927
中期票據		1,173,231	31,250
企業債券		4,242,322	112,234
熊貓債券		5,627,488	1,094,441
超短期融資債券		1,688,340	3,208,800
		33,134,097	19,391,125

附註：

(a) 本集團借款以本集團的資產作為抵押，各資產的賬面價值如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
其他非流動資產	-	650,078
無形資產	15,012,273	15,735,862
	15,012,273	16,385,940

除上述外，於2025年12月31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。

(b) 本集團中期票據詳情如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
— 人民幣10億元（利率為2.89%、2026年到期）	1,132,192	1,081,960
— 人民幣10億元（利率為3.05%、2028年到期）	1,123,195	1,073,555
— 人民幣5億元（利率為2.16%、2027年到期）	558,548	533,828
— 人民幣10億元（利率為1.70%、2028年到期）	1,130,718	-
— 人民幣5億元（利率為1.70%、2028年到期）	565,377	-
	4,510,030	2,689,343

23. 貸款(續)

附註：(續)

(c) 本集團企業債券詳情如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
– 美元3億元(利率為1.75%、2026年到期)	2,365,199	2,308,306
– 人民幣10億元(利率為3.35%、2026年到期)	1,128,519	1,078,200
– 人民幣5.5億元(利率為2.88%、2026年到期)	615,335	587,796
– 人民幣5.5億元(利率為2.25%、2027年到期)	620,026	592,518
– 人民幣15億元(利率為3.18%、2029年到期)	1,717,532	1,641,287
– 人民幣10億元(利率為2.20%、2029年到期)	1,114,211	1,064,957
– 人民幣9.5億元(利率為2.7%、2034年到期)	1,073,366	1,025,996
– 人民幣23億元(利率為2.29%、2030年到期)	2,613,585	–
	11,247,773	8,299,060

(d) 本集團熊貓債券詳情如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
– 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%)	1,691,918	1,617,401
– 人民幣16億元(於2023年發行、5年期、利率為2.99%)	1,803,739	1,724,298
– 人民幣19億元(於2023年發行、6年期、利率為2.95%)	2,131,830	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%)	4,469,966	4,273,097
	10,097,453	10,747,177

上述債券存續期第三年末，發行人有權調整企業債券票面利率，投資人有權將債券回售給發行人。

(e) 於2025年12月31日，有1張深圳高速發行的人民幣15億元(相當於港幣16.35億元)的超短期融資債券，期限為270天，年利率為1.64%。

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

23. 貸款 (續)

於2025年12月31日，貸款的還款期如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
1年內	33,134,097	19,391,125
1至2年內	7,474,779	6,700,504
2至5年內	18,421,120	25,814,892
5年以上	10,866,741	8,542,365
	69,896,737	60,448,886

貸款的賬面金額按以下貨幣計值：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
港幣	1,110,512	2,227,292
人民幣	66,421,026	55,913,288
美元	2,365,199	2,308,306
	69,896,737	60,448,886

於結算日各幣種銀行貸款的利率範圍如下：

	2025年	2024年
港幣	4.23%至4.66%	5.21%至6.24%
人民幣	1.64%至3.45%	2.1%至3.96%
美元	1.75%	1.75%

本集團有下列備用銀行信貸額度：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
浮息		
– 1年內到期	54,457,101	84,011,843
– 1年後到期	63,563,267	26,719,513
	118,020,368	110,731,356

24. 遞延稅項

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

	特許經營 無形資產		其他財務 資產之公允 價值變動		計提尚未 發放之 員工薪金 及支出		新收購站 點遞增價 值		梅林閣 項目 暫時性 差異		使用權 資產稅務 影響 的暫時性 差異		租賃負債 稅務影響 的暫時性 差異		非同一 控制下 企業合併		預提建設 成本及 中國土地 增值稅		其他投資 公允價值 變動		重估儲備		其他		合計 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	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	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	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		港幣千元	港幣千元
2024年1月1日	(700,011)	(156,371)	80,955	33,318	81,816	11,985	18,703	(21,252)	(732,948)	159,167	(325,885)	(18,872)	(439,497)	(2,008,892)													87
計入權益的其他財務資產公允價值儲備變動	-	87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(60,131)
計入其他全面收益的物業重估	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(154,368)
在損益表中(扣除)/記入(附註34)	(4,764)	(9,906)	(64,229)	(307)	(16,470)	(2,008)	14,963	(891)	50,588	(30,142)	55,601	-	(146,803)	(154,368)													
處置一間附屬公司	317,748	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	317,748													
匯兌差額	16,478	5,413	(1,461)	(1,107)	(2,414)	(361)	(914)	727	23,503	(4,732)	9,809	1,795	17,524	64,260													
2024年12月31日	(370,549)	(160,777)	15,285	31,904	62,932	9,616	32,752	(21,416)	(658,857)	124,293	(260,475)	(77,208)	(568,776)	(1,841,296)													
2025年1月1日	(370,549)	(160,777)	15,285	31,904	62,932	9,616	32,752	(21,416)	(658,857)	124,293	(260,475)	(77,208)	(568,776)	(1,841,296)													
計入權益的其他財務資產公允價值儲備變動	-	72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72												
在損益表中記入/(扣除)(附註34)	76,952	(48,432)	(12,670)	63	(22,107)	(221)	89,364	(88,334)	(143)	-	79,017	-	99,255	172,744													
匯兌差額	(15,436)	(8,434)	434	1,471	2,430	438	3,408	(2,864)	(30,357)	5,726	(10,320)	(3,557)	(24,095)	(81,156)													
2025年12月31日	(309,033)	(217,571)	3,029	33,438	43,255	9,833	125,524	(112,614)	(689,357)	130,019	(191,778)	(80,765)	(493,616)	(1,749,636)													

24. 遞延稅項 (續)

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
遞延稅項資產	648,080	598,201
遞延稅項負債	(2,397,716)	(2,439,497)
	(1,749,636)	(1,841,296)

遞延稅項資產於很可能通過未來應課稅利潤實現相關稅務利益的情況下，就稅務虧損結轉予以確認。由於未來利潤來源的不確定性，本集團未就金額為港幣5,271,366,000元（2024年：港幣4,326,460,000元）的稅務虧損確認遞延稅項資產。約港幣4,922,263,000元（2024年：港幣4,039,211,000元）的稅務虧損將於報告期末起5年（2024年：5年）內失效。

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

本集團未就中國附屬公司累計利潤產生的暫時性差異在綜合財務報表確認遞延稅項，金額為港幣7,633,689,000元（2024年：港幣8,030,930,000元），原因在於本集團能夠控制該等暫時性差異的轉回時間，且該等差異在可預見的未來很可能不會轉回。

25. 其他非流動負債

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
遞延收入：		
– 收費站運營相關的政府補償（附註(a)）	191,214	276,215
– 其他政府補助（附註(b)）	1,368,297	802,334
長期職工獎金	128,700	123,032
收費公路補償延長期的經營成本	181,929	153,643
其他	387,876	271,170
	2,258,016	1,626,394

附註：

- (a) 該金額主要為收費站及匝道運營補貼相關的政府補償款港幣191,214,000元（2024年：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1,302,549,000元（2024年：港幣762,552,000元）。

26. 業務及其他應付款

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
業務應付款(附註(a))	4,567,840	5,161,218
工程應付款(附註(b))	2,362,551	2,480,584
應付股利	69,561	100,029
應付地價(附註19)	318,869	353,463
其他應付款及預提費用	2,579,073	2,295,666
應付聯營公司款項(附註(c))	1,618,357	3,339,316
	11,516,251	13,730,276

