

# 2020 全年业绩

## Annual Results



Shenzhen International  
深國際  
股份代号：00152

## 业务分析

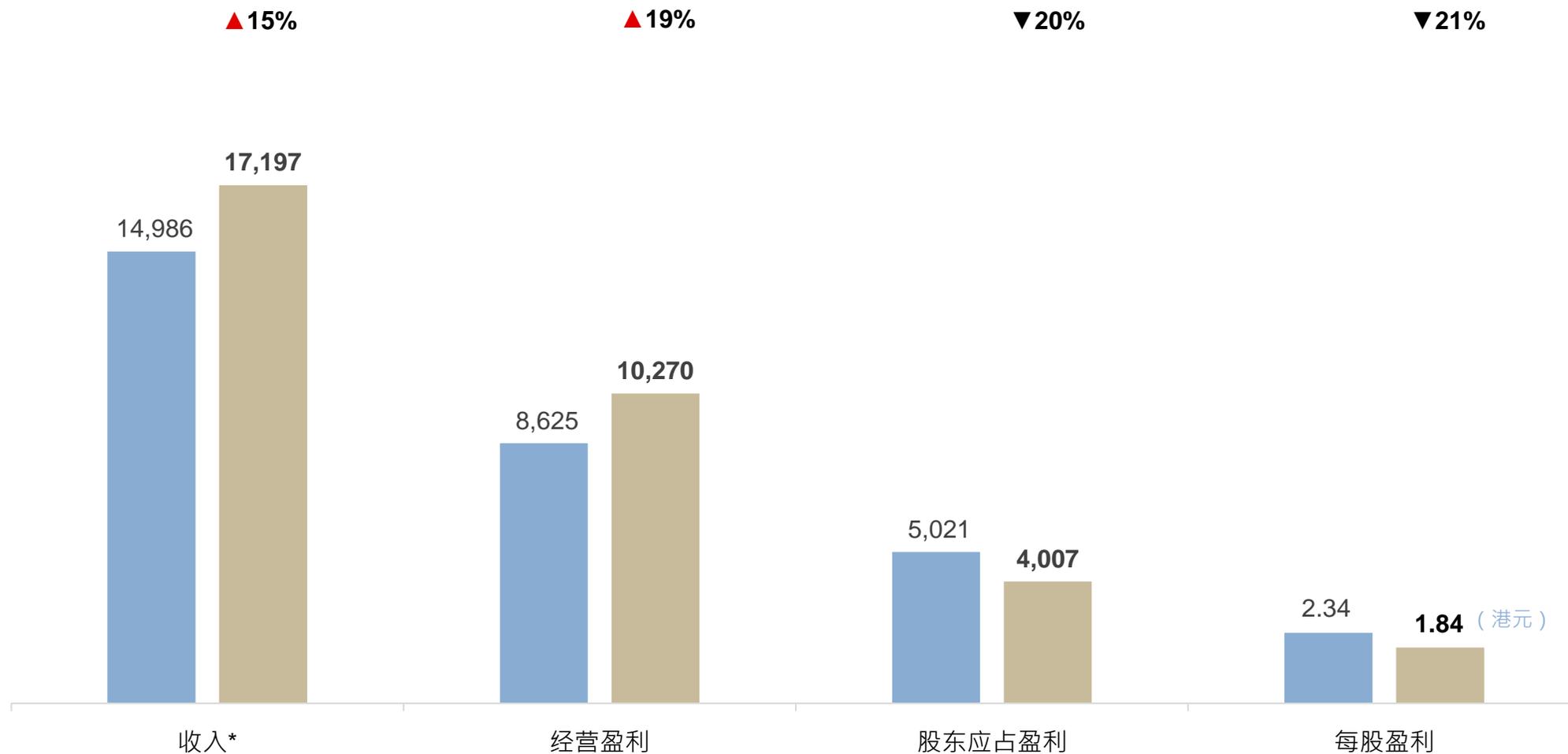
### Operations Analysis

共同创造 共享价值  
Building Value, Sharing Future

- 谨此提醒本公司之准投资者及股东（「准投资者及股东」），本简报之内容包括集团截至2020年12月31日止年度之运营数据与财务数据摘要。所载数据仅供本简报之用，若干数据未经独立核证。准投资者及股东不应依赖本简报所呈现或载有之内容或意见之公正、准确性、完整性或正确性，本公司亦不会就此作出任何明确或隐含之声明或保证。有关本公司之经审核业绩，准投资者及股东应参阅遵照香港联合交易所有限公司上市规则刊印之2020年年报。

# 1.业绩摘要 (一)

港币百万元



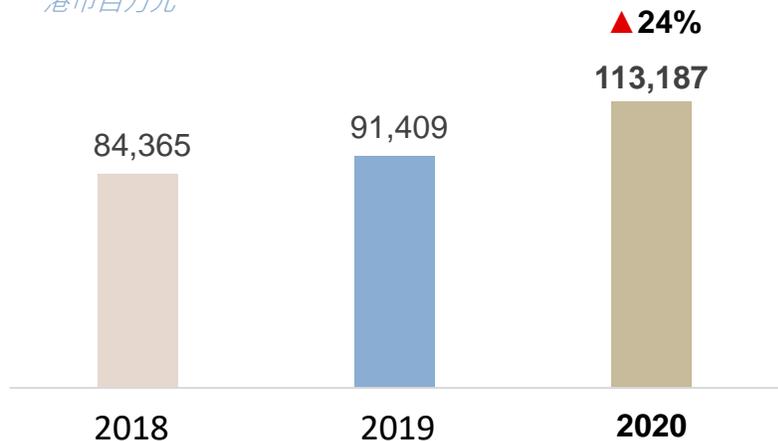
\*扣除收费公路业务的建造服务收入

■ 2019 ■ 2020

# 1.业绩摘要 (二)

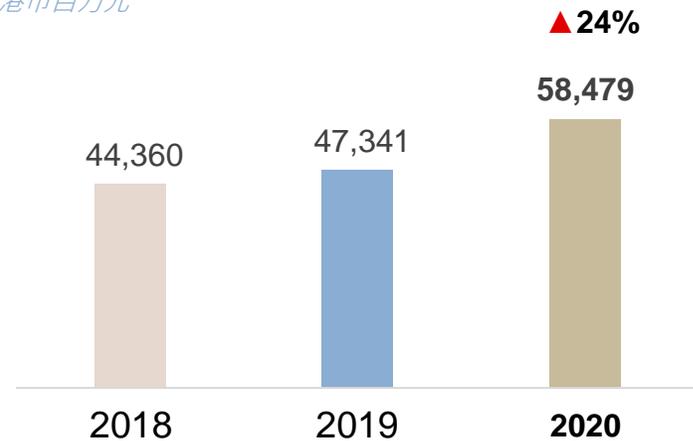
## 总资产

港币百万元



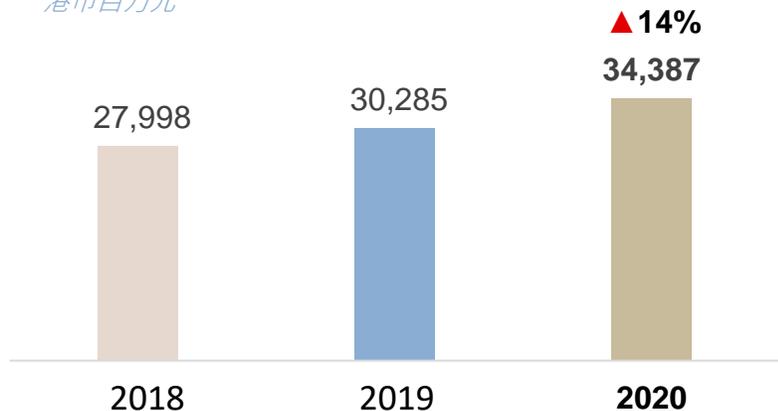
## 总权益

港币百万元



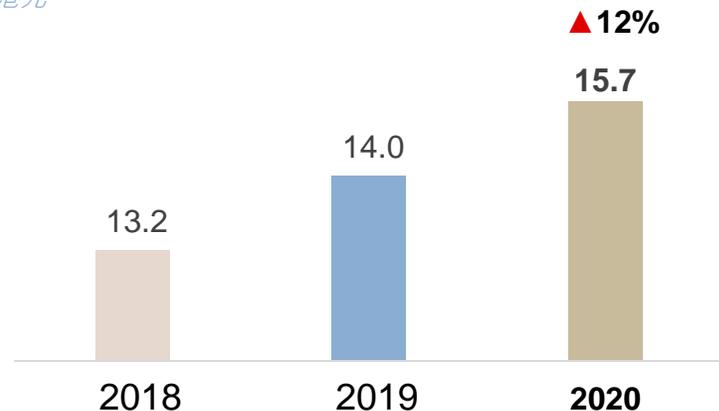
## 股东应占资产净值

港币百万元



## 股东应占每股资产净值

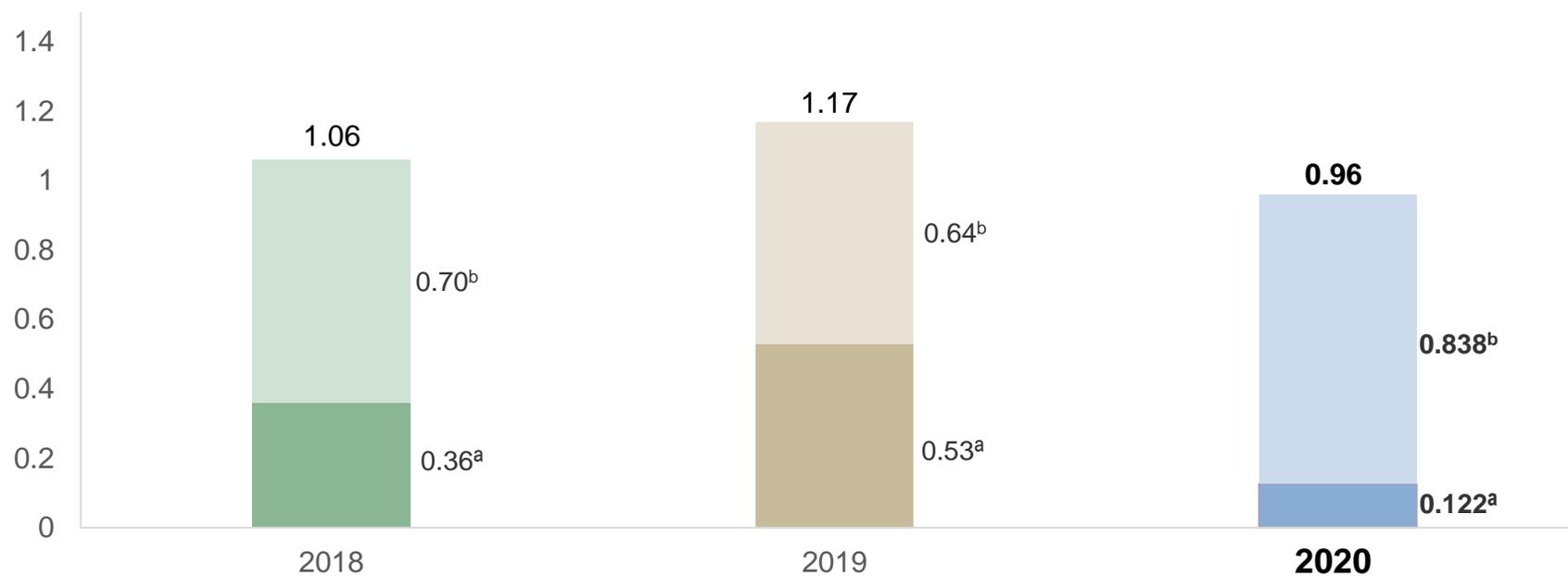
港元



## 2.股息政策

### 股息

每股港元



\* (a) 末期股息, (b) 特别股息

- 建议全年每股股息总额为港币0.96元 (2019: 港币1.17元) , 派息率增加至 52% (2019: 50%)
  - 末期股息: 核心业务股东应占盈利40%分配
  - 特别股息: 主要受惠于前海土地整备一次性资产处置收益及南京西坝码头二期退出
- 股息总额为港币21.07亿元 (2019: 港币25.29亿元)
- 稳定的核心业务分红派息政策, 并分配一次性盈利以回馈股东

