



Shenzhen International

深國際

股份代号：00152

# 2019

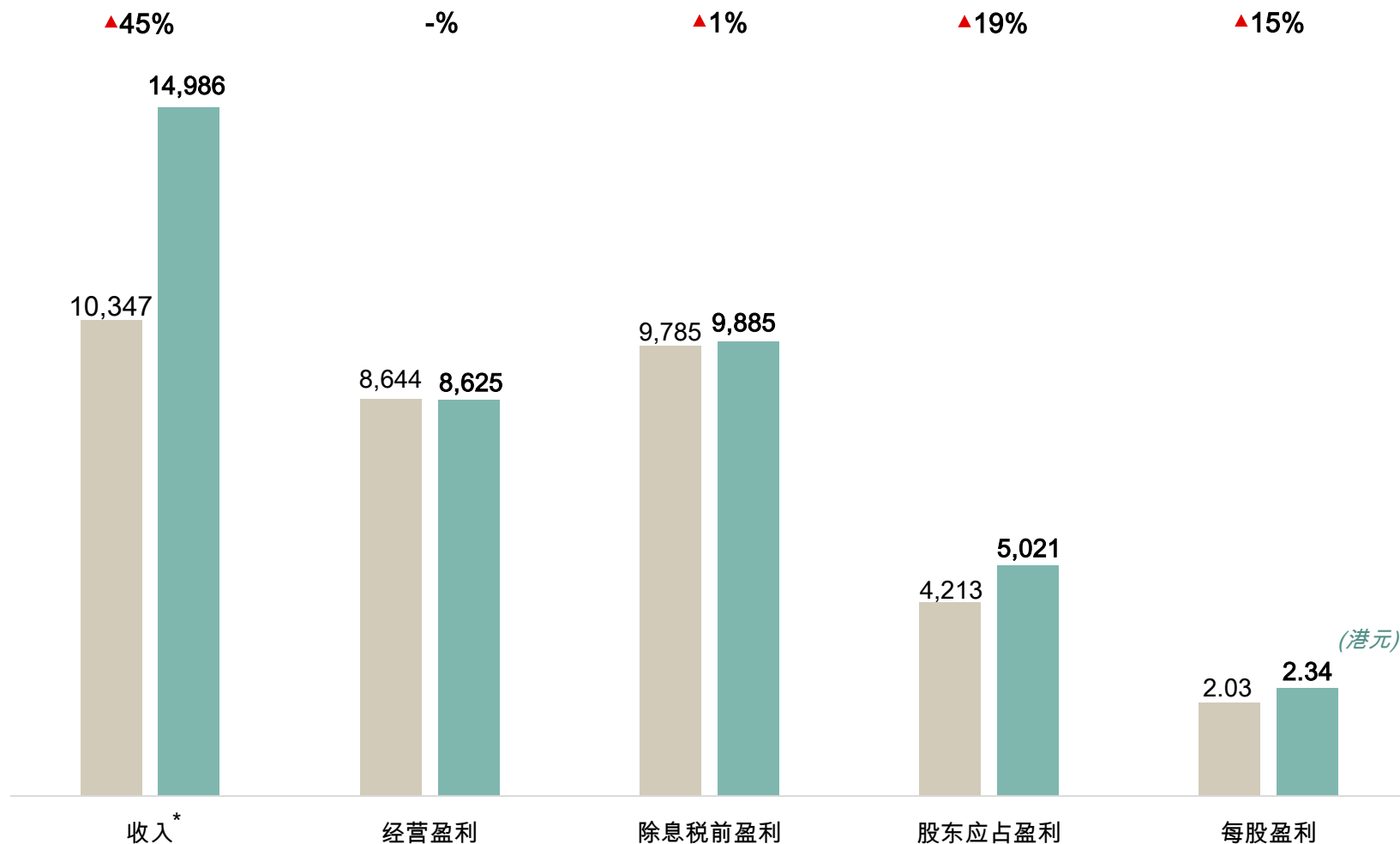
## 全年业绩 业务分析

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2019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2019年年報。