附註：

(a) 根據發票日期的業務應付款賬齡分析如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
0-90日	1,887,828	2,217,907
91-180日	214,193	571,125
181-365日	329,603	217,941
365日以上	2,136,216	2,154,245
	4,567,840	5,161,218

(b) 工程應付款項主要包括：(i)與建設項目有關的政府預付款港幣185,976,000元(2024年：港幣210,304,000元)；及(ii)與物流園工程項目、收費公路委託管理及工程建設項目相關的應付款項港幣2,176,575,000元(2024年：港幣2,270,280,000元)。

(c) 應付聯營公司款項：

	於2025年 12月31日 港幣千元	於2024年 12月31日 港幣千元
前海置業(附註(i))	484,775	452,748
前海商業(附註(ii))	548,884	2,279,660
聯合置地公司(附註(iii))	432,115	412,326
其他聯營公司	152,583	194,582
	1,618,357	3,339,316

附註：

(i) 金額為無抵押，按年利率3.5%(2024年：3.5%)計息，並按要求償還。

(ii) 金額為無抵押，按年利率2.9%(2024年：2.9%)計息，並按要求償還。

截至2025年12月31日止年度，應付前海商業的港幣13.91億元款項已按集團與前海商業的約定抵銷應收股利。

(iii) 金額為無抵押、免息，並按要求償還。

27. 合同負債

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
預收銷售及維護費用	6,021	5,756
物業發展預售收益	13,925	21,165
預收其他銷售及服務費用	89,889	223,493
	109,835	250,414

於2025年1月1日，合同負債金額為港幣250,414,000元。

合同負債之變動

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
年初	250,414	165,640
因確認年初合同負債為本年度收入而導致合同負債減少	(256,499)	(163,268)
本年度確認的合同負債	107,549	255,358
匯兌差額	8,371	(7,316)
年終	109,835	250,414

於2025年12月31日的所有合同負債預計將於一年內確認為收入。

28. 租賃負債

租賃負債的償還如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
1年內	106,947	58,790
1年至2年	69,064	41,617
2年至5年	174,138	92,930
5年後	741,058	737,688
	1,091,207	931,025
減：流動部分	(106,947)	(58,790)
列示於非流動負債的金額	984,260	872,235

租賃負債的加權平均利率為4.0%（2024年：4.2%）。

29. 收入

(i) 收入劃分

來自客戶合約之收入按主要產品或服務項目劃分如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
《香港財務報告準則》第15號準則下的來自與客戶合約之收入		
收費公路及大環保業務		
– 路費收入	5,583,360	5,482,033
– 委託建設管理服務及工程諮詢服務收入	336,506	481,714
– 特許經營安排之建造服務收入	2,174,631	2,130,496
– 大環保服務	1,653,826	1,528,572
– 其他	347,003	406,396
	10,095,326	10,029,211
物流業務		
– 物流園	294,920	229,035
– 物流服務	370,075	332,587
– 港口及相關服務	4,058,962	3,585,793
– 物流園轉型升級	40,632	28,970
	4,764,589	4,176,385
	14,859,915	14,205,596
其他來源之收入		
– 租賃	1,485,432	1,365,019
	16,345,347	15,570,615

來自客戶合約之收入按收入確認時間及地域市場劃分於附註5披露。

(ii) 預期於未來確認來自於報告日現存的客戶合同的收入

於2025年12月31日，本集團現有合約下剩餘履約義務預計未來確認收入的交易價格合計如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
開發中物業的竣工前銷售合約	13,925	21,165
其他銷售和服務合約	40,921	38,731
	54,846	59,896

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

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

30. 其他收益—淨額

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
土地整備項目收益(附註19)	4,049,807	3,157,598
處置其他非流動資產之(虧損)/收益	(8,811)	54,711
其他投資公允價值變動	248,432	46,804
衍生財務工具公允價值變動	(88,772)	(66,870)
投資物業公允價值變動(附註6)	(363,966)	(222,404)
商譽減值	(240,158)	(10,464)
其他非流動資產減值(附註)	(404,579)	(617,017)
於一間合營公司之權益減值(附註13)	(186,335)	—
處置附屬公司之收益	—	783,349
其他	(39,959)	76,809
合計	2,965,659	3,202,516

附註：

本年度就所評估的非流動資產已識別的減值如下：

	已確認減值	
	2025 港幣千元	2024 港幣千元
物業、廠房及設備(附註7(b))	194,696	259,507
無形資產(附註10(b))	133,605	175,247
土地使用權(附註7(b))	76,278	—
在建工程	—	12,981
其他非流動資產	—	169,282
	404,579	617,017

31. 年度純利

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
年度純利已扣除：		
特許經營安排之建造服務成本	2,049,184	1,944,624
廚餘處理項目成本	853,043	750,172
折舊及攤銷	3,509,020	3,299,718
僱員福利開支（附註32）	1,879,778	1,752,914
已售存貨成本（附註16）	3,793,131	3,539,565
其他稅費支出	285,814	360,832
委託費、收費公路管理費與維修費	370,437	361,312
委託建設管理服務成本	161,223	333,687
核數師酬金		
— 審核服務	7,421	8,418
— 非審核服務	2,368	5,080
法律及專業諮詢費	75,800	89,492

32. 僱員福利開支

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
工資及薪酬	1,429,872	1,352,634
退休金成本－界定供款計劃	181,192	186,844
以股份為基礎支付的費用（附註21）	20,849	22,966
其他	247,865	190,470
	1,879,778	1,752,914

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

就本集團於香港營運的附屬公司，根據僱傭條例第57章，本集團有責任在若干情況下（例如被僱主解僱或退休時）向香港合資格僱員支付長期服務金（最少為期5年就業期）。於2022年6月，香港特別行政區政府刊憲《2022年僱傭及退休計劃法例（抵銷安排）（修訂）條例》，董事會認為，對本集團所承擔的長期服務金責任並無重大影響。

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

於年內沒有動用被沒收之供款（2024年：無），於年終亦沒有可用作減少未來供款的款項。

32. 僱員福利開支(續)

(a) 購股權

於2023年11月1日，本公司向若干董事及本集團選定僱員授出55,454,000份購股權（「2023年購股權」），行使價為每股港幣5.37元。2023年購股權的行使價相當於緊接授予日期前五個營業日的平均收市價。已授出購股權的40%將於2025年11月1日歸屬，另外30%將於2026年11月1日歸屬，而其餘30%則將於2027年11月1日歸屬。上述股份的歸屬須視乎各承授人的個人表現以及本集團達到若干表現目標的情況而定。

該等購股權的估計公允價值為每份港幣1.10元。

尚未行使購股權數目及其相關加權平均行使價的變動如下：

	2025年		2024年	
	平均 行使價 港幣	購股權 數目	平均 行使價 港幣	購股權 數目
年初 註銷	5.37	55,454,000 (22,181,600)	5.37	55,454,000 -
年末	5.37	33,272,400	5.37	55,454,000

截至2025年12月31日止年度，本集團確認有關本公司授出購股權的以股份為基礎支付的費用為港幣20,849,000元（2024年：港幣22,966,000元）。

該等購股權的公允價值乃使用二項式模型計算。模型的輸入如下：

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

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

32. 僱員福利開支 (續)

(a) 購股權 (續)