## 3.业务回顾

- 二零二零年，本集团业务受疫情影响，特别是航空板块受到较大冲击
- 本集团积极应对，多管齐下将疫情对业务的影响降至最低
- **物流业务**
  - 物流园区业务已在全国共30个物流节点城市实现布局
  - 物流业务收入 ▲1%至港币79.47亿元
    - 由于年内物流业务的经营受疫情及年初的物流园免租金政策的影响，股东应占盈利下降至港币11.79亿元
- **深圳高速**
  - 持续巩固提升收费公路主业
  - 大环保新产业在细分领域实现重大突破
- **前海土地整备：**
  - 年内完成签订「前海三期项目」的土地整备协议，确认一次性税前收益约港币40.94亿元
  - 标志着前海项目土地整备工作圆满完成，有助进一步促进本集团业绩的持续增长

## 4.综合物流港

- 总规划土地面积约**714**万平方米，其中已获得土地面积约**460**万平方米
  - 年内获取郑州二七、无锡江阴、湛江等项目土地使用权，並成功收购苏州相城项目，新增土地面积共**38.5**万平方米
  - 形成“投建融管”商业模式闭环，预计将完成南昌项目置入基金相关工作，改善资产收益
- 年内运营项目增加至**20**个，总运营面积约**200**万平方米，较去年增加**55**万平方米
  - 综合出租率约**91%**，整体出租情况理想
  - 核心物流业务贡献收入及股东应占盈利分别为港币**4.83**亿元及港币**7,688**万元，同比上升▲**19%**和▲**78%**
- 南通、徐州、杭州二期、成都青白江、武汉蔡甸、郑州二七、义乌二期等项目已开展相关工程建设工作，预计**2021**及**2022**年将陆续竣工及投入运营

## 5. 物流园升级转型

### ■ 前海项目

- 前海三期项目
  - 总建筑面积共17.2万平方米，其中住宅建筑面积5万平方米、可销售公寓建筑面积2.5万平方米
- 土地整备工作圆满完成，整个项目总建筑面积约达39万平方米，其中：
  - 前海首期项目
    - 总建筑面积共11万平方米，其中住宅建筑面积5.1万平方米，2019年底预售，预计2021年可为本集团带来投资收益
  - 前海二期项目
    - 总建筑面积共11万平方米，其中住宅建筑面积9.1万平方米，项目已开展设计、招标等前期工作
- 住宅项目在前海高度稀缺，前海项目将促进本集团业绩持续增长，提高本集团在前海片区的资源价值

### ■ 梅林关项目

- 一期住宅项目和风轩
  - 可售面积7.5万平方米，保障房面积约4.2万平方米，住宅部份已于2019年完成竣工验收
- 二期住宅项目和雅轩
  - 可售面积6.8万平方米，三栋取得预售证的住宅已全部销售并基本回款, 并于2020年完成竣工验收备案
- 三期住宅项目和颂轩
  - 可售面积6.3万平方米，已开工建设并于2020年12月开始预售，截至12月底住宅认购率达88%