# 1. 业绩摘要 (一)

港币百万元



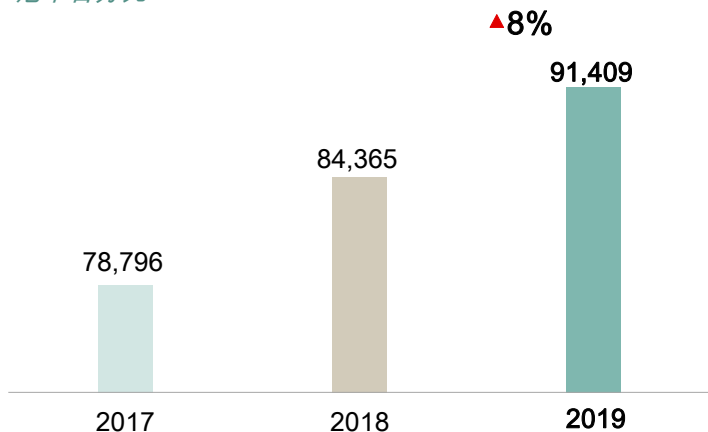
\*扣除收费公路业务的建造服务收入

■ 2018 ■ 2019

# 1. 业绩摘要 (二)

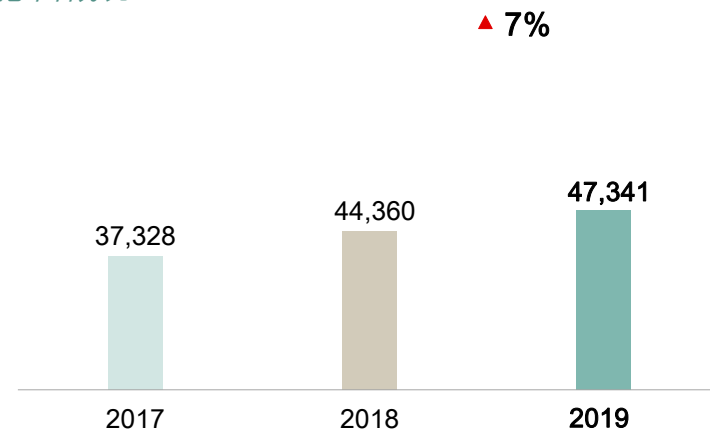
## 总资产

港币百万元



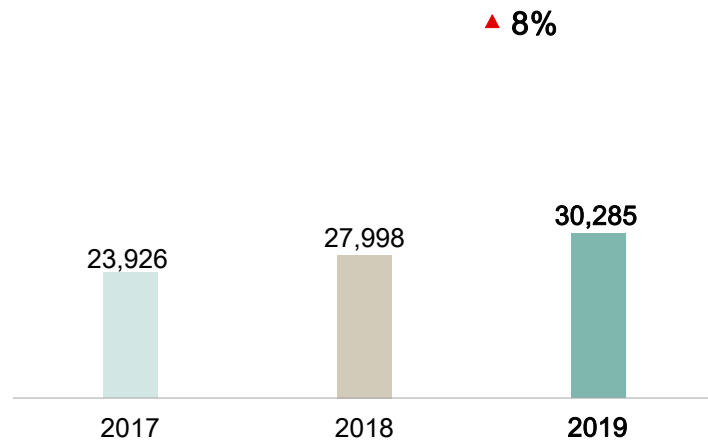
## 总权益

港币百万元



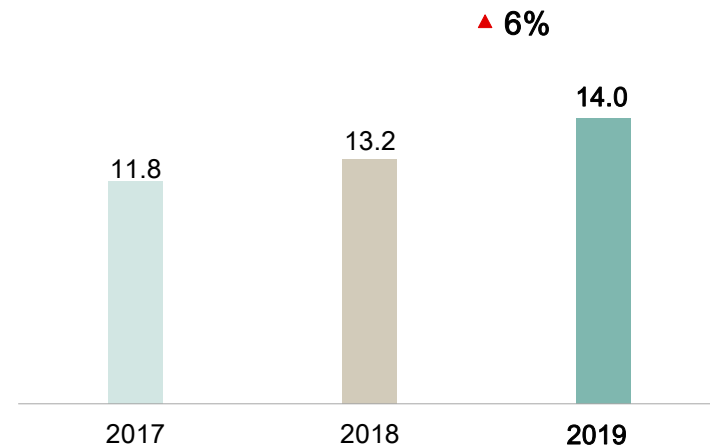
## 股东应占资产净值

港币百万元



## 股东应占每股资产净值

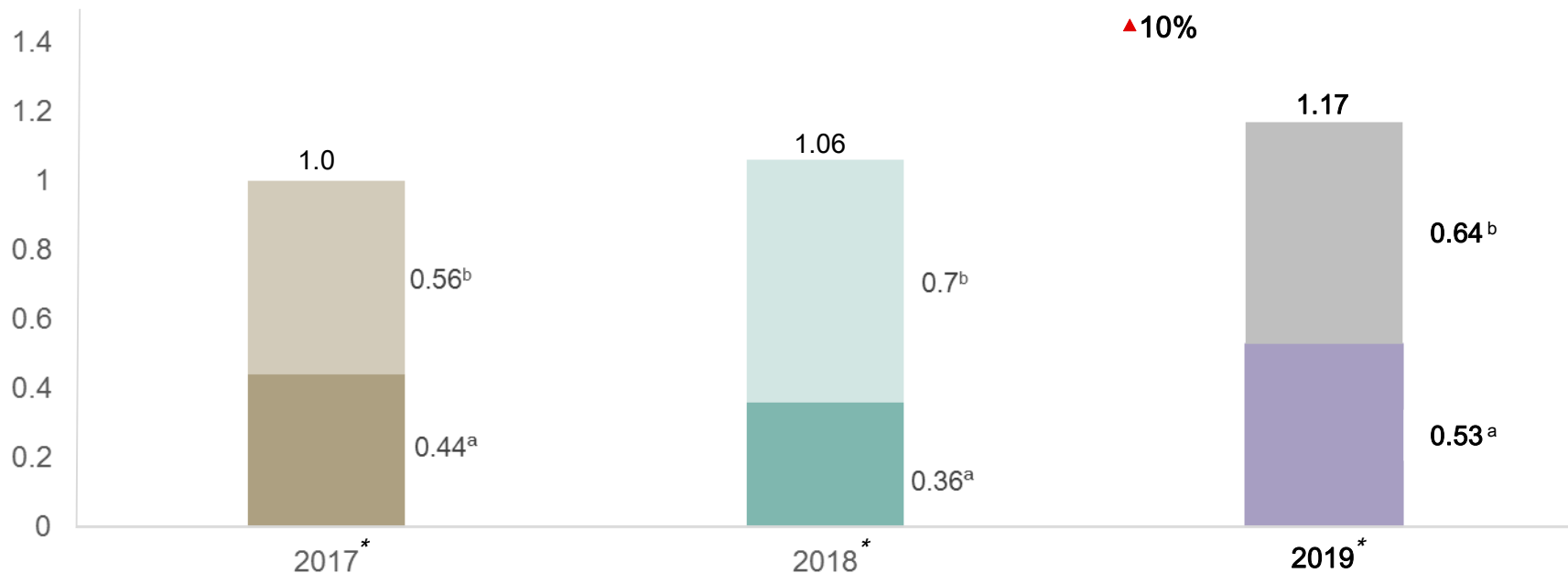
港元



## 2. 股利政策

### 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1.17元 (2018: 港币1.06元), ▲10%, 派息率为50%
  - 末期股息: 核心业务股东应占盈利40%分配, 每股港币0.53元 (2018: 港币0.36元)
  - 特别股息: 主要受惠于前海土地整备一次性资产处置收益, 每股港币0.64元 (2018: 港币0.70元)
- 股息总额为港币25.29亿元 (2018: 港币22.47亿元), ▲13%
- 稳定的核心业务分红派息政策, 并分配大部分一次性盈利以回馈股东