於2025年12月31日，各董事及選定員工合計擁有之尚未行使購股權的權益詳情如下：

受贈者	購股權數量	歸屬期	行權期間
李海濤	553,200	1/11/2023-31/10/2026	1/11/2026-31/10/2028
李海濤	553,200	1/11/2023-31/10/2027	1/11/2027-31/10/2028
劉征宇	525,600	1/11/2023-31/10/2026	1/11/2026-31/10/2028
劉征宇	525,600	1/11/2023-31/10/2027	1/11/2027-31/10/2028
王沛航	470,100	1/11/2023-31/10/2026	1/11/2026-31/10/2028
王沛航	470,100	1/11/2023-31/10/2027	1/11/2027-31/10/2028
	3,097,800		
選定員工	15,087,300	1/11/2023-31/10/2026	1/11/2026-31/10/2028
選定員工	15,087,300	1/11/2023-31/10/2027	1/11/2027-31/10/2028
	30,174,600		
	33,272,400		

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

32. 僱員福利開支(續)

(b) 董事薪酬

截至2025年12月31日止年度，每名董事的薪酬如下：

	袍金 港幣千元	薪金 港幣千元	酌情獎金 港幣千元	其他福利 港幣千元	退休計劃的 僱主供款 港幣千元	合計 港幣千元
執行董事						
李海濤	-	327	829	69	154	1,379
劉征宇	-	414	800	69	158	1,441
王沛航	-	384	715	69	149	1,317
戴敬明(附註(i))	-	-	-	-	-	-
劉秀麗(附註(ii))	-	91	-	-	-	91
非執行董事						
蔡曉平	-	163	-	-	-	163
獨立非執行董事						
潘朝金	350	-	-	-	-	350
王國文	350	-	-	-	-	350
曾志	350	-	-	-	-	350
丁春艷	350	-	-	-	-	350
	1,400	1,379	2,344	207	461	5,791

截至2024年12月31日止年度，每名董事的薪酬如下：

	袍金 港幣千元	薪金 港幣千元	酌情獎金 港幣千元	其他福利 港幣千元	退休計劃的 僱主供款 港幣千元	合計 港幣千元
執行董事						
李海濤	-	325	791	66	144	1,326
劉征宇	-	412	754	66	148	1,380
王沛航	-	382	699	66	141	1,288
戴敬明	-	542	-	-	-	542
非執行董事						
周治偉	-	16	27	3	6	52
蔡曉平	-	97	-	-	-	97
獨立非執行董事						
潘朝金	350	-	-	-	-	350
王國文	350	-	-	-	-	350
曾志	350	-	-	-	-	350
丁春艷	281	-	-	-	-	281
	1,331	1,774	2,271	201	439	6,016

32. 僱員福利開支 (續)

(b) 董事薪酬 (續)

附註：

- (i) 於2025年1月24日辭任
(ii) 於2025年11月28日獲委任

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

截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度，本集團並無向董事或下文(c)所述五名最高薪人士支付任何酬金，作為加入本集團或加入本集團後的誘因或作為失去職位之補償。

(c) 五名最高薪人士

本年度本集團薪酬最高5名人士中並無董事(2024年：無)。於年內支付5名(2024年：5名)最高薪人士之酬金如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
基本薪金及津貼	2,719	3,191
年終獎金	4,006	3,983
退休金計劃供款	750	662
以股份為基礎支付的費用	874	1,306
其他福利	116	35
	8,465	9,177

此等薪酬在下列組合範圍內：

	2025年	2024年
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	3	-
港幣1,500,001元－港幣2,000,000元	2	5
	5	5

33. 財務收益與成本

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
財務收益		
銀行存款利息收入	(85,666)	(126,554)
其他利息收入	(34,225)	(47,042)
財務收益總額	(119,891)	(173,596)
財務成本		
利息支出		
— 銀行貸款	959,457	1,229,288
— 已發行的債務工具	665,283	634,844
— 租賃負債	39,664	42,269
— 其他	136,902	145,273
匯兌淨(收益)/損失	(52,918)	25,528
減：合資格資產資本化財務成本	(218,194)	(313,681)
財務成本總額	1,530,194	1,763,521
財務成本淨額	1,410,303	1,589,925

在建工程及發展中物業所資本化的財務成本共港幣218,194,000元(2024年：港幣313,681,000元)，而所採用的平均年利率為2.5%(2024年：3.1%)。

34. 所得稅

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
當期所得稅		
中國企業所得稅	1,640,655	1,335,573
中國土地增值稅	-	(61,880)
預扣所得稅	83,775	-
遞延稅項(附註24)	(172,744)	154,368
	1,551,686	1,428,061

本集團於本年度內於香港並無產生任何應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出準備。

計入綜合損益表的中國企業所得稅已根據本集團於中國境內的附屬公司按其應課稅盈利以25%(2024年：25%)的稅率計算得出。

中華人民共和國土地增值稅(「土地增值稅」)就土地增值，即出售物業所得款項扣除可扣減項目(包括土地使用權之攤銷、借款成本及所有物業開發支出)，按累進稅率30%至60%徵收。

本集團在若干支柱二規則已生效的司法管轄區營運。然而，由於所有本集團經營所在的司法管轄區的預估實際稅率均高於15%(根據管理層最佳估算按支柱二規則進行若干調整後)，因此，本集團管理層並未就本集團面臨的支柱二所得稅風險披露相關的定性和定量資訊。

34. 所得稅(續)

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

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
除稅前盈利	4,495,874	5,115,065
按稅率25%計算之稅項	1,123,969	1,278,766
稅項影響：		
– 其他管轄區不同稅率	–	(64,413)
– 稅務豁免及優惠	(123,930)	(89,640)
– 毋須課稅之收入	(138,901)	(73,723)
– 不可扣稅之支出	97,135	151,515
– 應佔合營及聯營公司業績	(202,013)	(370,925)
– 未確認的稅項虧損及可抵扣暫時性差異	699,550	674,614
– 以前年度未確認的稅項虧損及可抵扣暫時性差異之使用	(20,262)	(13,704)
– 以前年度所得稅調整	32,363	(18,019)
– 預扣所得稅	83,775	–
– 土地增值稅及就中國企業所得稅可扣減之土地增值稅	–	(46,410)
所得稅	1,551,686	1,428,061

35. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利根據本公司普通股權持有人應佔盈利，除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
盈利		
本公司普通股權持有人應佔盈利	2,249,450	2,872,448
	千位	千位
股數		
已發行普通股的加權平均數	2,427,855	2,401,935
每股基本盈利(每股港幣元)	0.93	1.20

35. 每股盈利 (續)

(b) 攤薄

每股攤薄盈利是假設所有稀釋性潛在普通股都已轉換而調整已發行普通股的加權平均數來計算。本公司擁有一類稀釋性潛在普通股：購股權。根據未行使購股權附帶的認購權的貨幣價值，進行計算以確定本可以按公允價值（按本公司股份的年平均市場股價確定）收購的股份數量。上述計算的股數與假設行使購股權本應發行的股數相比較。

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
盈利		
本公司普通股權持有人應佔盈利	2,249,450	2,872,448
	千位	千位
股數		
已發行普通股的加權平均數	2,427,855	2,401,935
調整－購股權	15,882	9,663
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,443,737	2,411,598
每股攤薄盈利（每股港幣元）	0.92	1.19

36. 股息

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月支付。

按已於2025年5月9日（2024年：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，34,096,520股（2024年：16,490,162股）新股以每股港幣7.102元（2024年：港幣6.612元）的價格發行，共計港幣242,154,000元（2024年：港幣109,033,000元），而其餘股息共計港幣1,198,810,000元（2024年：港幣848,227,000元）已於2025年6月（2024年：2024年6月）以現金支付。