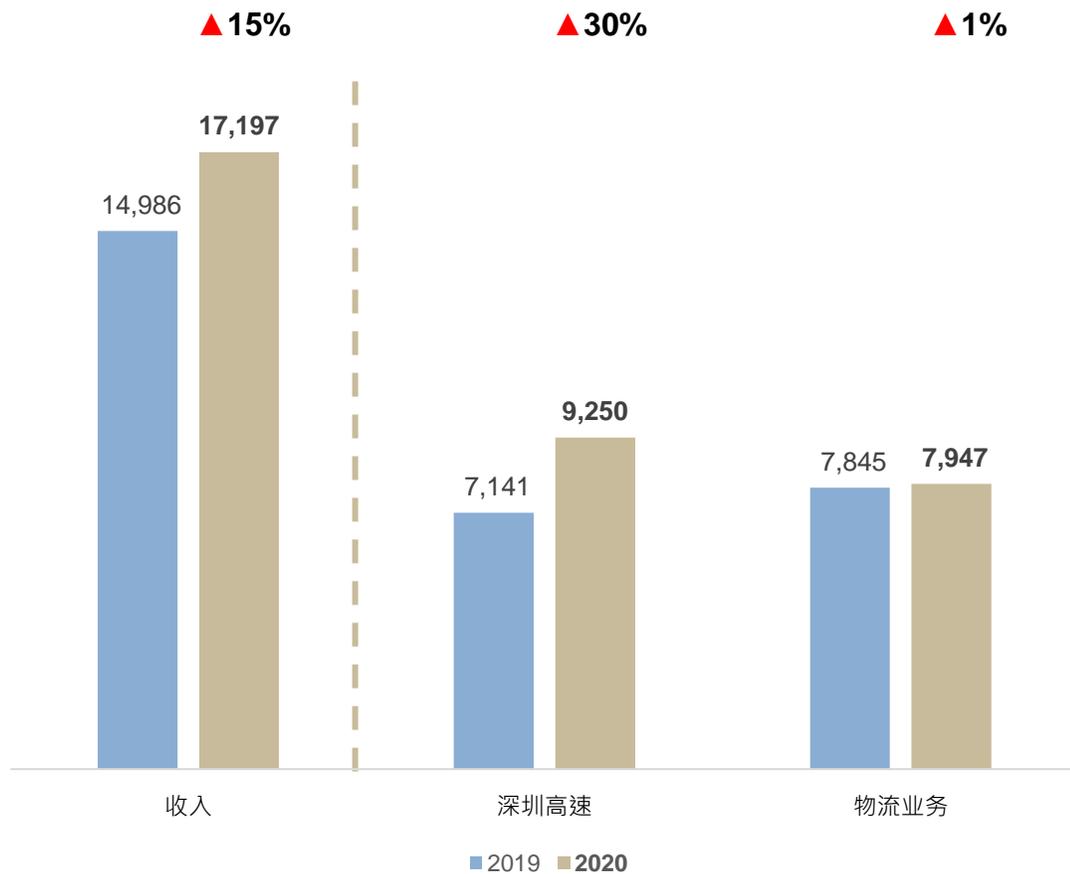
### ■ 华南物流园

- 本集团与龙华区政府签署了《战略合作框架协议》，推动华南物流园整体升级改造
- 华南物流园未来转型取得关键一步

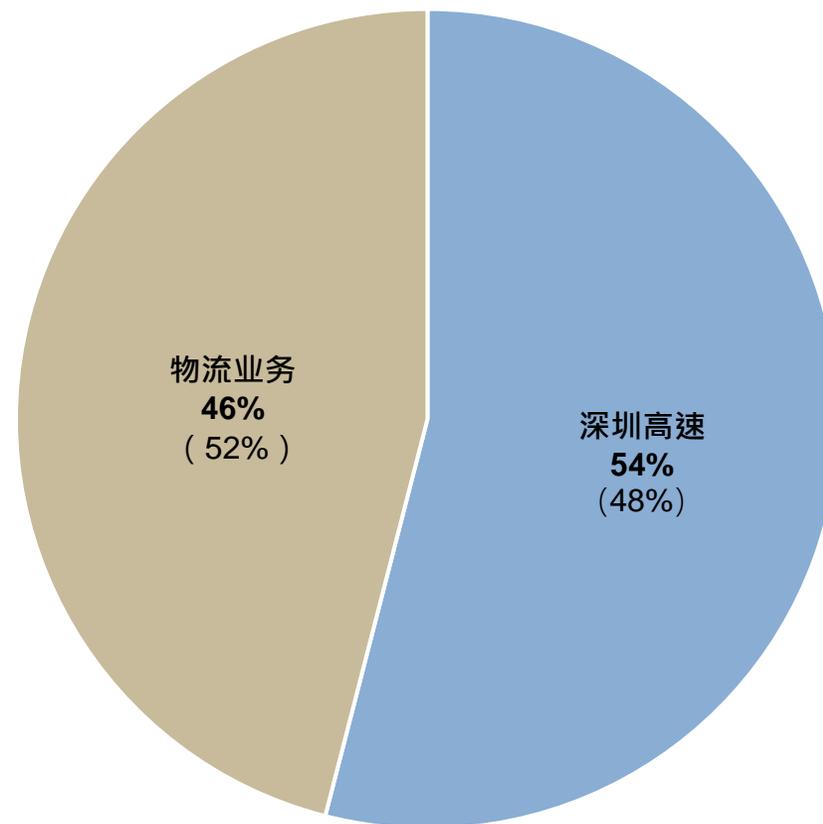
## 6.收入结构\*

收入港币171.97亿元 ▲ 15%

港币百万元

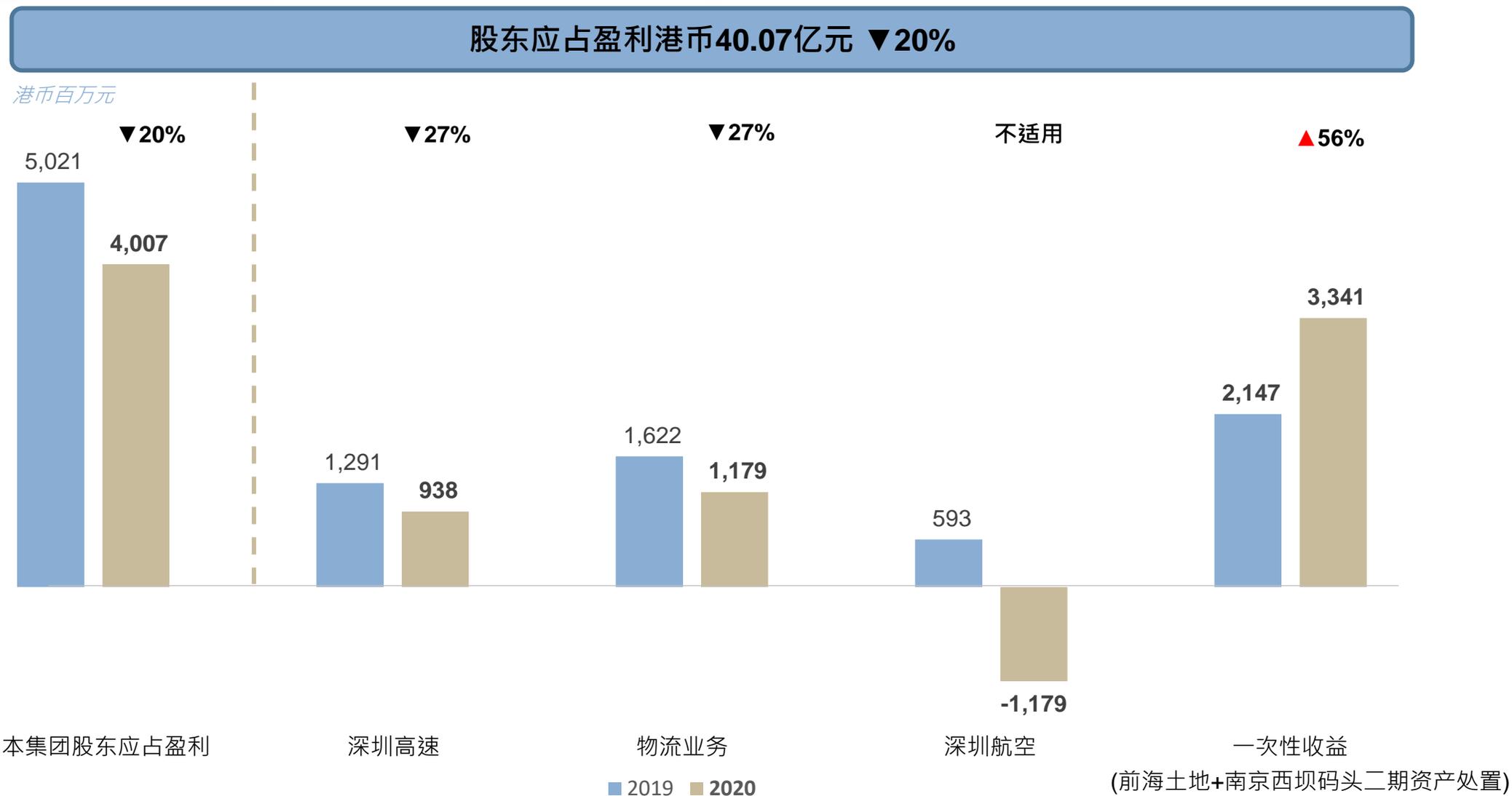


2020 ( 2019 ) 年收入贡献占比



\*扣除收费公路业务的建造服务收入

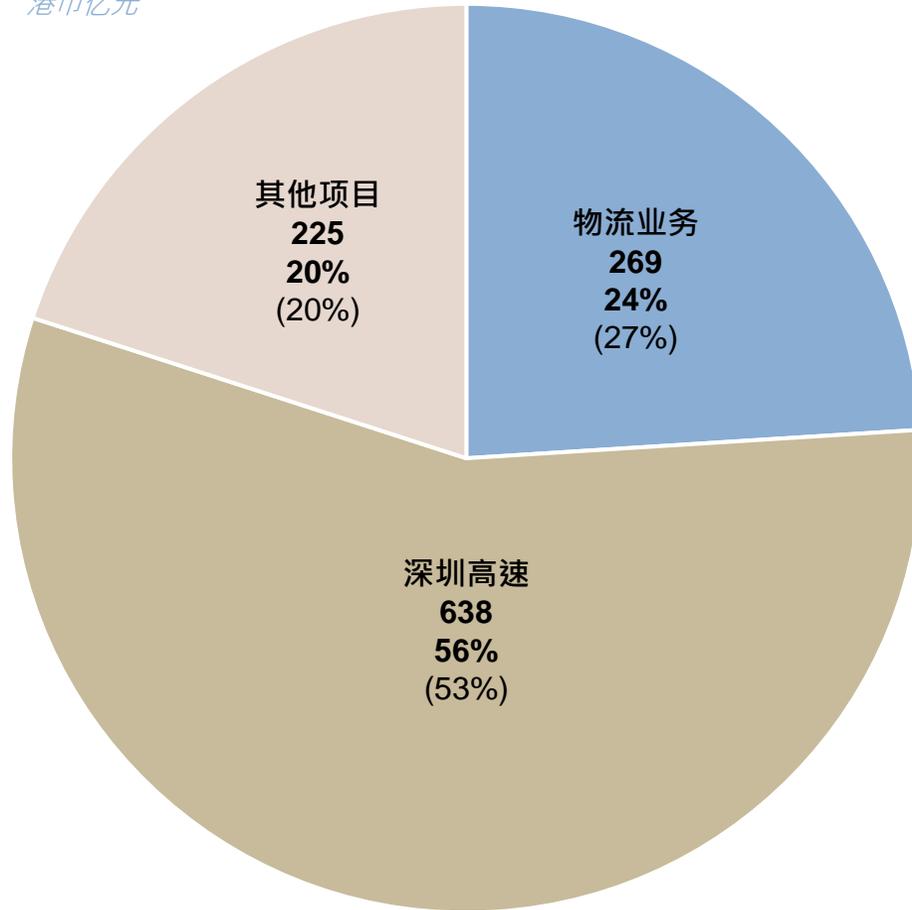
## 7. 股东应占盈利结构



# 8. 资产结构 — 总资产

2020 ( 2019 ) 年总资产占比

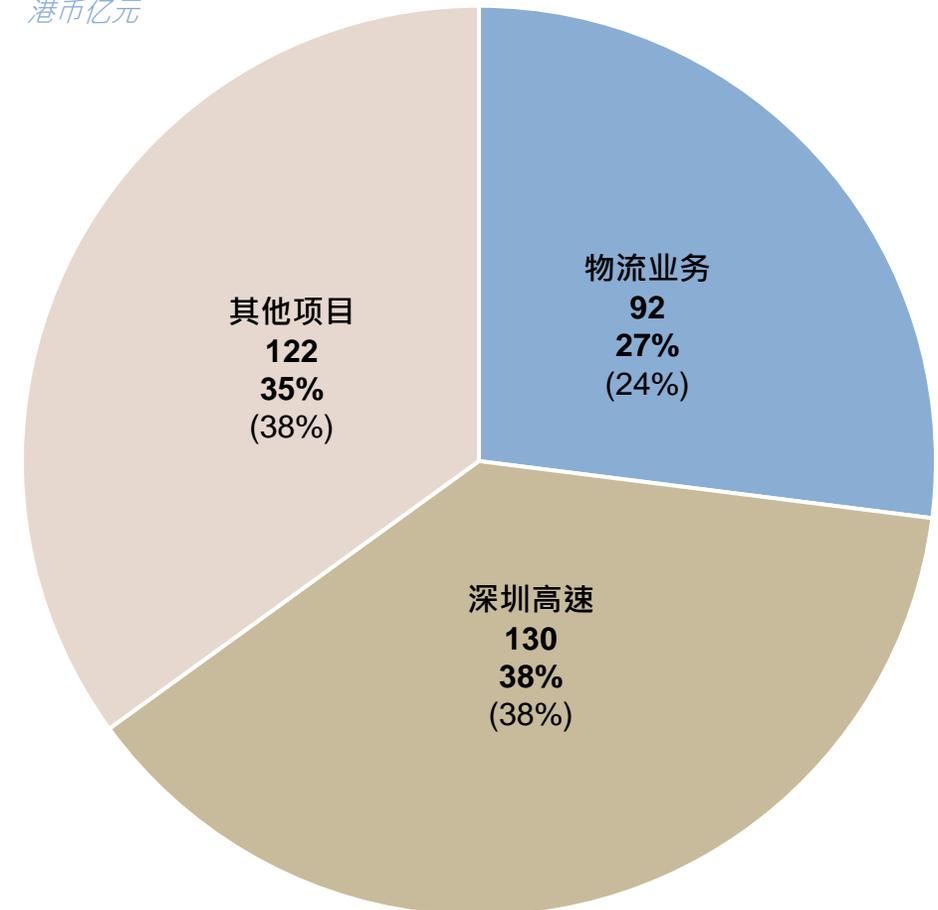
港币亿元



总资产港币1,132亿元

2020 ( 2019 ) 年股东应占净资产占比

港币亿元

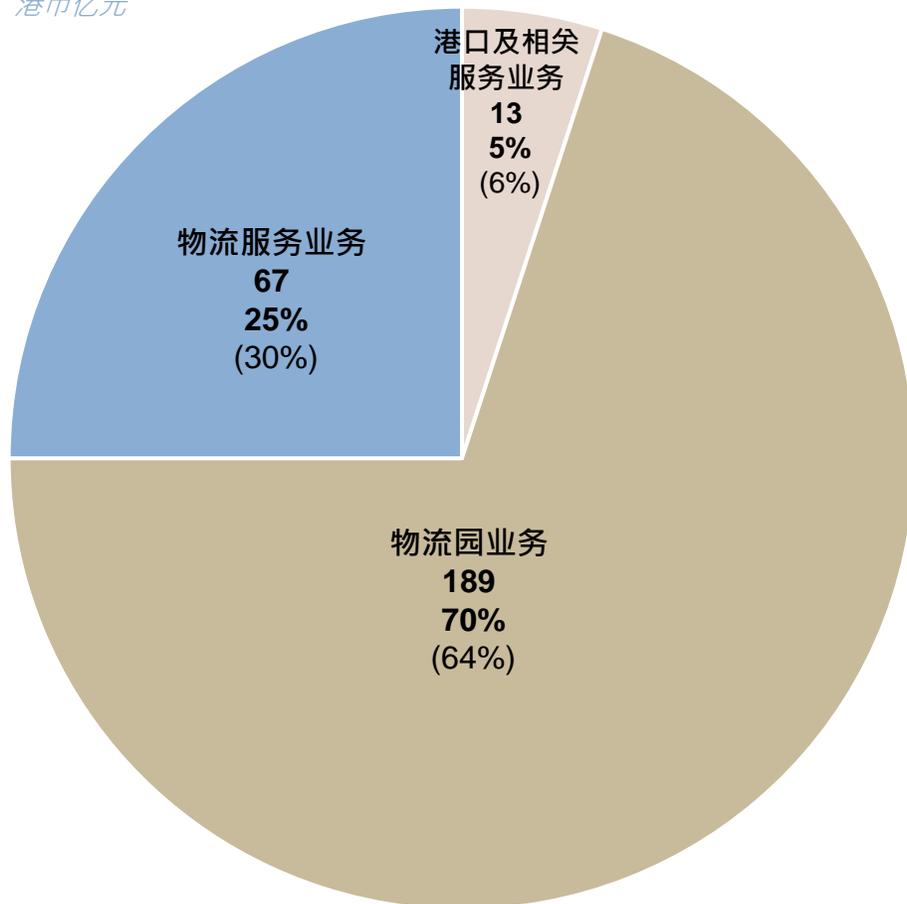


股东应占净资产港币344亿元

## 8. 资产结构 — 物流板块

2020 ( 2019 ) 年物流板块资产占比

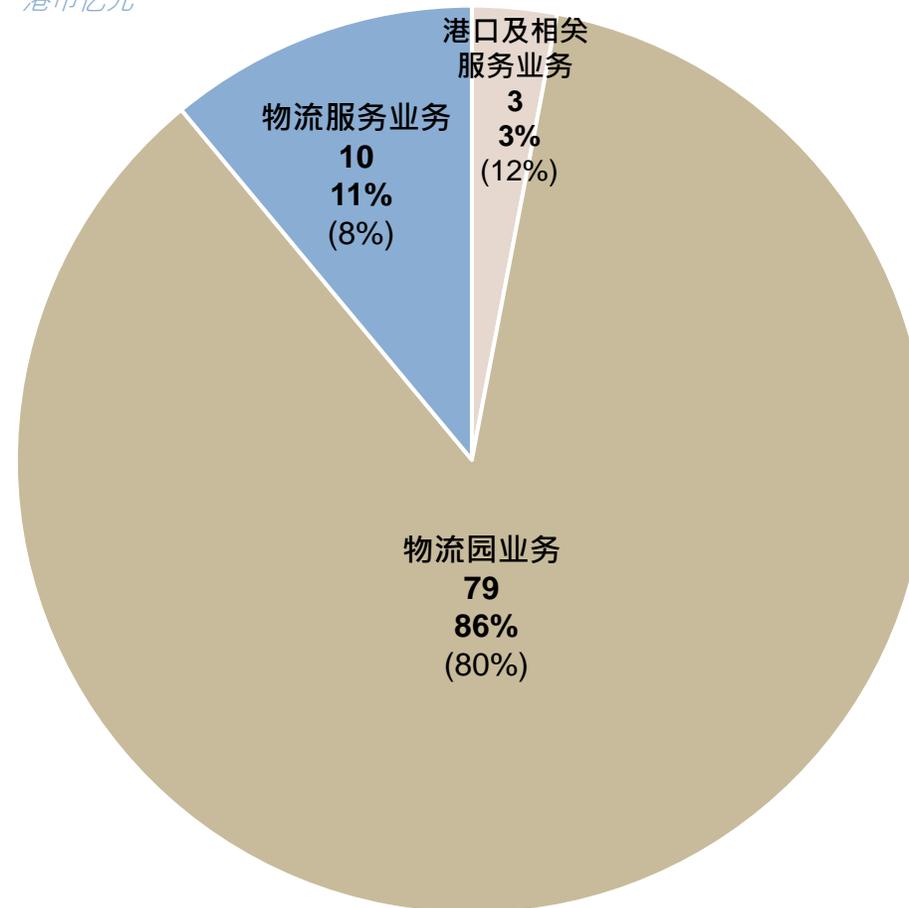
港币亿元



物流板块资产港币269亿元

2020 ( 2019 ) 年物流板块股东应占净资产占比

港币亿元

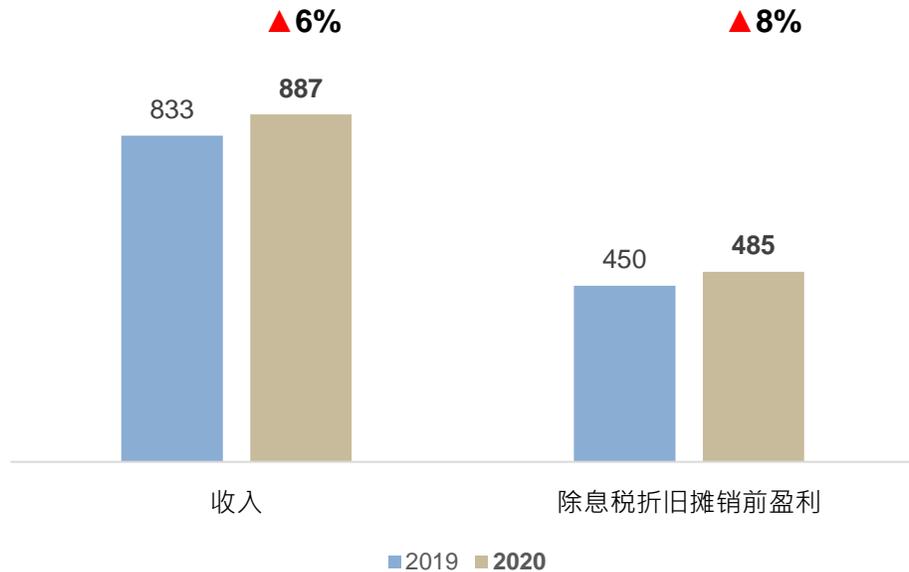


物流板块股东应占净资产港币92亿元

## 9. 物流业务 (一)

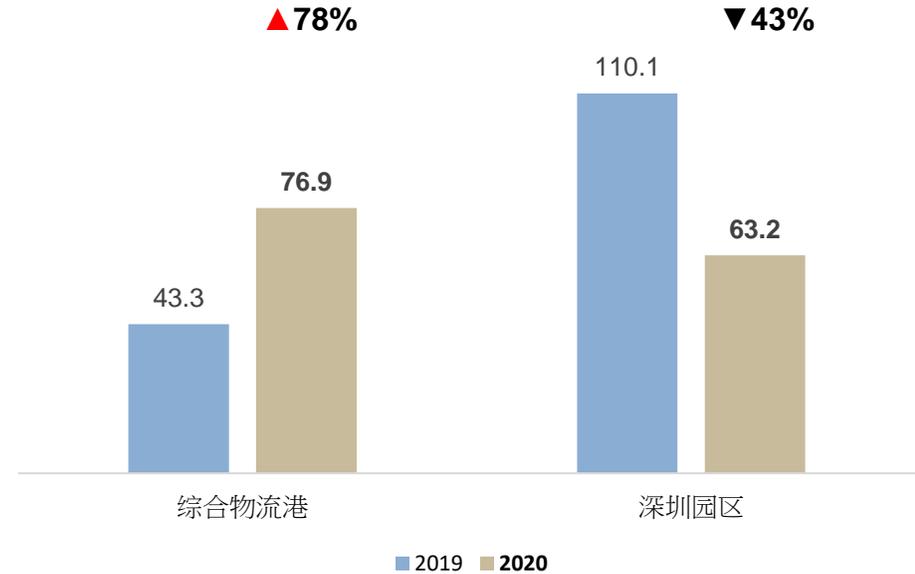