## 3. 业务回顾

- 二零一九年，面对世界经济复杂多变、中美贸易摩擦等诸多挑战
- 本集团抢抓发展机遇，核心业务收入及经营盈利进一步再创历史新高
- **物流业务**
  - 物流园业务已在全国27个物流节点城市实现布局，规模及经济效益进一步提升
  - 物流园转型升级业务获得理想收益，开始为本集团创造可观的收入和利润贡献
  - 物流业务整体收入及股东应占盈利大幅▲1.8倍及▲4.5倍
- **收费公路**
  - 收费公路重大项目有序推进
  - 大环保产业投资并购成果丰硕
- **前海土地整备**
  - 年内工作取得重大突破，进一步明确前海土地权益价值
  - 本年度签订「前海二期项目」，确认一次性税前收益约港币 24.57 亿元

## 4. 综合物流港

- 全国网络布局已成规模，26个物流节点城市实现布局，规划用地面积共计663万平方米
  - 年内签订无锡、江苏、广东湛江三个项目
  - 收购天津、中山、上海青浦三个项目
- 运营项目上升至16个，总运营面积上升44%至144万平方米，综合出租率约85%
  - 为集团核心物流业务贡献收入及股东应占盈利分别为港币4.07亿元及港币4,328万元，同比分别大幅上升▲100%和▲11%
- 稳步推进西安、成都、武汉、杭州及江苏项目建设工作，预期2020年及2021年将陆续投入运营

### ■ 前海项目

- 前海剩余土地整備补偿人民币 36.52 亿元，争取2020年内确认全部或部份收益，继续为本集团带来一次性收益
- 首期项目
  - 住宅项目(5.14万平方米建筑面积)已开始预售，去化率已达90%
- 二期项目
  - 建筑面积共 11 万平方米，其中住宅项目(建筑面积达 9.1 万平方米)
  - 住宅项目在前海高度稀缺，将有助大幅提升本集团资源价值

### ■ 梅林关项目

- 第一期住宅项目和风轩(面积7.5万平方米)已全部售罄，已于年内完成验收，並为本集团带来可观收入及盈利贡献
- 第二期住宅项目和雅轩(可售面积6.8万平方米)于2019年底开始预售，去化率达87%



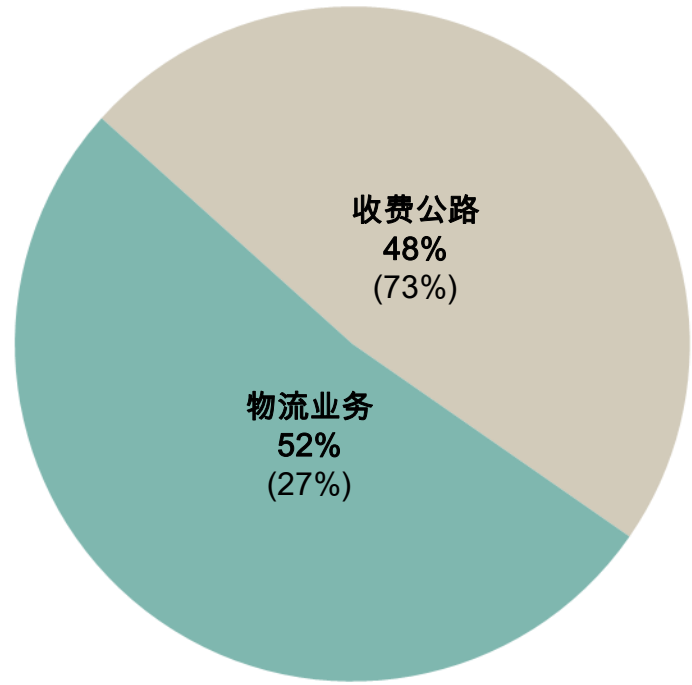
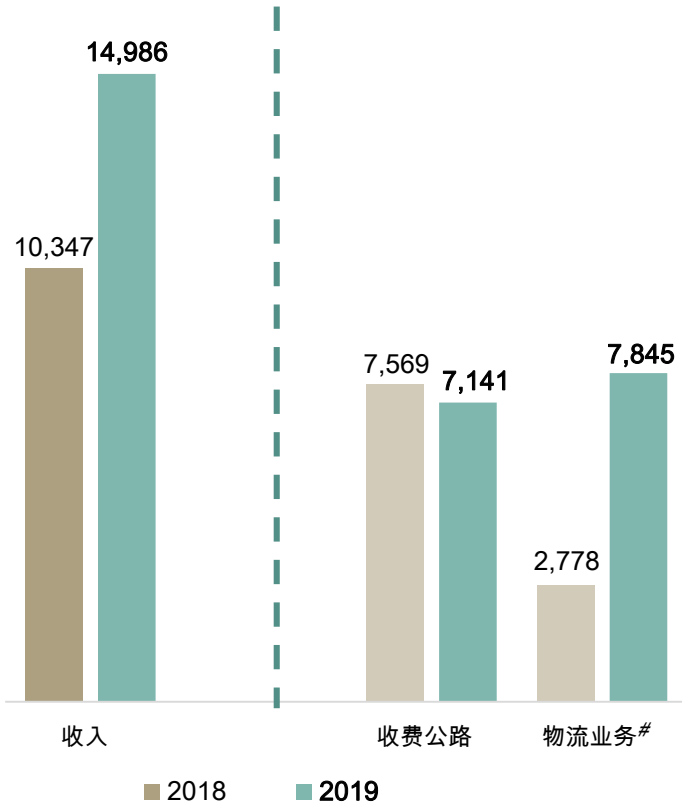
# 6. 收入结构\*