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
2024年末期股息為每股普通股港幣0.598元 （2023年末期股息為每股普通股港幣0.4元）	1,440,964	957,260

於2026年3月26日的董事會會議，董事會建議派發2025年度末期股息每股普通股港幣0.46元。此等股息將於2026年本公司即將舉行的股東周年大會建議批准。本綜合財務報表未反映此項為應付股息。

37. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

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

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

(i) 貨幣風險

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

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
資產		
港幣	536,602	234,376
美元	10,756	12,953
	547,358	247,329
負債		
美元	2,365,199	2,308,307
	2,365,199	2,308,307

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

於2025年12月31日，假若港幣及美元兌人民幣貶值／升值5%，而所有其他因素維持不變，則本年度除稅後盈利將受影響如下：

	除稅後盈利的 (減少)／增加	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
港幣兌人民幣		
－ 貶值5%	(20,123)	(8,789)
－ 升值5%	20,123	8,789
美元兌人民幣		
－ 貶值5%	88,292	86,076
－ 升值5%	(88,292)	(86,076)

37. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(ii) 利率風險

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

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

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

於2025年及2024年，本集團按浮動利率計算的貸款主要以港幣及人民幣為計價。就中國的銀行貸款而言，倘中國人民銀行（「人民銀行」）頒布的借貸利率有所變動，利率將相應調整。

於2025年12月31日，本集團按浮動利率發行的貸款約為港幣27,523,427,000元（2024年：港幣25,835,464,000元）。於2025年12月31日，若利率增加／減少50基點，而所有其他因素維持不變及且不考慮利息資本化，本集團的稅後利潤將減少／增加約港幣103,213,000元（2024年：港幣96,883,000元）。

(iii) 價格風險

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

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

	稅後利潤變動 增加／(減少)	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
股價		
— 上升5%	75,642	67,731
— 下降5%	(75,642)	(67,731)
	對權益的其他組成部分 稅後的影響— 增加／(減少)	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
股價		
— 上升5%	2,440	2,347
— 下降5%	(2,440)	(2,347)

37. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iv) 信用風險及減值評估

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

業務應收款項及合同資產

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

於報告期末，本集團不存在重大的信用集中風險。

除賬面總額港幣626,408,000元（2024年：港幣379,655,000元）及損失準備港幣400,677,000元（2024年：港幣228,558,000元）的信用受損債務人作個別評估外，本集團使用撥備矩陣，就其他應收賬款及合同資產計算出與其存續期預期信用損失相同金額的損失準備。由於本集團的歷史信用損失經驗顯示不同客戶群的損失模式存在顯著差異，因此根據逾期狀況或賬齡分析的損失準備在本集團不同客戶群之間進一步區分。

於2025年12月31日，賬面總額為港幣1,232,480,000元（2024年：港幣747,946,000元）的債務人，其餘額超過業務應收款總額的5%，單獨評估減值損失，損失準備為港幣57,097,000元（2024年：港幣46,823,000元）。

37. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iv) 信用風險及減值評估 (續)

業務應收款項及合同資產 (續)

物流業務

	預期損失率 %	賬面總額 港幣千元	損失準備 港幣千元
於2025年12月31日			
即期 (無逾期)	1.77	519,566	9,204
逾期1-90日	13.76	41,169	5,664
逾期91-180日	31.37	50,674	15,898
逾期181-270日	46.07	9,917	4,569
逾期271-365日	64.43	7,261	4,678
逾期1年以上	100.00	18,415	18,415
		647,002	58,428
於2024年12月31日			
即期 (無逾期)	0.94	433,769	4,079
逾期1-90日	9.04	47,149	4,264
逾期91-180日	28.02	6,021	1,687
逾期181-270日	46.67	8,234	3,843
逾期271-365日	70.85	8,326	5,899
逾期1年以上	100.00	15,868	15,868
		519,367	35,640

37. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iv) 信用風險及減值評估 (續)

業務應收款項及合同資產 (續)

收費公路及大環保業務

	預期損失率 %	賬面總額 港幣千元	損失準備 港幣千元
於2025年12月31日			
賬齡1-90日	0.15	199,452	296
賬齡91-180日	0.83	5,299	44
賬齡181-365日	0.59	24,414	143
賬齡1-2年	13.28	90,859	12,066
賬齡2-3年	16.21	11,505	1,865
賬齡3年以上	69.03	84,229	58,144
		415,758	72,558
於2024年12月31日			
賬齡1-90日	0.10	180,919	181
賬齡91-180日	0.10	82,261	85
賬齡181-365日	2.22	147,353	3,271
賬齡1-2年	6.16	49,225	3,031
賬齡2-3年	35.30	42,354	14,952
賬齡3年以上	52.66	193,001	101,628
		695,113	123,148

37. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iv) 信用風險及減值評估 (續)

業務應收款項及合同資產 (續)

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

於年內業務應收款及合同資產的損失準備的變動如下：

	2025年		2024年	
	信用受損 港幣千元	無信用受損 港幣千元	信用受損 港幣千元	無信用受損 港幣千元
於1月1日的結餘	228,558	205,611	151,052	175,197
轉入／(出)信用受損 確認減值虧損／ (減值虧損之淨回撥)	2,717	(2,717)	2,632	(2,632)
	78,358	52,305	84,803	39,577
匯兌差額	91,044	(66,935)	(9,929)	(6,531)
於12月31日的結餘	400,677	188,264	228,558	205,611

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

本集團管理層根據歷史結算記錄、過往經驗以及可獲得的合理且具有支持性的前瞻性信息，定期對這些餘額的可收回性進行集體評估和單獨評估。本集團管理層認為，本集團的未償餘額中並無固有的重大信用風險。根據本集團管理層的評估，其他非流動應收款及租賃應收款的賬面總額為港幣3,839,334,000元(2024年：港幣3,889,574,000元)，損失準備為港幣243,670,000元(2024年：港幣189,990,000元)，剩餘未償餘額的預期信用損失並不重大。

銀行存款和銀行現金

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

37. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(v) 流動性風險

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

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

	合約未經折現現金流出 (包括利息支出)				合計 港幣千元	賬面金額 港幣千元
	1年以下 港幣千元	1至2年內 港幣千元	2至5年內 港幣千元	5年以上 港幣千元		
於2025年12月31日						
銀行及其他貸款	19,903,841	2,450,976	11,882,211	12,629,099	46,866,127	42,353,141
企業債券	322,083	1,410,753	8,464,968	1,154,329	11,352,133	11,247,773
熊貓債券	5,889,551	98,375	4,469,966	-	10,457,892	10,097,453
中期票據	1,173,230	-	3,336,800	-	4,510,030	4,510,030
超短期融資債券	1,689,514	-	-	-	1,689,514	1,688,340
業務及其他應付款 (其他應付稅項、 遞延收入及應付僱員福利除外)	9,485,854	-	-	-	9,485,854	9,485,854
租賃負債	144,729	111,214	290,368	1,174,912	1,721,223	1,091,207
	38,608,802	4,071,318	28,444,313	14,958,340	86,082,773	80,473,798

37. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(v) 流動性風險 (續)