### 物流园业务

港币百万元



### 物流园业务股东应占盈利贡献▼8%

港币百万元

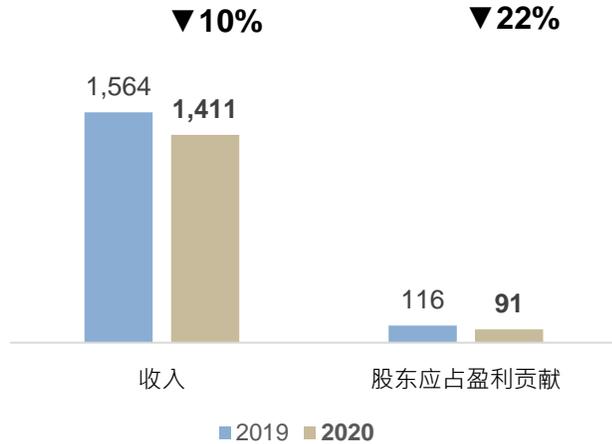


- 物流园业务: 由于受疫情及年初免租政策的影响, 加上经营成本上升
  - 整体股东应占盈利▼8%
- 综合物流港: 除刚投入运营期的项目外, 受惠于其他项目盈利能力改善
  - 股东应占盈利贡献▲78%
- 深圳园区: 受疫情免租政策影响
  - 股东应占盈利贡献▼43%
- 黎光项目(占地面积4.5万平方米)于2019年底开工建设, 工程正有序推进, 预期2023年投营
  - 将打造为高标准、智慧型、生态型的现代物流标杆示范园区
- 年内与广铁集团订立合作协议, 将平湖南铁路货场升级改造为全国最大的公铁海多式联运枢纽
  - 项目占地 90 万平方米, 加强本集团于粤港澳大湾区的市场地位

## 9. 物流业务 (二)

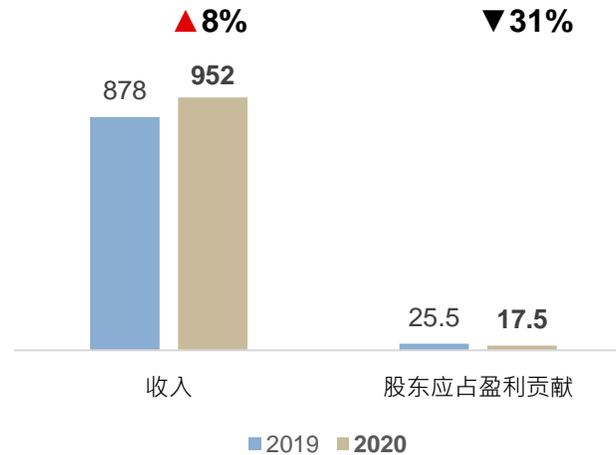
### 港口及相关服务业务

港币百万元



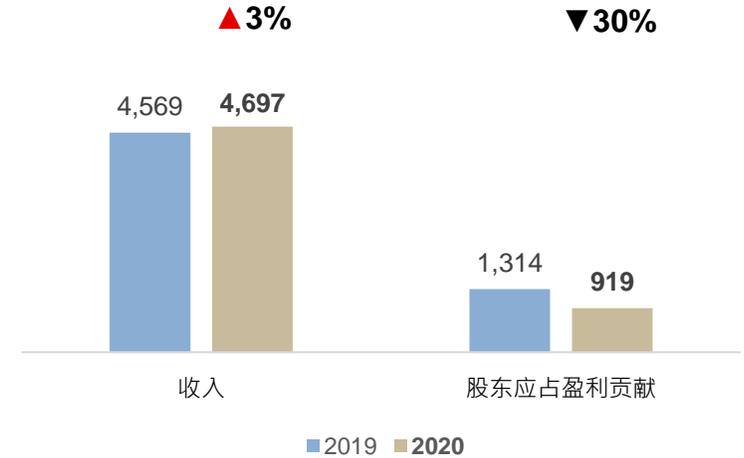
### 物流服务业务

港币百万元



### 物流园转型升级

港币百万元



#### ■ 港口及相关服务业务

- 运营情况受疫情、宏观经济下行及西坝码头二期退出的影响，
  - 共有**448**艘海轮停泊南京西坝码头，完成吞吐量**3,593**万吨，同比下降**17%**
- 年内完成南京西坝码头二期项目第二阶段的资产移交，年内确认一次性收益港币**5.15**亿元，并顺利签订二期项目返租协议
- 持续推进业务拓展，年内成功签订靖江、沈丘、丰城**3**个港口项目，预计未来**2-3**年将陆续投入运营