收入港币149.86 亿元▲45%

2019 ( 2018 ) 年收入贡献占比

港币百万元

▲45%                      ▼6%                      ▲182%



\*扣除收费公路业务的建造服务收入  
# 2019年物流业务收入包含梅林关项目收入港币45.69亿元



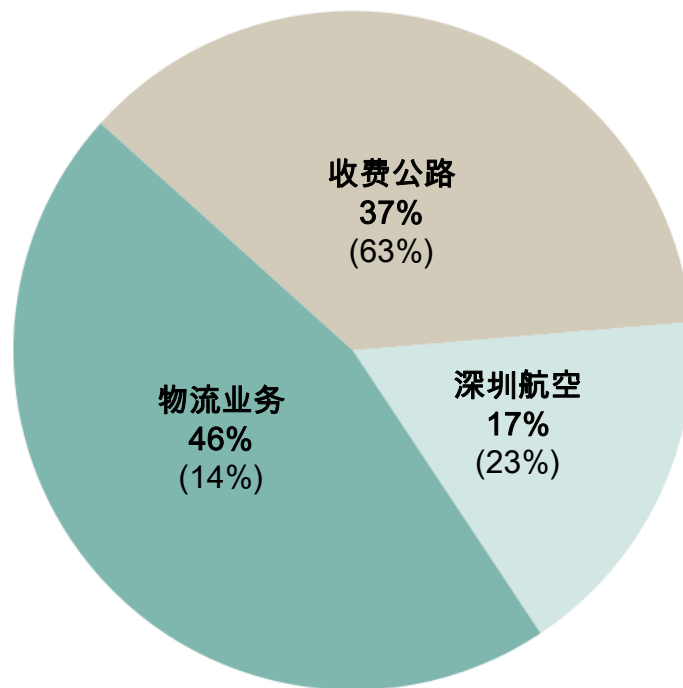
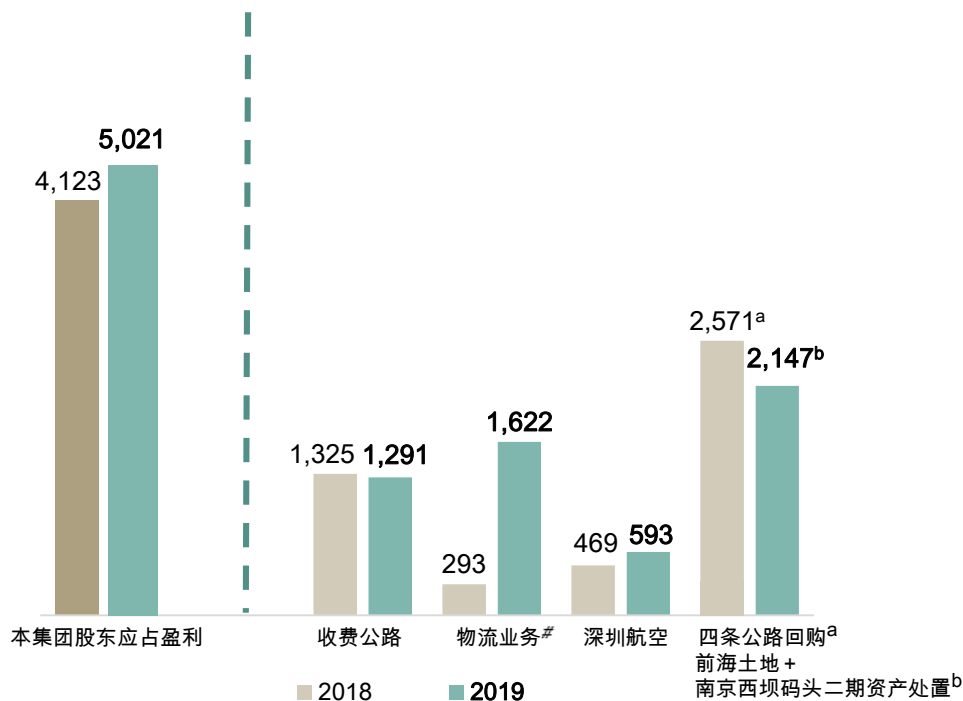
# 7. 股东应占盈利结构