	合約未經折現現金流出 (包括利息支出)				合計 港幣千元	賬面金額 港幣千元
	1年以下 港幣千元	1至2年內 港幣千元	2至5年內 港幣千元	5年以上 港幣千元		
於2024年12月31日						
銀行及其他貸款	16,020,095	2,251,229	11,905,707	9,988,268	40,165,299	35,504,506
企業債券	350,722	4,115,959	3,515,638	1,147,074	9,129,393	8,299,060
熊貓債券	1,376,345	250,521	9,746,779	-	11,373,645	10,747,177
中期票據	74,681	1,120,576	1,661,312	-	2,856,569	2,689,343
超短期融資債券	3,218,895	-	-	-	3,218,895	3,208,800
業務及其他應付款 (其他應付稅項、 遞延收入及應付僱員福利除外)	12,812,475	-	-	-	12,812,475	12,812,475
租賃負債	97,597	78,756	196,053	1,183,409	1,555,815	931,025
	33,950,810	7,817,041	27,025,489	12,318,751	81,112,091	74,192,386

(b) 資本管理

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

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

與業內其他公司一樣，本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照借貸淨額除以總權益計算。借貸淨額為總借貸 (包括流動及非流動貸款) 減去現金及銀行餘額。總權益按綜合資產負債表所列之「權益」計算。

本集團致力維持一致的策略，將負債比率維持在合理水平。於2025年及2024年12月31日，負債比率如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
總借貸	69,896,737	60,448,886
減：現金及銀行餘額	(10,203,402)	(9,669,725)
借貸淨額	59,693,335	50,779,161
總權益	62,633,397	54,523,158
負債比率	95%	93%

37. 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值的估計

本公司董事認為，於2025年12月31日，以攤餘成本計入綜合財務報表中，賬面價值為港幣16,310,955元的財務資產(2024年：港幣15,587,540元)及賬面價值為港幣81,103,204元(2024年：港幣73,850,481元)的財務負債近似其公允價值。

下表按估值法分析以公允價值列賬的財務工具。不同級別的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場中的報價(未經調整)(第一級)；
- 除第一級所包括的報價外，可直接(即如價格)或間接(即由價格衍生)觀察的資產或負債的輸入值(第二級)；及
- 資產或負債的輸入值並非依據可觀察的市場數據(即不可觀察輸入值)(第三級)。

下表呈報本集團按公允價值計量的財務資產及財務負債

	於2025年12月31日			
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	合計 港幣千元
資產				
指定以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益證券				
– 非上市權益證券	–	–	48,808	48,808
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	882,365	–	–	882,365
– 於香港上市之證券	56,746	–	–	56,746
– 非上市權益證券	–	–	316,008	316,008
– 非上市基金投資	–	–	755,562	755,562
– 結構性存款	–	–	2,714,831	2,714,831
衍生財務工具	–	–	131,209	131,209
	於2024年12月31日			
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	合計 港幣千元
資產				
指定以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益證券				
– 非上市權益證券	–	–	46,939	46,939
以公允價值計量且其變動計入損益的 財務資產				
– 於中國上市之證券	639,162	–	–	639,162
– 於香港上市之證券	50,838	–	–	50,838
– 非上市權益證券	–	–	261,605	261,605
– 非上市基金投資	–	–	848,806	848,806
衍生財務工具	–	–	138,110	138,110

截至2025年12月31日止年度，第一級與第二級之間並無轉移。

37. 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值的估計 (續)

第一級財務工具

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

第二級財務工具

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

第三級財務工具

如一項或多項重大輸入值並非根據可觀察的市場數據，則該工具列入在第三級。

於2025年12月31日，本集團若干第三級非上市權益證券的公允價值採用市場法估計。本集團管理層認為，其公允價值及其基於估值技術的變動是合理的，並且是於2025年12月31日最合適的價值。此外，本集團若干第三級非上市權益證券及基金投資的公允價值採用近期交易價格並參考投資相關的淨資產公允價值估算。本集團管理層認為，其賬面值與其於2025年12月31日的公允價值並無重大差異。

有關第三級之公允價值計量的資料：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍
於2025年12月31日			
以公允價值計量且其變動計入			
損益的財務資產			
— 非上市權益證券 (附註i)	市場可比較公司	經調整市賬率 流通性折扣	2.10 32.32%
— 非上市基金投資 (附註ii)	市場法	行業可比較回報	36.35%至49.12%

37. 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值的估計 (續)

第三級財務工具 (續)

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍
於2024年12月31日			
以公允價值計量且其變動計入			
損益的財務資產			
– 非上市權益證券 (附註i)	市場可比較公司	經調整市賬率流通性折扣	2.02 32.32%
– 非上市基金投資 (附註ii)	資產基礎法 市場法	年回報率 行業可比較回報	2.65% 9.06%至47.06%
(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12月31日，在所有其他變量保持不變的情況下，流通性折扣減少／增加5%，本集團之溢利估計將增加／減少港幣17,934,000元 (2024年：港幣15,201,000元)。		
(ii)	於2025年12月31日及2024年12月31日，非上市基金投資的公允價值取決於非上市基金持有的存款和長期股權投資的公允價值。非上市基金持有的存款的公允價值一般以資產基礎法確定，取決於存款的年收益率。非上市基金持有的長期股權投資的公允價值一般以市場法確定，此估值方法基於行業可比回報率。市場法的重大不可觀察輸入是行業可比較回報，它是根據可比公司的平均市值加權回報估計的。		

37. 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值的估計 (續)

第三級財務工具 (續)

於年度內第三級之公允價值計量之餘額變動如下：

	以公允價值 計量且其變動 計入其他全面 收益的 財務資產 港幣千元	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 財務資產 港幣千元
非上市權益證券、基金投資、結構性存款及衍生財務工具：		
於2024年1月1日	48,915	2,023,223
總虧損：		
－於損益	－	(35,398)
－於其他全面收益	(348)	－
贖回	－	(402,482)
結算	－	(4,452)
轉出第三級	－	(278,748)
匯兌差額	(1,628)	(53,622)
於2024年12月31日	46,939	1,248,521
總收益／(虧損)：		
－於損益	－	78,909
－於其他全面收益	(288)	－
增加	－	2,618,925
結算	－	(10,195)
減資	－	(130,424)
匯兌差額	2,157	111,874
於2025年12月31日	48,808	3,917,610

38. 綜合現金流量表補充附註

(a) 除稅前盈利與經營活動所產生的綜合現金之對賬如下：

	附註	2025 港幣千元	2024 港幣千元
除稅前盈利		4,495,874	5,115,065
調整項目：			
折舊	7	1,411,549	1,273,566
土地使用權之攤銷	8	65,963	136,390
無形資產之攤銷	10	2,031,508	1,889,762
業務應收款及合同資產減值損失淨額	37(a)	174,653	239,846
確認無形資產減值損失	10	133,605	175,247
確認商譽減值損失	11	240,158	10,464
確認一間合營公司之權益減值損失	13	186,335	–
確認物業、廠房及設備減值損失	7	194,696	259,507
確認土地使用權減值損失	8	76,278	–
確認在建工程減值損失	9	–	12,981
確認其他非流動資產的減值損失	30	–	169,282
存貨減值	16	103,989	178,425
處置附屬公司的收益	30	–	(783,349)
衍生財務工具公允價值變動	30	88,772	66,870
以股份為基礎支付的費用	32	20,849	22,966
出售物業、廠房及設備之收益	30	(4,040,996)	(3,212,309)
其他投資公允價值變動	30	(248,432)	(46,804)
投資物業公允價值變動	6	363,966	222,404
利息收入	33	(119,891)	(173,596)
財務成本	33	1,530,194	1,763,521
應佔聯營公司及合營公司業績	12 & 13	(808,054)	(1,483,698)
股息收入		(49,966)	(52,159)
其他虧損	30	39,959	–
營運資本變動前的營運現金流		5,891,009	5,784,381
營運資本變動：			
存貨及其他合同成本		(31,462)	(222,862)
業務及其他應收款		(232,938)	(1,047,120)
業務及其他應付款		(654,231)	258,089
合同資產		(244,050)	35,684
合同負債		(148,950)	118,436
其他非流動資產		758,953	(231,889)
其他非流動負債		540,827	167,347
受限制銀行存款		83,381	736,876
營運產生的現金		5,962,539	5,598,942