#### ■ 物流服务业务

- 新开展的冷链及供应链业务及多式联运带动，收入**▲8%**
  - 项目仍处于培育期，加上经营成本因疫情影响上升，股东应占盈利**▼31%**
- 年内成立合资公司运营「湾区号」中欧班列，有助打造国际陆上物流新通道

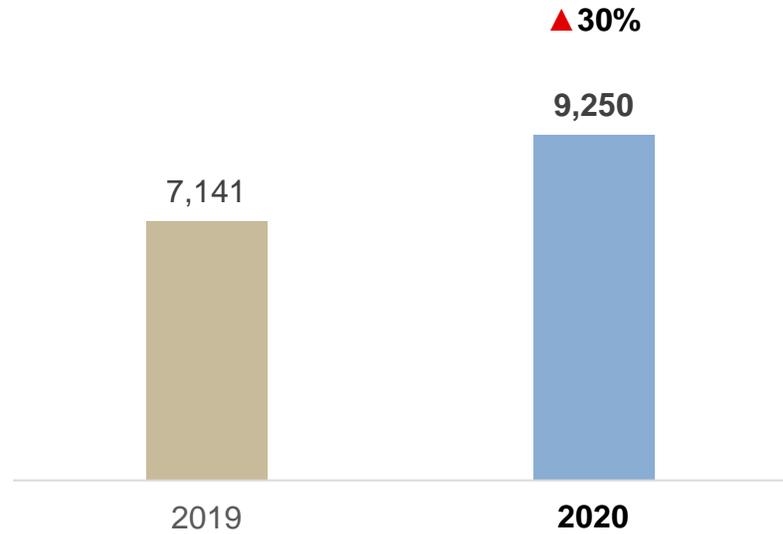
#### ■ 物流园转型升级

- 年内竣工验收梅林关二期和雅轩可售**6.8**万平方米，收入增加至港币**46.97**亿元
  - 所确认梅林关项目销售产品组合增加了毛利率较低的保障房产品及受疫情的影响，导致本年度盈利贡献**▼30%**

# 10.深圳高速

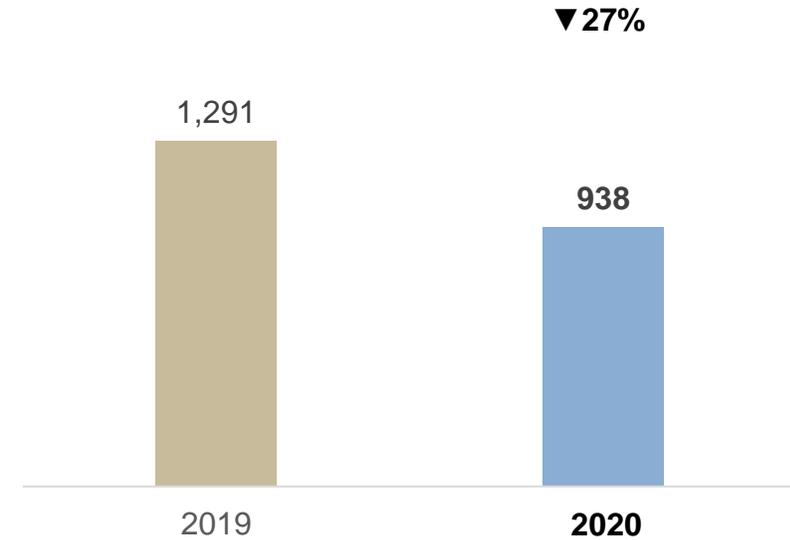
收入\*：港币92.50亿元 ▲30%

港币百万元



股东应占盈利：港币9.38亿元 ▼27%

港币百万元



- 龙大高速于年内转让至深圳高速，深圳高速已并表龙大高速收入及盈利贡献
- 深圳高速：
  - 大环保业务方面为深圳高速带来的收入 ▲320%至人民币25.21亿，深高速整体收入 ▲30%
  - 广东省交通运输厅在12月发布对免收车辆通行费补偿事宜，相关收入及股东应占盈利已于本年度反映
  - 由于2019年确认递延所得税资产收益港元4.81亿及大环保业务方面的支出增加，导致股东应占盈利 ▼27%

\*扣除收费公路业务的建造服务收入

# 11.航空板块

## ■ 深圳航空

- 年内新冠疫情对全球航空运输业造成严重冲击，航空需求锐减
- 收入为人民币173.94亿元（港币200.56亿元），▼46%
- 本期间深航录得汇兑收益人民币10.3亿元（2019：汇兑亏损人民币2.64亿元）
- 深航净亏损为人民币20.63亿元（2019：净利润人民币11.94亿元）
- 本集团49%应占亏损为港币11.79亿元（2019：盈利港币5.93亿元）



## ■ 中国国际货运航空（国货航）

- 年内与国货航订立增资协议，认购国货航10%股权，高起点切入垄断性及高门槛航空物流领域
- 随着中国消费转型升级及跨境电子商务行业的迅速增长，航空货运行业迎来良好发展机遇

## 12.财务状况（一）

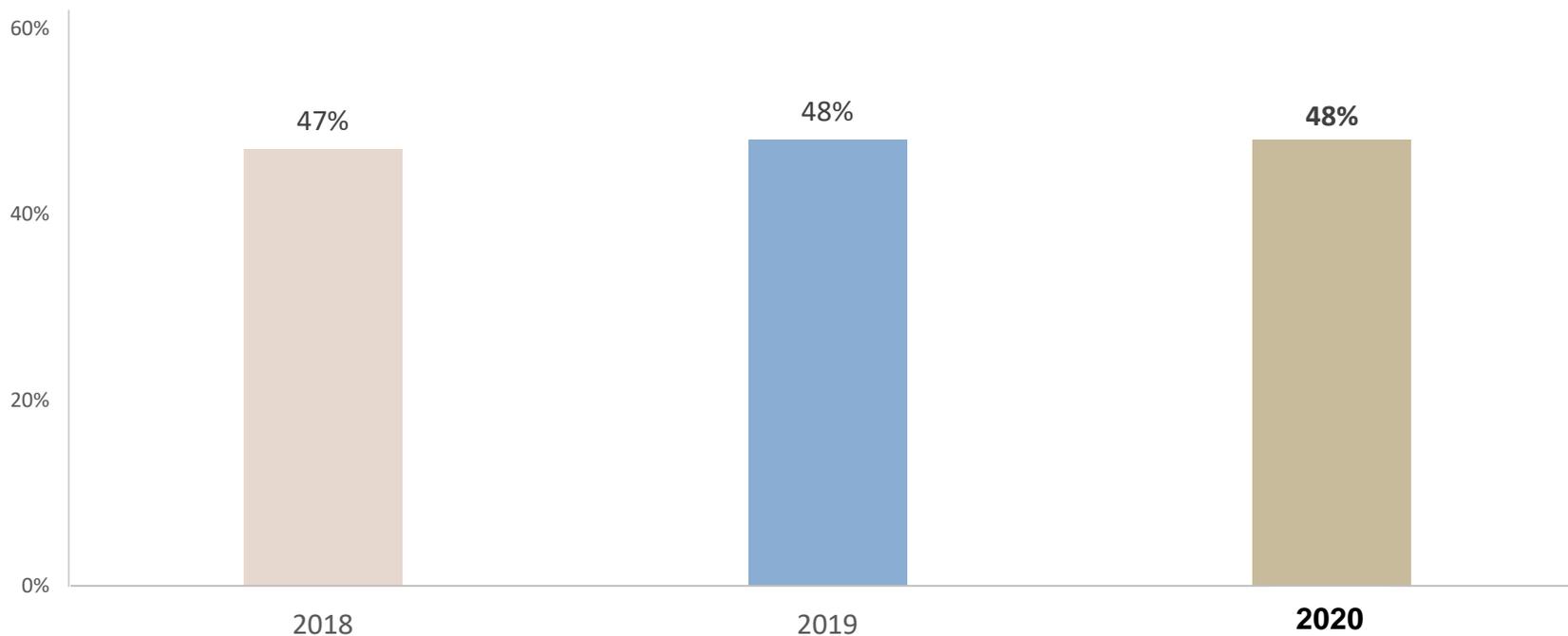
	本集团			
	港币百万元	2020	2019	上升/(下跌)
总资产		113,187	91,409	24%
总权益		58,479	47,341	24%
股东应占资产净值		34,387	30,285	14%
股东应占每股资产净值 (港币元)		15.7	14.0	12%
现金		15,104	14,780	2%
银行贷款		14,466	14,182	2%
其他贷款		489	737	(34%)
票据及债券		17,093	11,574	48%
借贷总额		32,048	26,493	21%
借贷净额		16,944	11,713	45%
资产负债率 (总负债 / 总资产)		48%	48%	-
借贷总额占总资产比率		28%	29%	(1)*
借贷净额与总权益比率		29%	25%	4*
借贷总额与总权益比率		55%	56%	(1)*

\*百分点之转变 17

## 12. 财务状况 (二)

### 资产负债率

于12月31日

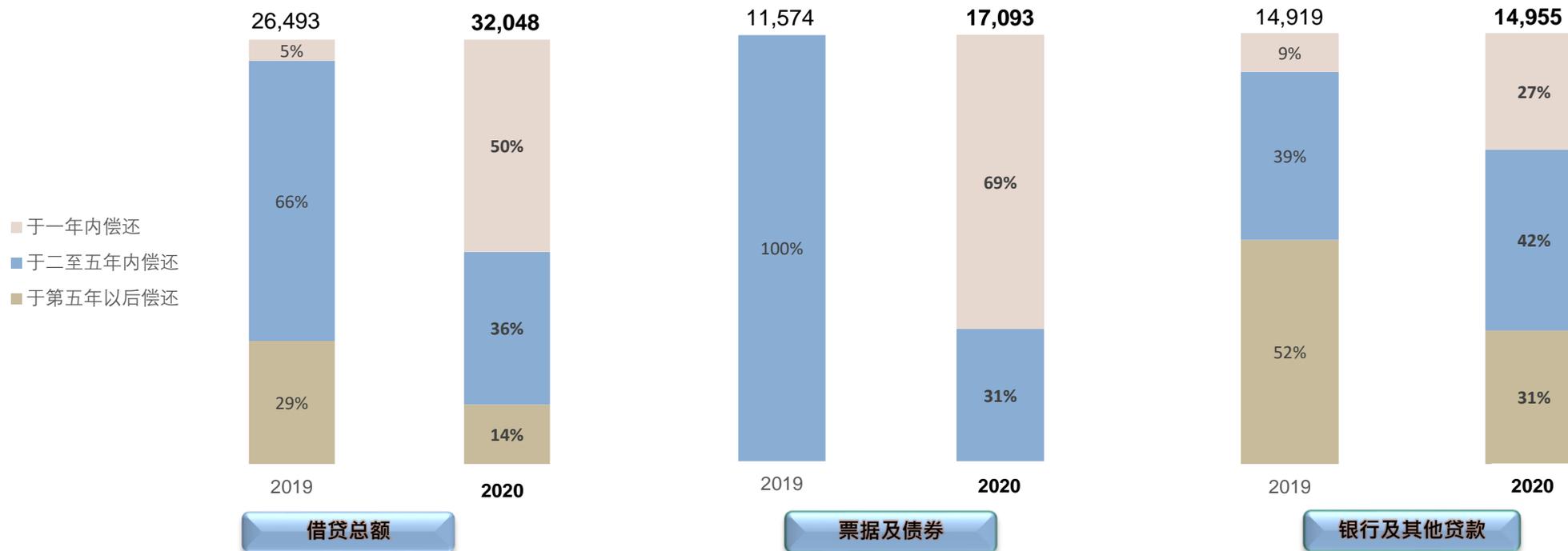


- 财务状况保持稳健
  - 股东应占资产净值 ▲ 14% 至港币 343.87 亿元
- 除三大国际信贷评级机构继续维持投资级别信贷评级外
  - 国内信贷评级机构继续给予「AAA」信贷评级