股东应占盈利港币50.21亿元▲19%

2019 ( 2018 ) 年核心业务股东应占盈利占比

港币百万元

▲19%      ▼3%    ▲453%    ▲26%    ▼16%

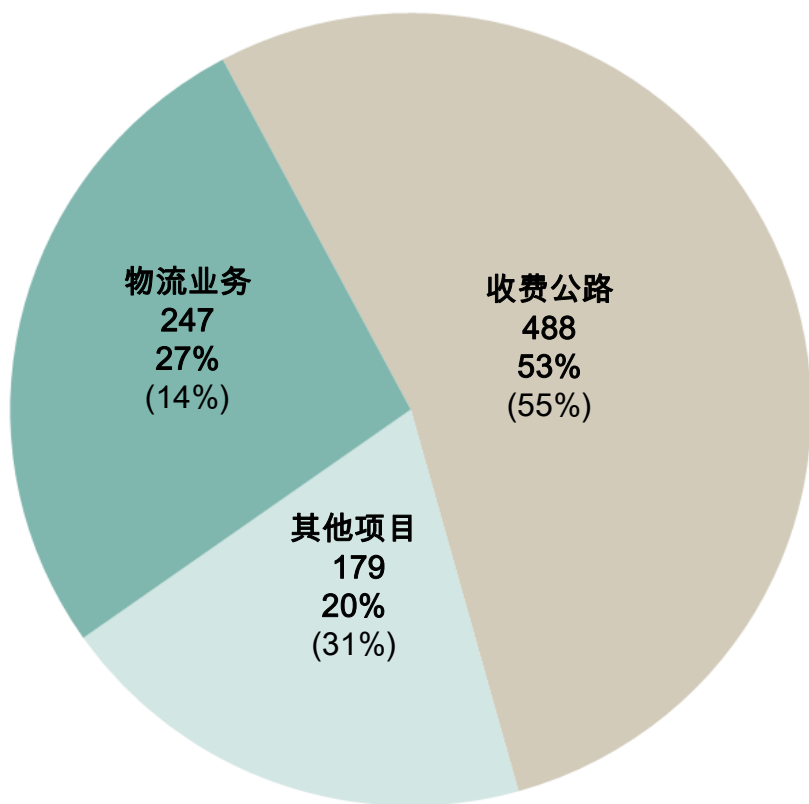


<sup>#</sup> 2019年物流业务股东应占盈利包含梅林关项目股东应占盈利港币13.14亿元

# 8. 资产结构 (一)

2019 ( 2018 ) 年总资产占比

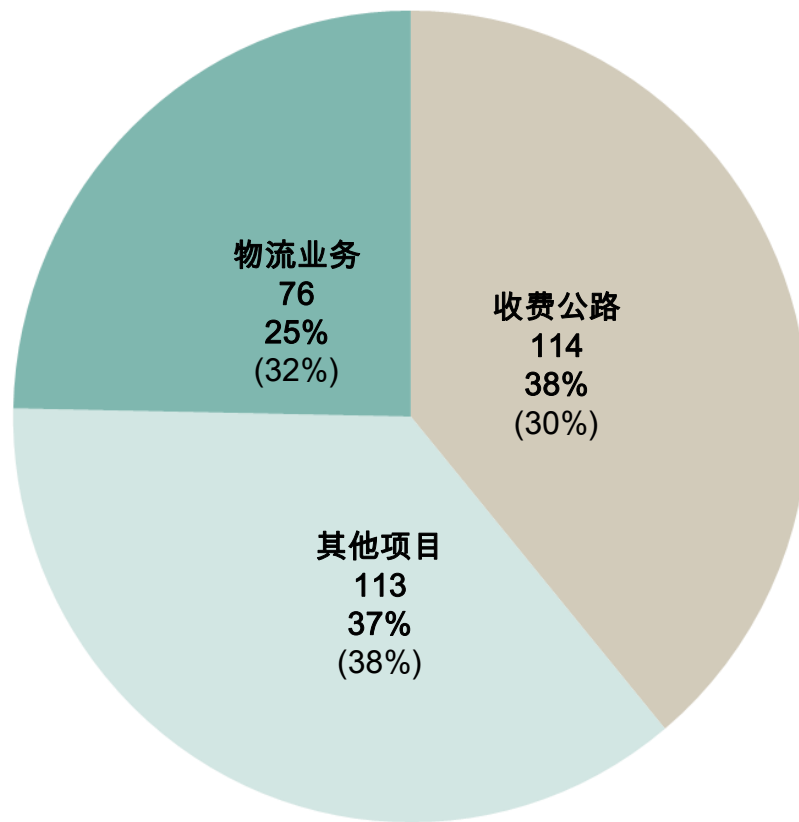
港币亿元



总资产港币914亿元

2019 ( 2018 ) 年股东应占净资产占比

港币亿元

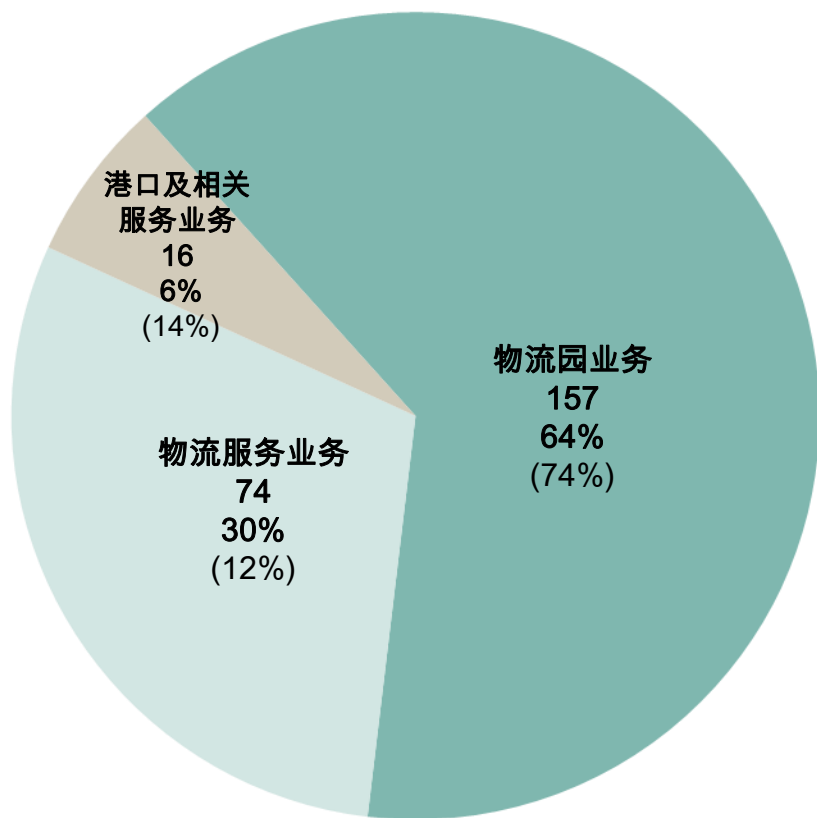


股东应占净资产港币303亿元