38. 綜合現金流量表補充附註 (續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬

	借款 港幣千元 (附註23)	租賃負債 港幣千元 (附註28)	應付聯營公司 款項 港幣千元 (附註26)	合計 港幣千元
截至2025年12月31日止年度				
於2025年1月1日	60,448,886	931,025	3,339,316	64,719,227
融資現金流量變動：				
借款所得款項	36,495,777	-	-	36,495,777
償還借款及利息	(31,485,552)	-	(479,460)	(31,965,012)
已付租賃租金的資本部分	-	(67,968)	-	(67,968)
已付租賃租金的利息部分	-	(23,470)	-	(23,470)
融資現金流量變動總額	5,010,225	(91,438)	(479,460)	4,439,327
匯率調整	2,812,886	52,430	65,753	2,931,069
其他變動：				
應收股息抵銷	-	-	(1,362,101)	(1,362,101)
租賃負債增加	-	159,526	-	159,526
利息支出 (附註33)	1,624,740	39,664	54,849	1,719,253
其他變動合計	4,437,626	251,620	(1,241,499)	3,447,747
於2025年12月31日	69,896,737	1,091,207	1,618,357	72,606,301

38. 綜合現金流量表補充附註(續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬(續)

	借款 港幣千元 (附註23)	租賃負債 港幣千元 (附註28)	應付聯營公司 款項 港幣千元 (附註26)	合計 港幣千元
截至2024年12月31日止年度				
於2024年1月1日	55,338,686	1,012,247	3,670,941	60,021,874
融資現金流量變動：				
借款所得款項	45,378,686	-	-	45,378,686
償還借款及利息	(39,699,422)	-	(454,399)	(40,153,821)
已付租賃租金的資本部分	-	(58,136)	-	(58,136)
已付租賃租金的利息部分	-	(26,195)	-	(26,195)
聯營公司預付款	-	-	164,625	164,625
融資現金流量變動總額	5,679,264	(84,331)	(289,774)	5,305,159
匯率調整	(1,985,941)	(32,877)	(118,499)	(2,137,317)
其他變動：				
租賃負債減少	-	(6,283)	-	(6,283)
利息支出(附註33)	1,416,877	42,269	76,648	1,535,794
其他變動合計	(569,064)	3,109	(41,851)	(607,806)
於2024年12月31日	60,448,886	931,025	3,339,316	64,719,227

39. 擔保及或有項目

- (a) 於2025年12月31日，本集團已就銀行向物業買家提供的房屋貸款分階段向銀行提供約港幣5.84億元（2024年：港幣8.45億元）的抵押責任擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團將承諾償還拖欠的買家按揭貸款連同任何應計利息及應付銀行的罰款。本集團擔保的有效期限自相關抵押貸款授出之日起至各購買方收到房產所有權證時屆滿。本集團董事認為，倘若拖欠還款，相關物業的可變現淨值應能夠支付未償還的按揭貸款以及任何應計利息和罰款，因此，並無就擔保作出任何撥備。

此外，本集團也為深圳高速部分項目的履約提供擔保，擔保總額約為人民幣6.41億元（相當於港幣7.13億元）。

- (b) 於2025年12月31日，本集團若干附屬公司涉及未決訴訟，申索總額約為人民幣862,100,000元（2024年：人民幣822,014,000元），包括：
- (i) 2025年6月，一名獨立第三方（「買方」）就買方根據其與貴州貴深投資發展有限公司和貴州深圳高速公路置地有限公司（「持有人附屬公司」，本集團的兩間附屬公司）於2019年簽訂的協議涉及收購持有人附屬公司若干附屬公司的股權和債權，向持有人附屬公司提出仲裁（「仲裁」）。該仲裁的申索總額約為人民幣1.63億元；
 - (ii) 深圳高速私募產業投資基金管理有限公司（「該投資基金」，本公司一家附屬公司）、中交第二航務工程局有限公司（「中交二航局」）及其他有限合夥人於2022年共同發起設立深圳高速基礎設施私募股權投資基金合夥企業（有限合夥）（「該基礎設施基金」），中交二航局其後向該基礎設施基金注資。於2024年1月，中交二航局對該投資基金及該基礎設施基金提出仲裁，要求退出該基礎設施基金的合夥並返還其注入的資本及應計利息，合計約人民幣1.44億元；
 - (iii) 南京風電科技有限公司被淮安中恒新能源有限公司（「淮安新能源」，本公司一家聯營公司）起訴，要求就貨物質量問題及安全事故賠償約人民幣124,245,000元；及
 - (iv) 其他未決訴訟共約人民幣430,687,000元。

於2025年12月31日，上述案件尚在辦理中。在案件代表律師的協助下，本公司董事認為訴訟結果及賠償義務（如有）無法可靠估計。

40. 承擔

	2025 港幣千元	2024 港幣千元
資本承擔－物業、廠房及設備、特許經營無形資產及地價之支出 －已簽約但未撥備	14,175,685	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29.9億元，截至2025年12月31日尚未完成增資。

41. 處置附屬公司

截至2024年12月31日止年度

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

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

41. 處置附屬公司 (續)

截至2024年12月31日止年度 (續)

下表匯總了於終止確認日的資產和負債金額：

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

42. 關聯方交易

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

管理層相信與關聯方交易相關有價值的重要信息已充分披露。

除本綜合財務報表其他附註所披露的關聯方交易及金額外，本年度與關聯方進行的主要交易如下：

- (a) 於2016年12月1日，雲基智慧工程股份有限公司（「雲基智慧」）（前稱深圳高速工程顧問有限公司）成為深圳高速的聯營公司，深圳高速與雲基智慧簽訂服務合同。根據該合同，雲基智慧為深圳高速提供工程諮詢、管理及檢測服務。截至2025年12月31日止年度，深圳高速向雲基智慧支付服務費人民幣12,767,000元（相當於港幣14,208,000元）（2024年：人民幣24,298,000元（相當於港幣25,849,000元））。
- (b) 於2025年12月31日，本集團若干聯營公司提供現金墊款予本集團，詳情載於附註26(c)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司詳情

下表載列主要附屬公司資料：

名稱	主要業務	已發行及 全數繳足股本/ 實繳資本	本集團持有權益 %	非控制性權益 %
深國際全程物流(深圳)有限公司 ^o	投資控股	人民幣200,000,000	100	-
深圳全程物流服務有限公司 ^o	提供全程物流及運輸配套服務	人民幣31,372,549	71	29
新通產實業開發(深圳)有限公司 ^Δ	投資控股	人民幣200,000,000	100	-
深圳市深國際華南物流有限公司 ^o	開發、建設、經營及管理華南物流園	人民幣350,000,000	100	-
深國際供應鏈管理南京有限公司 ^o	提供供應鏈管理服務	人民幣10,000,000	100	-
深國際控股(深圳)有限公司 ^Δ	投資控股	港幣2,180,000,000	100	-
深圳市鵬海運電子數據交換有限公司 ^o	提供電子數據交換、傳輸和增值信息 共享服務	人民幣22,760,000	59.91	40.09
深圳市深國際西部物流有限公司 ^o	開發、建設、經營及管理西部物流園區	人民幣450,000,000	100	-
深圳龍大高速公路有限公司 ^o ^v	經營及管理龍大高速公路	人民幣200,000,000	89.93	10.07
深圳高速公路集團股份有限公司 ^Δ	投資、建設、經營及管理收費公路和道路	人民幣2,537,856,127	47.30	52.70
湖北馬鄂高速公路經營有限公司 ^Δ ^v	經營及管理高速公路	美元28,000,000	100	-