## 12. 财务状况 (三)

### 债务到期结构

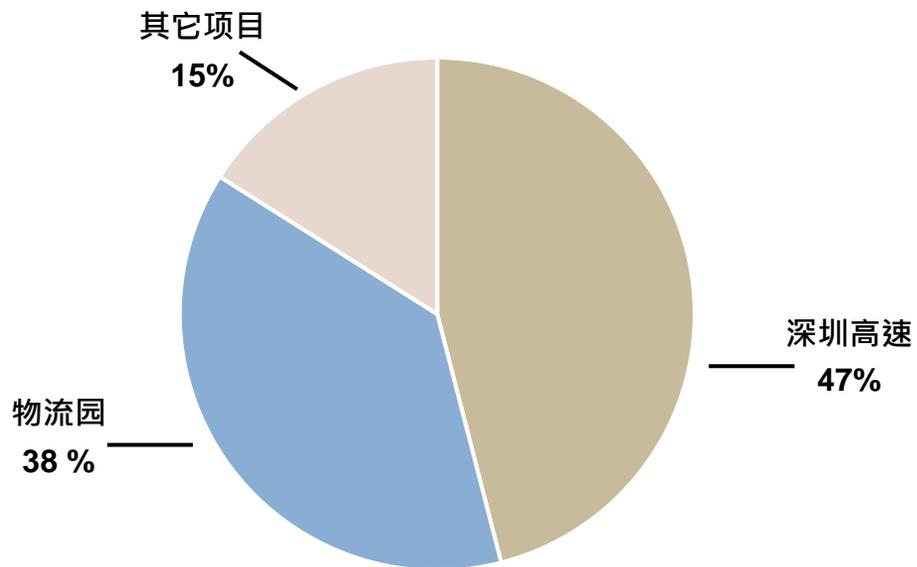
港币百万元



- 年内录得汇兑收益港币2.61亿元 ( 2019 : 汇兑亏损港币3,596万元 )
  - 本集团继续研究汇率波动
    - 将继续调整借贷货币结构，减少人民币汇率波动所带来的影响
  - 于2020年底，本集团人民币借贷与外币借贷比例为89%：11% (借贷余额: 人民币240亿元、港币12亿元、美元3亿元)
  - 本集团借贷总额中长期与短期债务比例为50%：50%

# 13.2021年资本开支预算—港币85亿元（人民币72亿元）

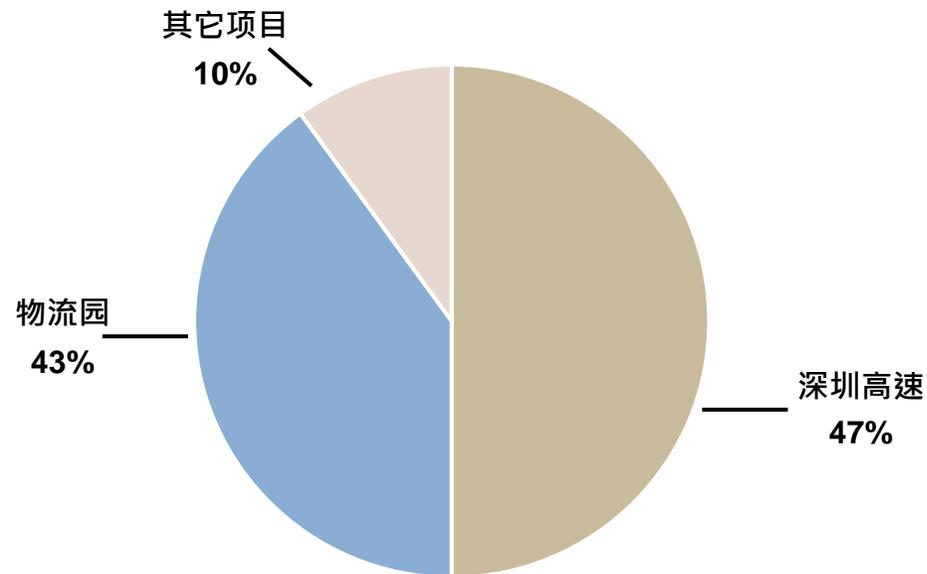
**2021年预算**  
港币85亿元 (人民币72亿元)



**2021年预计主要资本开支项目：**

- 综合物流港项目人民币26.7亿元
- 前海项目人民币6.4亿元
- 深圳高速项目共人民币33.5亿元

**2020年实际**  
港币65.4亿元 (人民币55.1亿元)



**2020年主要资本开支项目：**

- 综合物流港项目人民币23.5亿元
- 前海项目人民币3.8亿元
- 深圳高速项目共人民币25.7亿元

## 宏观层面

- 全球经济有望迎来缓慢复苏，但疫情或将继续成为最大的不确定性，全球经济面临的挑战仍存
- 国内市场环境稳定，国内宏观经济将持续稳定回升，经济循环将逐步回到正轨
- 居民消费将持续改善，高标仓的市场需求依然旺盛
- 围绕「一带一路」、粤港澳大湾区、深圳先行示范区、长江经济带等战略机遇

## 微观层面 (深圳国际)

- “十四五”期间，本集团将聚焦深圳、扎根深圳、辐射全国，争做优秀城市配套国企力量
- 加大在粤港澳大湾区、长三角、环渤海湾、京津冀等经济发达地区的布局，把握物流键节城市「一城多园」的布局机会
- 向综合服务商的模式升级，打造集冷链物流、智慧物流、园区增值服务、第三方物流、保税物流及物流信息于一体的物流综合服务体系
- 未来重大项目
  1. 与国货航订立增资协议，迎来航空货运行业良好发展机遇
  2. 与中外运合作运营中欧班列，带动平湖南综合物流枢纽货运量和发展
  3. 与普罗格达成战略投资，为未来智慧仓业务拓展打下坚实基础
  4. 与广铁集团合作建设平湖南国家级物流枢纽项目，打造成为亚洲规模最大综合物流枢纽
  5. 签订苏宁易购股份框架协议，为引进“商流”加速物流园区拓展步伐做好准备

(此项目需经过尽职调查再进一步考虑推进落实情况)

实现  
股东  
价值  
最大  
化



Shenzhen International

深國際

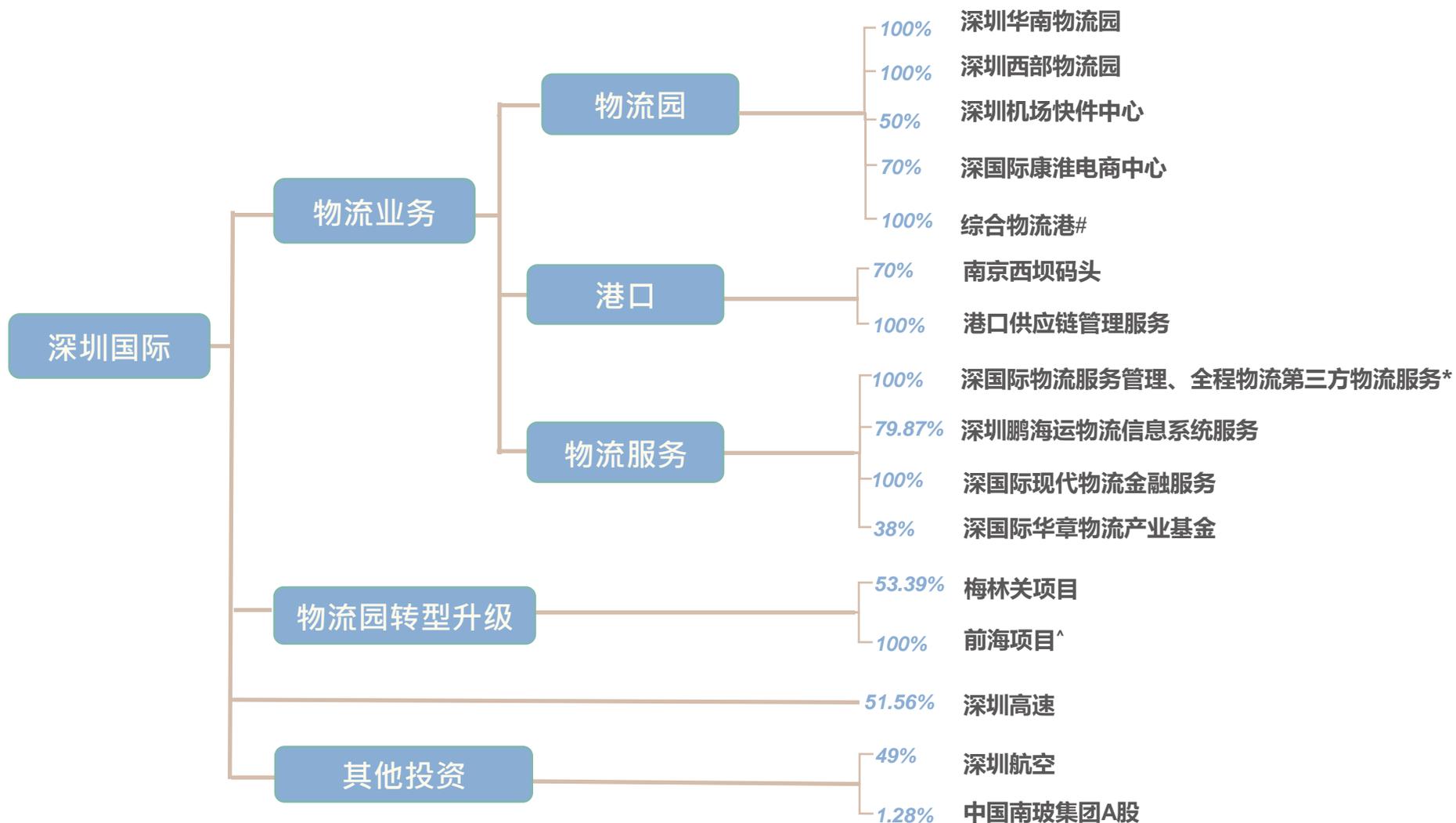
股份代号：00152

# 附录

Building Value  
Sharing Future

共同創造 共享價值

# 附录1—企业架构图



# 共24个项目在运营(总项目34个); 小部份为非全资项目

\* 深圳全程物流占股 51%

^ 不包括首期项目中的住宅项目

## 附录2—损益表

港币百万元 截至12月31日止十二个月	2020	2019	变动
收入	19,452	16,820	16%
销售成本	(12,990)	(10,121)	28%
毛利	6,462	6,699	(4%)
其他收益 – 净额	4,804	2,860	68%
其他收入	142	86	65%
分销成本	(166)	(151)	10%
管理费用	(972)	(869)	12%
经营盈利	10,270	8,625	19%
应占合营公司盈利	13	14	(7%)
应占联营公司盈利	(571)	1,247	(146%)
除税及财务成本前盈利	9,712	9,886	(2%)
财务成本 – 净额	(602)	(738)	(18%)
除税前盈利	9,110	9,148	-
所得税	(3,072)	(2,038)	51%
年度纯利	6,038	7,110	(15%)
非控制性权益	(1,939)	(1,996)	(3%)
永续证券	92	93	(1%)
股东应占盈利	4,007	5,021	(20%)
每股基本盈利 (每股港元)	1.84	2.34	(21%)