## 8. 资产结构 (二)

2019 (2018) 年物流板块资产占比

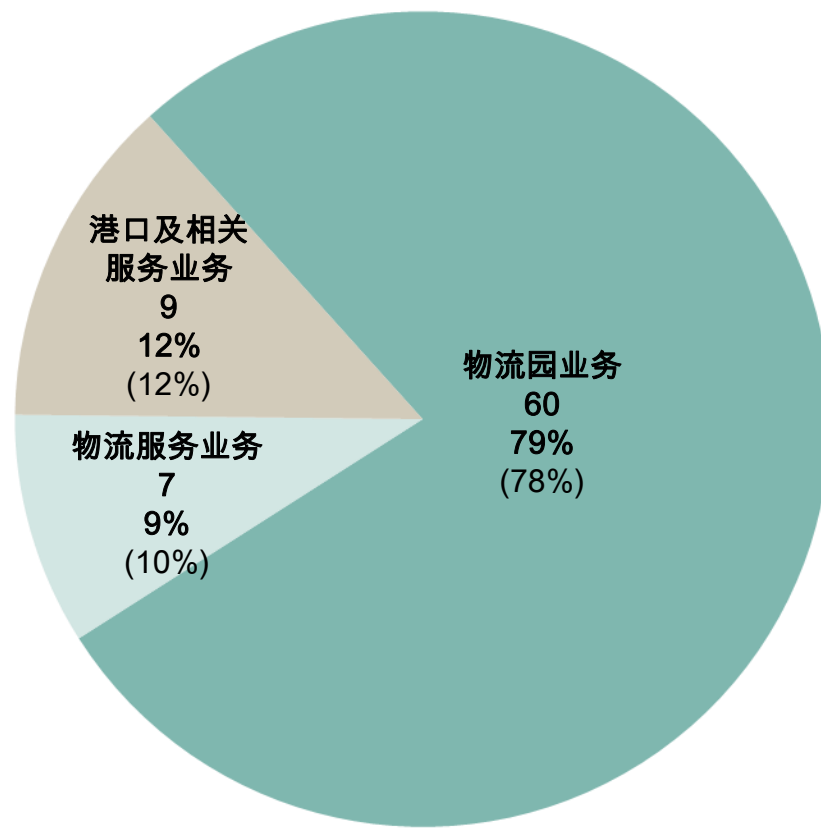
港币亿元



物流板块资产港币247亿元

2019 (2018) 年物流板块股东应占净资产占比

港币亿元

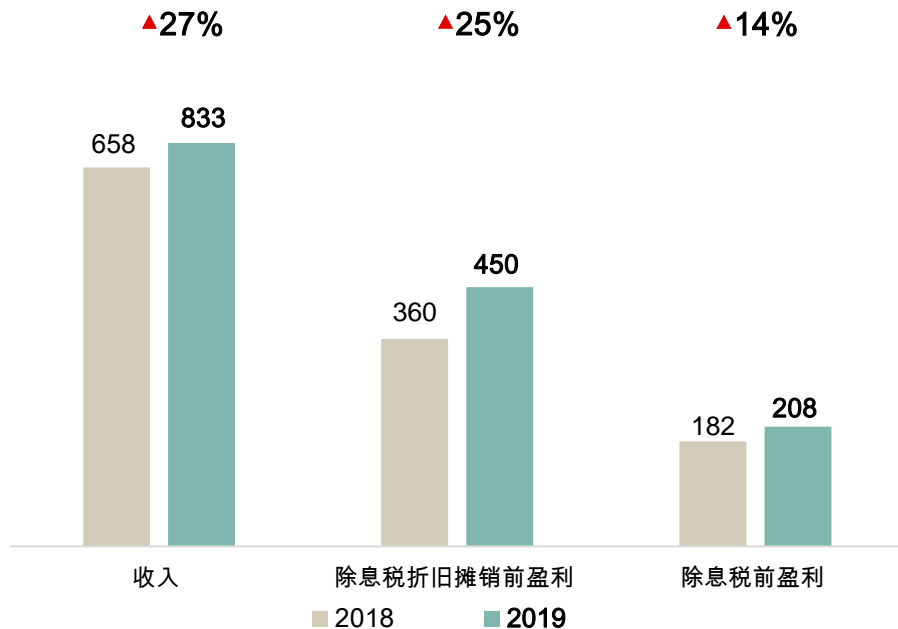


物流板块股东应占净资产港币76亿元

# 9. 物流业务 (一)

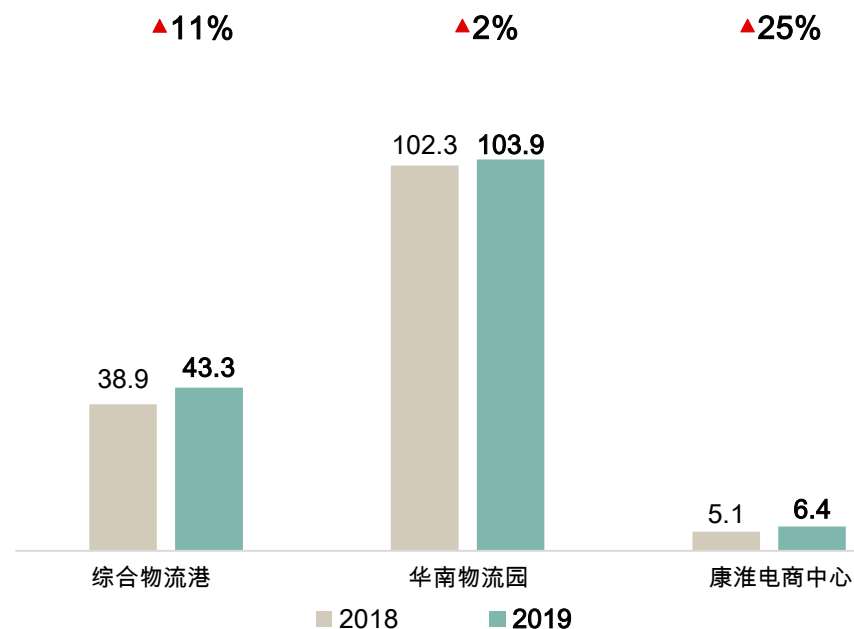
## 物流园业务

港币百万元



## 物流园业务股东应占盈利贡献▲6%#

港币百万元



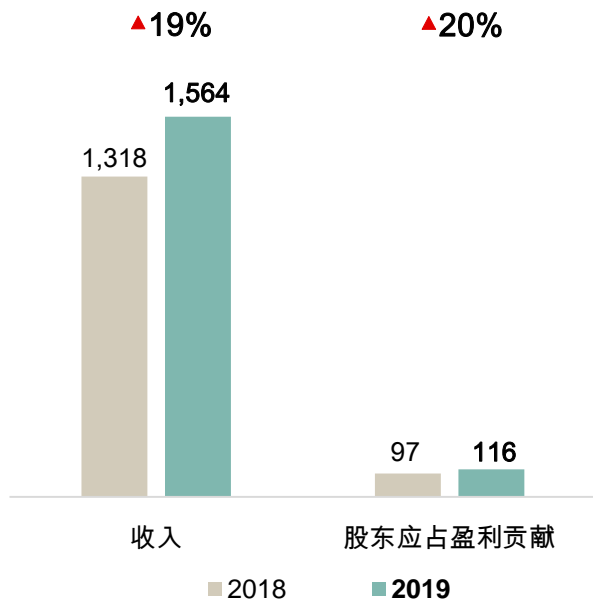
- 物流园业务受综合物流港新园区运营面积逐年递增规模效益开始显现所带动
  - 收入▲27%，股东应占盈利▲6%
  