43. 主要附屬公司詳情 (續)

下表載列主要附屬公司資料：(續)

名稱	主要業務	已發行及 全數繳足股本/ 實繳資本	本集團持有權益 %	非控制性權益 %
深國際北明全程物流有限公司 ^⑥	物流服務及相關倉儲設施建設	人民幣90,000,000	55.39	44.61
深圳市深廣惠公路開發總公司 ^⑥	投資控股	人民幣105,600,000	100	-
南京西壩碼頭有限公司 ^{⑥*}	建設、經營及管理位於南京西壩港區的碼頭及物流中心	人民幣455,000,000	70	30
廣東清連公路發展有限公司 ^⑦	開發、經營及管理高速公路	人民幣3,361,000,000	76.37	23.63
深圳市梅觀高速公路有限公司 ^⑦	建設、經營及管理一條高速公路	人民幣332,400,000	100	-
南京西壩港務有限公司 ^{⑥*}	建設、經營及管理位於南京西壩港區二期的碼頭及物流中心	人民幣420,000,000	70	30
深圳市深國際物流發展有限公司 ^{⑥*}	投資控股	人民幣1,250,000,000	100	-
瀋陽深國際綜合物流港置業有限公司 ^{⑥*}	建設、經營及管理位於瀋陽市於洪區的瀋陽國際物流港綜合物流園	人民幣250,000,000	100	-
無錫深國際綜合物流港有限公司 [△]	建設、經營及管理位於無錫市惠山區的城市綜合物流港	美元50,000,000	100	-

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司詳情 (續)

下表載列主要附屬公司資料：(續)

名稱	主要業務	已發行及 全數繳足股本/ 實繳資本	本集團持有權益 %	非控制性權益 %
武漢深國際綜合物流港發展有限公司 [®]	建設、經營及管理位於武漢市東西湖區的城市綜合物流港	人民幣100,000,000	100	-
武漢深國際供應鏈管理有限公司 [△]	建設、經營及管理位於武漢市蔡甸區的城市綜合物流港	美元30,000,000	100	-
深圳市深國際現代城市物流港有限公司 [®]	建設、經營及管理位於深圳市龍華新區的物流中心	人民幣200,000,000	100	-
長沙深國際綜合物流港發展有限公司 [®]	建設、經營及管理位於長沙市金霞經濟開發區的城市綜合物流港	人民幣181,000,000	100	-
西安深國際綜合物流港發展有限公司 [△]	建設、經營及管理位於西安國家民用航天產業基地的綜合物流港	美元15,000,000	100	-
義烏深國際綜合物流港發展有限公司 [△]	建設、經營及管理位於義烏的城市綜合物流港	美元50,000,000	100	-
成都深國際供應鏈管理有限公司 ^{®*}	建設、經營及管理位於成都青白江的城市綜合物流港	人民幣100,000,000	100	-
昆明深國際供應鏈管理有限公司 ^{®*}	建設、經營及管理位於雲南省昆明陽宗海風景名勝區的城市綜合物流港	人民幣150,000,000	100	-

43. 主要附屬公司詳情 (續)

下表載列主要附屬公司資料：(續)

名稱	主要業務	已發行及 全數繳足股本/ 實繳資本	本集團持有權益 %	非控制性權益 %
深國際商置管理(深圳)有限公司 [△]	項目投資及企業管理諮詢服務	人民幣50,000,000	100	-
深圳市深國際供應鏈管理有限公司 ^{△*}	物流服務及倉儲設施建設	人民幣30,000,000	100	-
深圳市深國際融資租賃有限公司 ^{△*}	貨幣和金融服務及融資租賃業務	人民幣300,000,000	48 [□]	52
句容深國際綜合物流港發展有限公司 [△]	建設、經營及管理位於句容市華陽街道的城市綜合物流港	人民幣70,000,000	100	-
龍港深龍綜合物流港發展有限公司 [△]	建設、經營及管理位於浙江溫州龍港區的城市綜合物流港	美元50,000,000	100	-
重慶深國際綜合物流港發展有限公司 [△]	建設、經營及管理位於重慶市江津區雙福鎮的城市綜合物流港	美元7,660,000	100	-
寧波深國際綜合物流港發展有限公司 ^{△*}	建設、經營及管理位於寧波奉化市寧南貿易物流區的城市綜合物流港	美元20,000,000	100	-

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司詳情 (續)

下表載列主要附屬公司資料：(續)

名稱	主要業務	已發行及 全數繳足股本/ 實繳資本	本集團持有權益 %	非控制性權益 %
昆山深國際綜合物流港發展有限公司 [®]	建設、經營及管理位於昆山市陸家鎮的城市綜合物流港	人民幣89,600,000	100	-
貴州恒通利置業有限公司 [®]	房地產開發	人民幣52,229,945.55	68.69	31.31
深圳清龍高速公路有限公司 [∇]	建設、經營及管理一條高速公路	人民幣324,000,000	50 [□]	50
Shenzhen International New Vision Limited	投資控股	美元100	100	-
深國際港口發展(香港)有限公司	投資控股	港幣2	100	-
晉泰有限公司	投資控股	美元1	100	-
成功策劃資產有限公司	投資控股	美元1	100	-
深國際前海開發有限公司	投資控股	港幣1	100	-
深國際前海資產管理(深圳)有限公司 [®]	房地產開發及投資管理	人民幣5,000,000	83.30	16.70
長沙市深長快速幹道有限公司 [∇]	建設、經營及管理一條高速公路	人民幣200,000,000	51	49
深圳市外環高速公路投資有限公司 [∇]	建設、經營及管理一條高速公路	人民幣100,000,000	100	-

43. 主要附屬公司詳情 (續)

下表載列主要附屬公司資料：(續)

名稱	主要業務	已發行及 全數繳足股本/ 實繳資本	本集團持有權益 %	非控制性權益 %
南京風電科技有限公司 [®]	風力發電系統的研發、製造、銷售及風電場的投資及經營	人民幣357,142,900	51	49
包頭市南風風電科技有限公司 [®]	風力發電項目的投資、開發與經營	人民幣6,000,000	67	33
上海深青供應鏈管理有限公司	經營及管理位於上海市青浦區的物流園	人民幣10,000,000	100	-
中山深炬綜合物流港發展有限公司 [®]	經營及管理位於中山火炬開發區的物流園	人民幣41,152,952	100	-
鄭州深國際供應鏈管理有限公司 [△]	建設、經營及管理位於二七區的城市綜合物流港	人民幣110,000,000	100	-
中國全程物流有限公司	提供物流相關服務	港幣2	100	-
深國際中國物流發展有限公司	投資控股	港幣1	100	-
藍德環保科技集團股份有限公司 [®]	生態保護與環境管理行業	人民幣149,933,000	67.14	32.86
江蘇興旺物流有限公司 [®]	靖江港深國際物流中心碼頭建設運營，港口裝卸及倉儲業務	人民幣820,000,000	70	30
深圳市深國際灣區投資發展有限公司 [®]	統籌在深圳和粵港澳大灣區的現代化物流園區及產業園區的投資、興建及營運管理	人民幣620,000,000	100	-
深圳市深國際鐵路物流發展有限公司 [®]	貨物運輸代理；貨櫃貨物運輸代理；鐵路運輸輔助活動	人民幣1,295,000,000	66	34