1. 前海三期项目一次性税前收益港币40.94亿元
2. 2019年沿江公司完成债务重组，确认递延所得税资产

# 附录3—分部业绩

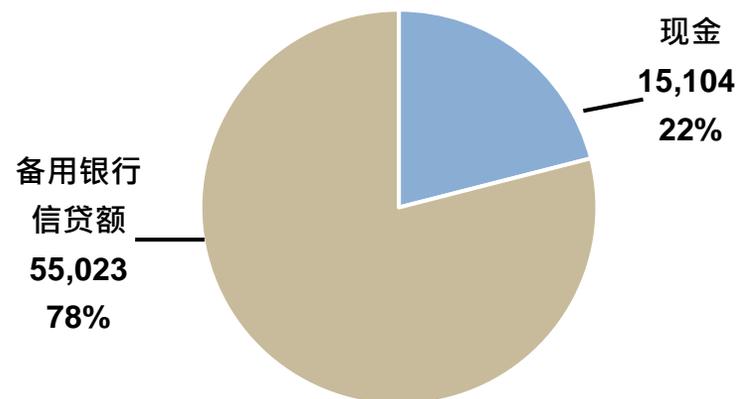
	收入		经营盈利		应占联营公司及 合营公司业绩		除息税前盈利	
	港币百万元 截至12月31日止十二个月		2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>收费公路</b>								
收入	<b>9,250</b>	7,141	<b>2,817</b>	2,501	<b>596</b>	616	<b>3,413</b>	3,117
建造服务收入	<b>2,255</b>	1,835	-	-	-	-	-	-
收费公路小计	<b>11,505</b>	8,976	<b>2,817</b>	2,501	<b>596</b>	616	<b>3,413</b>	3,117
<b>物流业务</b>								
物流园	<b>887</b>	833	<b>191</b>	195	<b>13</b>	14	<b>204</b>	209
物流服务	<b>952</b>	878	<b>47</b>	53	-	-	<b>47</b>	54
港口及相关服务	<b>1,411</b>	1,564	<b>171</b>	193	-	-	<b>171</b>	192
物流园转型升级	<b>4,697</b>	4,569	<b>2,599</b>	2,820	-	-	<b>2,599</b>	2,820
物流业务小计	<b>7,947</b>	7,844	<b>3,008</b>	3,261	<b>13</b>	14	<b>3,021</b>	3,275
总部	-	-	<b>4,445</b>	2,863	<b>(1,167)</b>	630	<b>3,278</b>	3,494
	<b>19,452</b>	16,820	<b>10,270</b>	8,625	<b>(558)</b>	1,260	<b>9,712</b>	9,885
财务收入							<b>317</b>	278
财务成本							<b>(919)</b>	(1,015)
财务成本 – 净额							<b>(602)</b>	(737)
<b>除税及非控制性权益前盈利</b>							<b>9,110</b>	9,148