- 康淮电商中心：本集团首个以租赁方式经营，运营面积13.8万平方米的轻资产项目运营情况理想
  - 整体出租率提升至90%
  - 收入及股东应占盈利贡献分别为港币7,644万元及港币638万元

#注：右上表为集团主要物流园股东应占盈利贡献

# 9. 物流业务 (二)

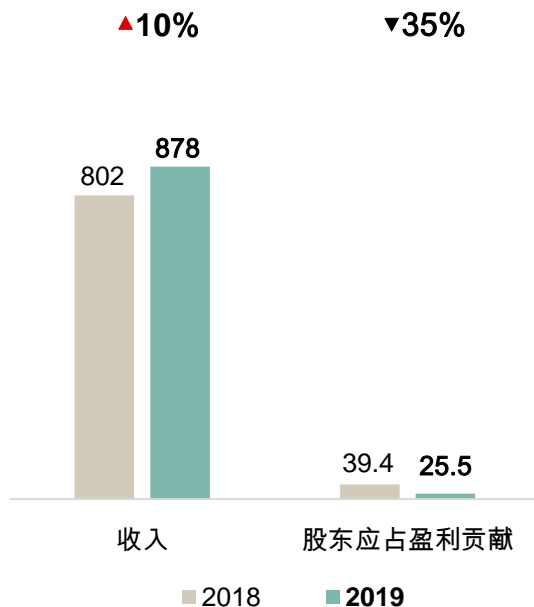
## 港口及相关服务业务

港币百万元



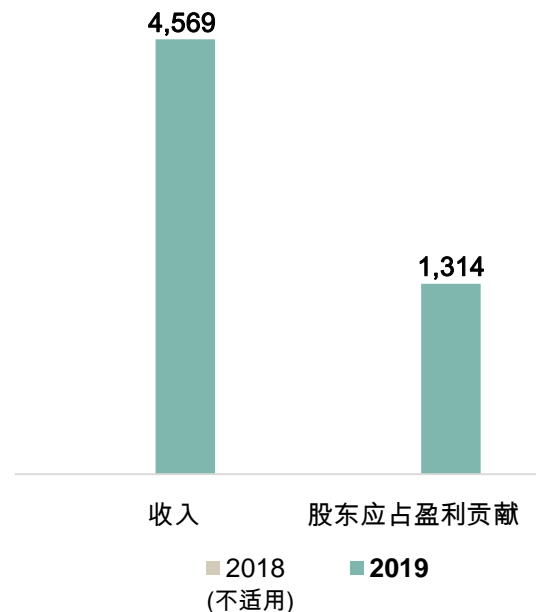
## 物流服务业务

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
  - 年内共有748艘船舶停泊，吞吐量4,318万吨
    - 西坝码头持续优化客户结构，继续加强大客户策略深挖潜力
  - 年内与南京市政府签订补偿协议以人民币15亿元补偿款征收二期项目
    - 年内确认一次性收益港币5.79亿元
    - 将积极与政府沟通，获取二期项目返租经营
- 物流服务业务
  - 部份新项目仍处于培育期抵销了收入增长
- 物流园转型升级
  - 梅林关项目一期和风轩(建面7.5万平方米)销售理想
  - 为本集团带来新的物流业务收入及股东应占盈利