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司詳情 (續)

下表載列主要附屬公司資料：(續)

名稱	主要業務	已發行及 全數繳足股本/ 實繳資本	本集團持有權益 %	非控制性權益 %
深圳市華南數字谷產城發展有限公司 [®]	持有及經營綜合性生態型的高端現代物流服務業聚集區	人民幣35,000,000	100	-
深國際前海投資管理(深圳)有限公司 [®]	從事住宅、公寓等地產項目的開發業務	人民幣5,000,000	100	-
坪深國際置業(深圳)有限公司 [®]	持有及營運普洛斯坪山物流園	人民幣100,000,000	100	-
江陰深國際綜合物流港發展有限公司 [®]	持有及營運位於江陰的物流園	美元35,000,000	100	-
維培(上海)航空器材配套服務有限公司 [®]	持有及營運位於上海的物流園	美元16,417,460	100	-
維志(重慶)倉儲服務有限公司 [®]	持有及營運位於重慶的物流園	美元32,865,713	100	-
佛山深樂供應鏈管理有限公司 [®]	持有及營運位於佛山順德的智慧物流產業園區	美元220,000,000	100	-
鄭州乾龍物流有限公司 [®]	持有及營運鄭州乾龍物流園	人民幣10,000,000	100	-
合肥深鵬綜合物流港發展有限公司 [®]	持有及營運合肥乾龍物流園	人民幣50,000,000	100	-
佛山深荷供應鏈管理有限公司 [®]	持有及營運位於佛山高明的智慧物流產業園區	人民幣30,000,000	100	-

43. 主要附屬公司詳情 (續)

下表載列主要附屬公司資料：(續)

- △ 外商獨資
- ◇ 中外合資
- ◎ 內資企業，在中國註冊成立
- ^ 外商投資的股份有限公司
- * 僅用於識別目的
- ▽ 有關附屬公司是透過深圳高速持有及上述披露由本集團間接持有的相關權益是由深圳高速持有。
- 根據股東協議，本集團控制該實體，因為本集團有權就重大影響收益的相關開發，經營和融資活動作出單方面決定，而本集團因參與該實體而面臨可變收益。

本公司董事認為，上表列載之資料乃屬對本集團本年度之業績具重大影響力或構成本集團資產淨值重大部分之附屬公司，此等附屬公司均為有限責任公司及均在中國註冊及經營（在英屬維京群島註冊之Shenzhen International New Vision Limited (「NVL」)、晉泰有限公司和成功策劃資產有限公司及在香港註冊之深國際港口發展（香港）有限公司、深國際有限公司及深國際前海開發有限公司除外）。惟NVL由本公司直接持有及全資擁有。倘詳列其他附屬公司之資料，將致使有關資料過於冗長。

43. 主要附屬公司詳情 (續)

重大的非控制性權益

於2025年12月31日，非控制性權益總額為港幣27,049,208,000元（2024年：港幣22,023,419,000元），其中港幣24,715,378,000元（2024年：港幣20,142,280,000元）乃歸屬於深圳高速的其他權益持有者。有關其他附屬公司的非控制性權益並不重大。

管理層認為，深圳高速能夠控制向永續債持有人交付現金或其他財務資產，因此，永續債在本集團的財務報表中被分類為權益工具，並被視為非控制性權益。

下文載列擁有本集團重大非控制性權益的深圳高速的財務數據摘要。該些財務數據摘要乃公司間抵銷前的金額。

	2025 港幣千元	2024 港幣千元
流動資產	14,008,979	8,131,743
非流動資產	65,324,596	63,738,502
流動負債	18,694,998	15,080,102
非流動負債	24,969,222	27,852,303
資產淨值	35,669,355	28,937,840
非控制性權益	5,587,963	5,636,222
收入	10,309,905	10,030,041
年度純利	1,319,436	1,321,559
全面收益總額	1,331,122	1,003,258
分配至非控制性權益的全面收益總額	64,671	58,654
派發予非控制性權益的股息	(487,657)	(356,199)
營運活動產生的淨現金	5,145,405	4,032,661
投資活動所用的淨現金	(5,358,152)	(39,212)
融資活動產生(所用)的淨現金	2,533,529	(3,045,428)

重大限制

大部分深圳高速的現金及銀行存款存放於中國及須受制於當地外匯管制規則。該外匯管制規則限制由中國導出的資金，惟通過股息除外。

44. 本公司資產負債表及儲備變動

	2025		2024	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產				
於附屬公司之權益		16,375,550		8,903,536
流動資產				
其他應收款	2,801		4,791	
應收附屬公司之股息	22,372,285		24,825,560	
現金及現金等價物	37,131		114,342	
	22,412,217		24,944,693	
流動負債				
其他應付款	26,440		22,640	
貸款	12,314,712		7,541,489	
熊貓債	5,627,488		1,094,441	
應付一間附屬公司款項	704,816		669,359	
	18,673,456		9,327,929	
淨流動資產		3,738,761		15,616,764
總資產減流動負債		20,114,311		24,520,300
非流動負債				
熊貓債	4,469,966		9,652,736	
	4,469,966		9,652,736	
		4,469,966		9,652,736
淨資產		15,644,345		14,867,564
資本及儲備				
股本及股本溢價	13,652,985		13,389,982	
其他儲備及保留盈餘	1,991,360		1,477,582	
總權益		15,644,345		14,867,564

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

44. 本公司資產負債表及儲備變動(續)

本公司儲備變動

	其他儲備			保留盈餘 港幣千元	合計 港幣千元
	繳入盈餘 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	總額 港幣千元		
於2024年1月1日	58,515	(953,714)	(895,199)	1,707,738	812,539
全面收益					
年度純利	-	-	-	2,121,067	2,121,067
其他全面費用					
貨幣匯兌差額	-	(498,764)	(498,764)	-	(498,764)
其他全面費用總額	-	(498,764)	(498,764)	-	(498,764)
全面(費用)/收益總額	-	(498,764)	(498,764)	2,121,067	1,622,303
與擁有人以其擁有人身份的交易					
2023年股息	-	-	-	(957,260)	(957,260)
與擁有人以其擁有人身份的交易總額	-	-	-	(957,260)	(957,260)
於2024年12月31日	58,515	(1,452,478)	(1,393,963)	2,871,545	1,477,582
	其他儲備			保留盈餘 港幣千元	合計 港幣千元
	繳入盈餘 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	總額 港幣千元		
於2025年1月1日	58,515	(1,452,478)	(1,393,963)	2,871,545	1,477,582
全面收益					
年度純利	-	-	-	1,266,523	1,266,523
其他全面收益					
貨幣匯兌差額	-	688,219	688,219	-	688,219
其他全面收益總額	-	688,219	688,219	-	688,219
全面收益總額	-	688,219	688,219	1,266,523	1,954,742
與擁有人以其擁有人身份的交易					
2024年股息	-	-	-	(1,440,964)	(1,440,964)
與擁有人以其擁有人身份的交易總額	-	-	-	(1,440,964)	(1,440,964)
於2025年12月31日	58,515	(764,259)	(705,744)	2,697,104	1,991,360



Shenzhen International
深國際

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