# 附录4—财务状况（一）

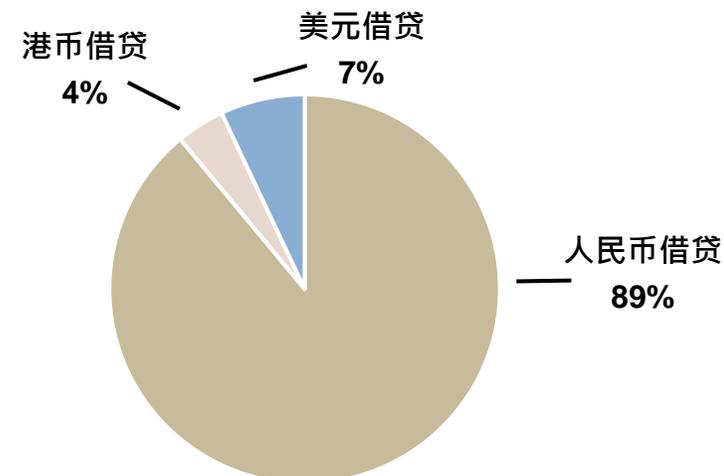
本集团借贷结构组合  
于2020年12月31日

## 现金及备用银行信贷额度

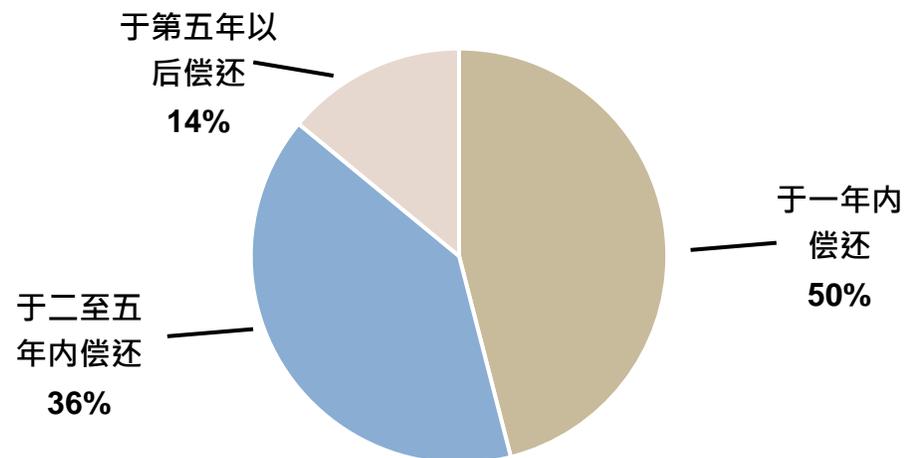
港币百万元



## 总借贷港币320.48亿元—货币单位



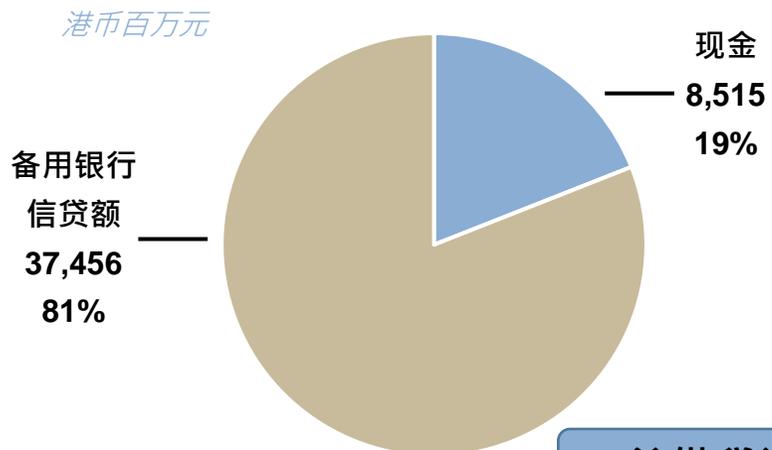
## 总借贷港币320.48亿元—还款期



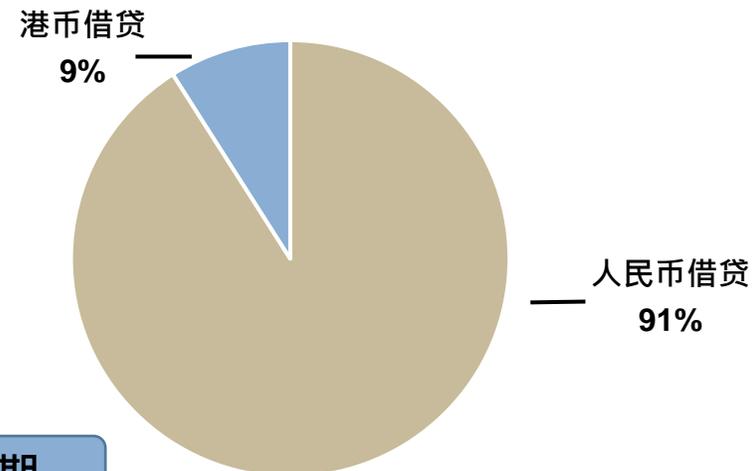
# 附录4—财务状况（二）

本集团借贷结构组合  
(撇除深圳高速)  
于2020年12月31日

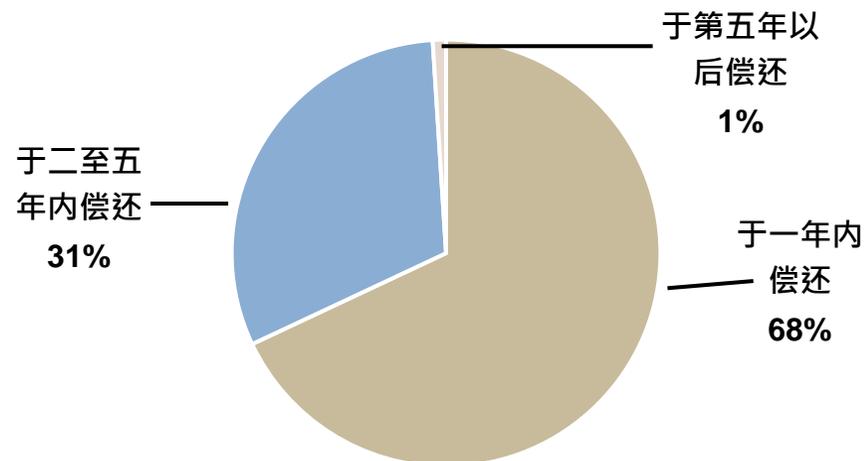
## 现金及备用银行信贷额度



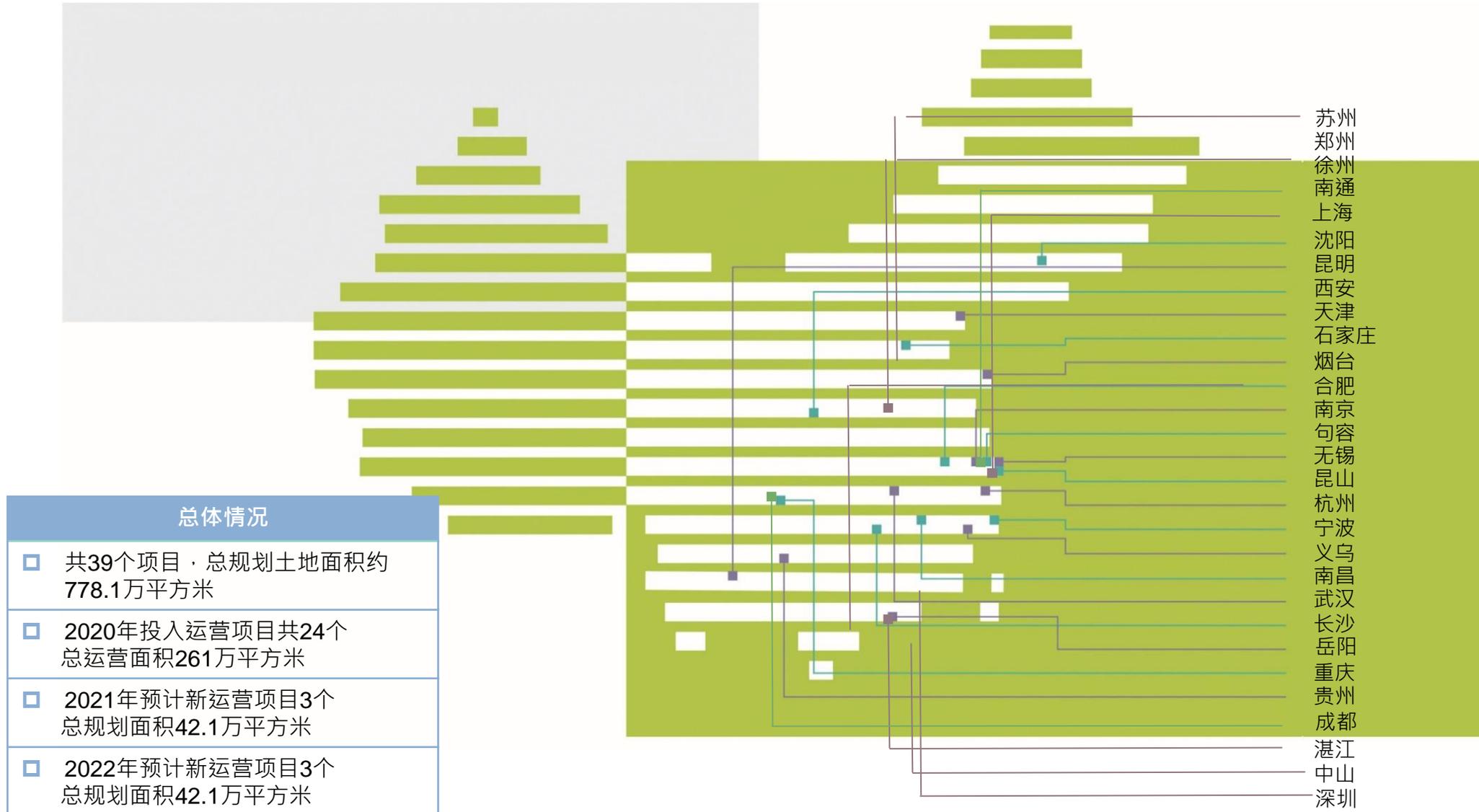
## 总借贷港币114.32亿元 — 货币单位



## 总借贷港币114.32亿元 — 还款期



# 附录5—物流园项目位置图



# 附录6—物流项目概况

已投入运营项目#		
深圳 (大湾区) 物流园	华南物流园	□ 规划土地面积: 59.6万平方米; 在运营面积 : 32.2万平方米
	西部物流园	□ 在运营面积 : 11.1万平方米
	深国际康淮电商中心	□ 在运营面积 : 13.8万平方米 (以租赁方式经营)
	岳阳智慧商贸物流园	□ 在运营面积 : 5.1万平方米 (管理输出项目)
	黎光项目	□ 规划土地面积 : 4.5万平方米
综合物流港	贵州项目	□ 规划土地面积: 34.8万平方米;在运营面积: 14.8万平方米
	重庆项目	□ 规划土地面积: 15.7万平方米;在运营面积: 5.8万平方米
	昆明项目	□ 规划土地面积: 17.2万平方米;在运营面积: 12.1万平方米
	武汉东西湖项目	□ 规划土地面积: 13.3万平方米;在运营面积 : 6.7万平方米
	南昌项目	□ 规划土地面积: 26.7万平方米;在运营面积 : 9.1万平方米
	长沙项目	□ 规划土地面积: 34.7万平方米;在运营面积: 8.5万平方米
	杭州项目	□ 规划土地面积: 42.7万平方米;在运营面积: 20.7万平方米
	宁波项目	□ 规划土地面积: 19.4万平方米;在运营面积: 6万平方米
	无锡项目	□ 规划土地面积: 34.7万平方米;在运营面积: 12.5万平方米
	昆山项目	□ 规划土地面积: 11.7万平方米;在运营面积 : 8.5万平方米
	合肥项目	□ 规划土地面积: 13.8万平方米; 在运营面积 : 9.9万平方米
	上海青浦项目	□ 规划土地面积: 2.3万平方米; 在运营面积 : 3.1万平方米
	沈阳项目	□ 规划土地面积: 70.0万平方米; 在运营面积 : 26.4万平方米
	石家庄项目	□ 规划土地面积: 46.7万平方米;在运营面积: 6.4万平方米
	天津中隆项目	□ 规划土地面积: 6万平方米;在运营面积: 3.2万平方米
	山东北明全程物流园*	□ 规划土地面积: 7万平方米;在运营面积: 3.7万平方米
中山火炬项目	□ 规划土地面积: 5.7万平方米;在运营面积: 5.8万平方米	

## 已投入运营项目

已投入运营项目		
综合物流港	成都青白江项目	□ 规划土地面积: 12.9万平方米
	成都新津项目	□ 规划土地面积: 17.3万平方米
	武汉蔡甸项目	□ 规划土地面积: 26.7万平方米
	株洲项目	□ 规划土地面积: 12.6万平方米
	义乌项目	□ 规划土地面积: 44万平方米;在运营面积: 24.6万平方米
	江阴项目	□ 规划土地面积: 13.3万平方米
	句容项目	□ 规划土地面积: 40万平方米
	徐州项目	□ 规划土地面积: 14万平方米
	南通项目	□ 规划土地面积: 15.2万平方米
	淮安项目	□ 规划土地面积: 11.1万平方米
	金华项目	□ 规划土地面积: 13.6万平方米
	苏州相城项目	□ 规划土地面积: 3.3万平方米; 在运营面积 : 2万平方米
	西安项目	□ 规划土地面积: 12万平方米;在运营面积: 9.3万平方米
	济南章丘项目	□ 规划土地面积: 18万平方米
	郑州项目	□ 规划土地面积: 26.7万平方米
郑州二七项目	□ 规划土地面积: 10.9万平方米	
湛江项目	□ 规划土地面积 : 20万平方米	

# 附录7—综合物流港—项目实景图



# 附录8—康淮电商中心实景图

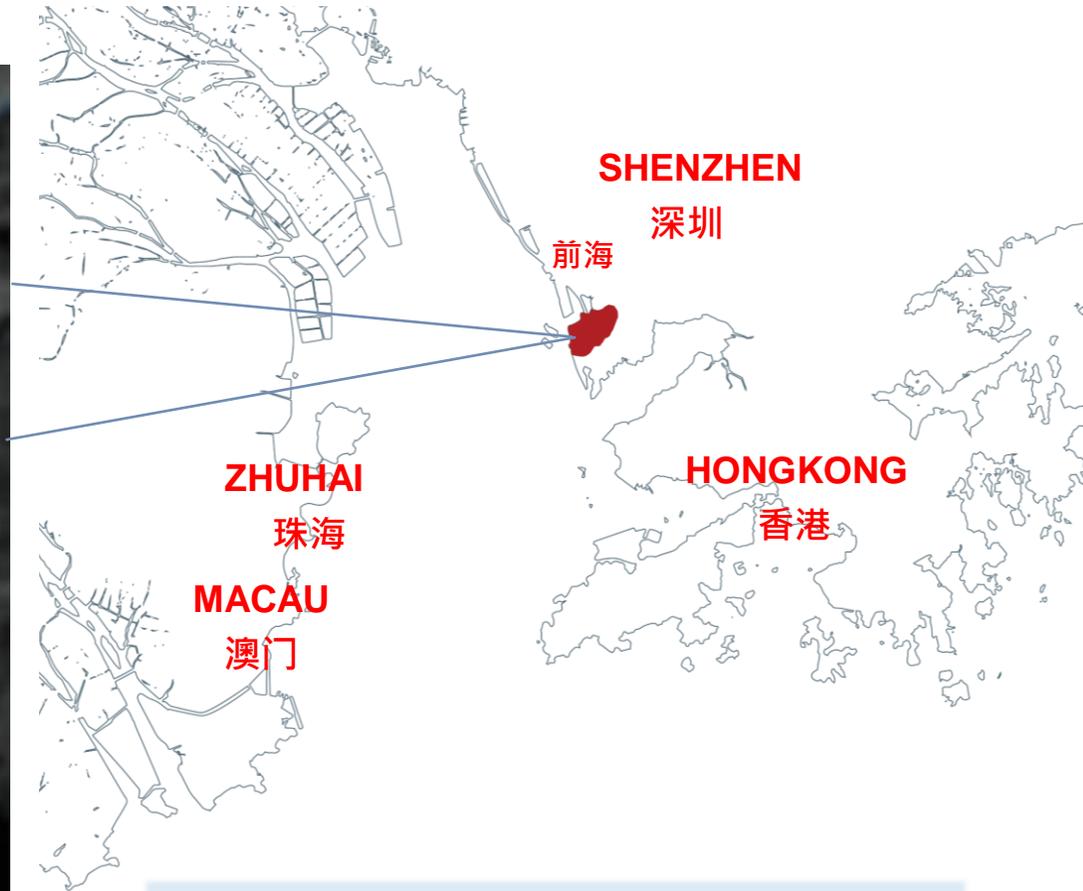




注：为项目效果图

注：实景图

# 附录10—前海项目—地理位置图



蓝色区域——前海首期总建面 11万平方米土地

绿色区域——前海二期总建面 11万平方米土地

黄色区域——前海三期总建面 17.2万平方米土地

# 附录10—前海首期项目



注：为项目效果图



注：实景图为前海首期住宅颐湾府

# 附录11—梅林关城市更新项目



注：为项目效果图



注：实景图为梅林关一期和風軒



注：实景图为梅林关二期和雅軒

# 附录12—南京西坝码头实景图



# 附录13—华南物流园转型项目 (概念规划效果图)



# 附录14—平湖南项目 (概念规划效果图)



# 附录15—盐田综合保税区项目 (概念规划效果图)



# 附录16—六块深圳历史用地项目 (概念规划效果图)





Shenzhen International

深國際

股份代号：00152

# 谢谢

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

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

电邮：ir@szihl.com

<http://www.szihl.com>

Building Value  
Sharing Future

共同創造 共享價值