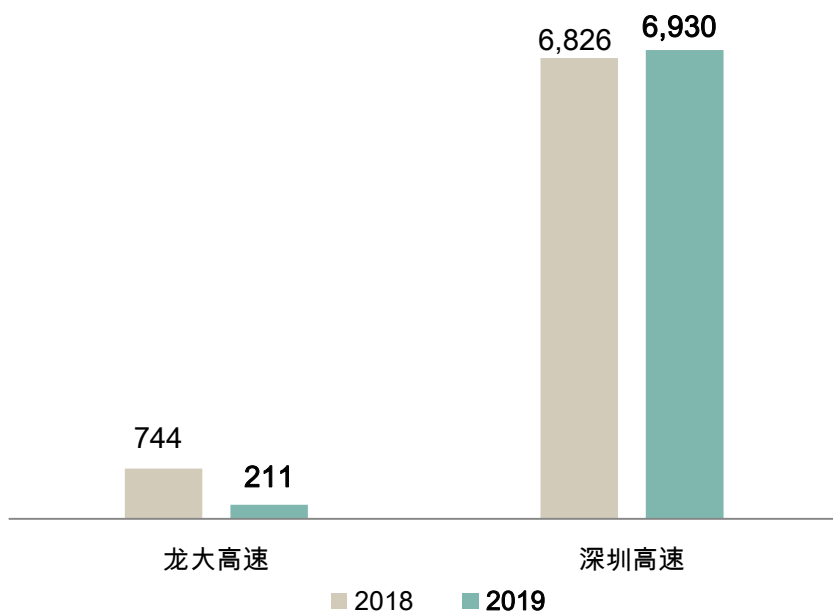
# 10. 收费公路

收入\*：港币71.41亿元▼6%

港币百万元

▼ 72%

▲ 2%

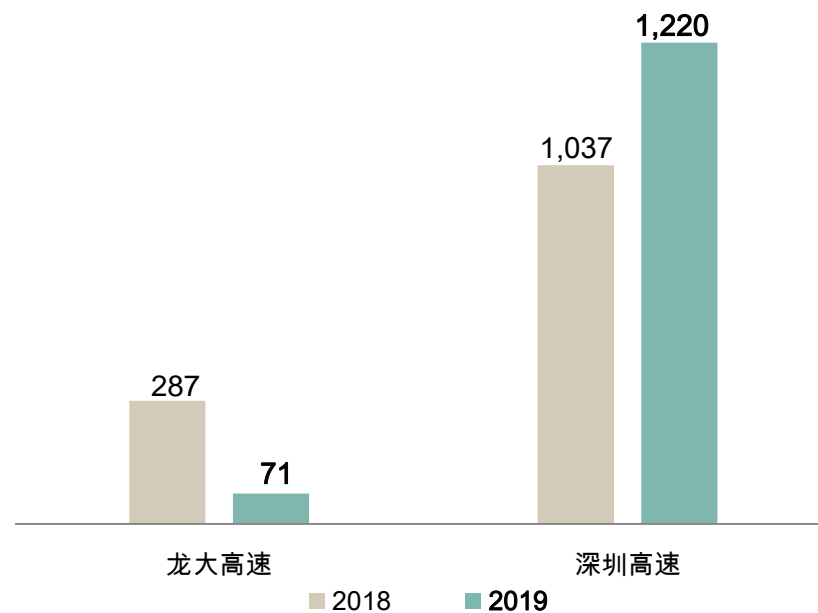


股东应占盈利：港币12.91亿元▼3%

港币百万元

▼ 75%

▲ 18%



- 收入主要受去年政府回购四条公路影响
  - 本期间大部份收费公路项目车流量和路费收入均保持稳定增长
- 深圳高速：
  - 扣除政府回购(南光、盐排、盐坝)上年同期路费影响后，路费收入▲5%
  - 环保业务:德润环境去年内贡献利润港币1.95亿元(2018: 港币1.62亿元), ▲ 20%

\*扣除收费公路业务的建造服务收入

# 11. 其他投资 – 深圳航空

- 客运量保持增长
  - 运输旅客人次及旅客运输里程数分别▲6%及▲5.6%
  - 机队规模218架
  - 国内外航线291条，其中国内航线260条
- 收入为人民币319.55亿元（港币359.00亿元），▲3%
- 深航航油成本较去年同期下跌6%
  - 经营盈利▲20%至人民币29.67亿元（2018：人民币24.82亿元）
- 进一步优化债务币种结构，年内深航录得汇兑亏损大幅减少至人民币2.64亿元（2018：汇兑亏损人民币7.95亿元）
- 深航净利润为人民币11.94亿元（2018：人民币9.19亿元），▲30%
- 本集团49%应占盈利为港币5.93亿元（2018：港币4.69亿元），▲26%
- 本集团将获得人民币1.23亿元的现金分红





## 12. 财务状况 (一)

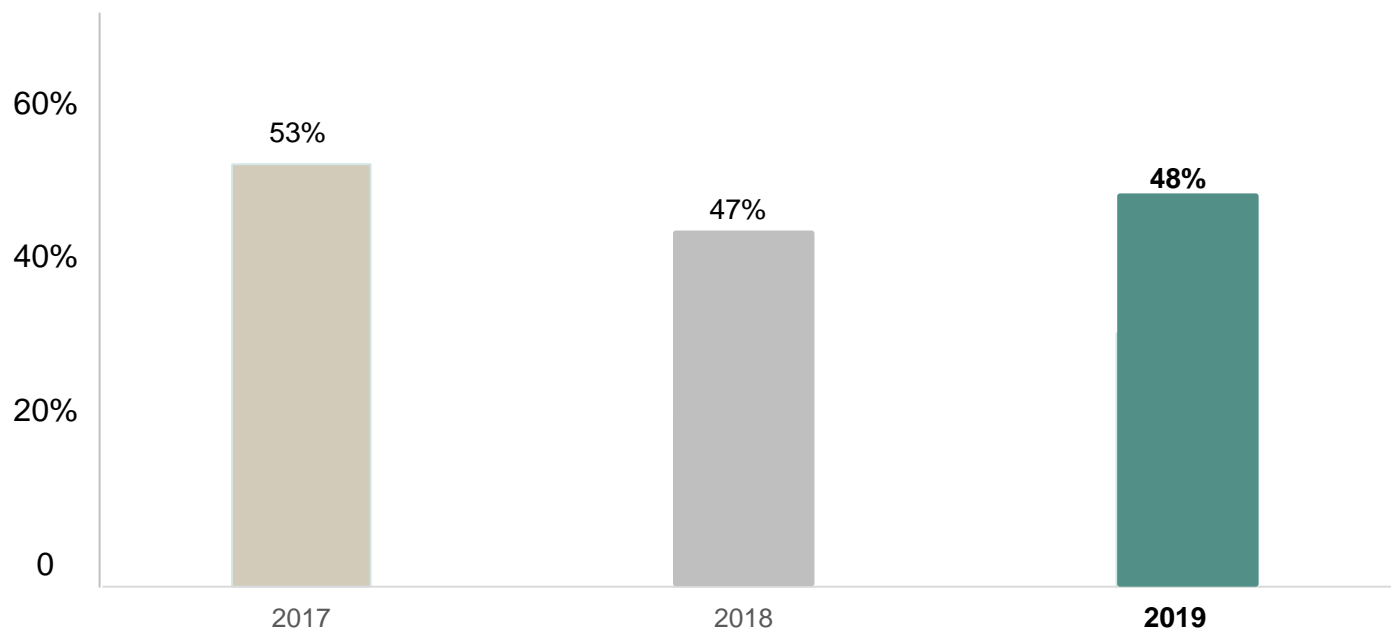
	本集团			
	港币百万元	2019	2018	上升/(下跌)
总资产		91,409	84,365	8%
总权益		47,341	44,360	7%
股东应占资产净值		30,285	27,998	8%
股东应占每股资产净值 (港币元)		14.0	13.2	6%
现金		14,780	16,627	(11%)
银行贷款		14,182	14,848	(4%)
其他贷款		737	-	不适用
票据及债券		11,574	11,764	(2%)
借贷总额		26,493	26,612	-
借贷净额		11,713	9,985	17%
资产负债率 (总负债 / 总资产)		48%	47%	1*
借贷总额占总资产比率		29%	32%	(3)*
借贷净额与总权益比率		25%	23%	2*
借贷总额与总权益比率		56%	60%	(4)*

\*百分点之转变

## 12. 财务状况 (二)

### 资产负债率

于12月31日

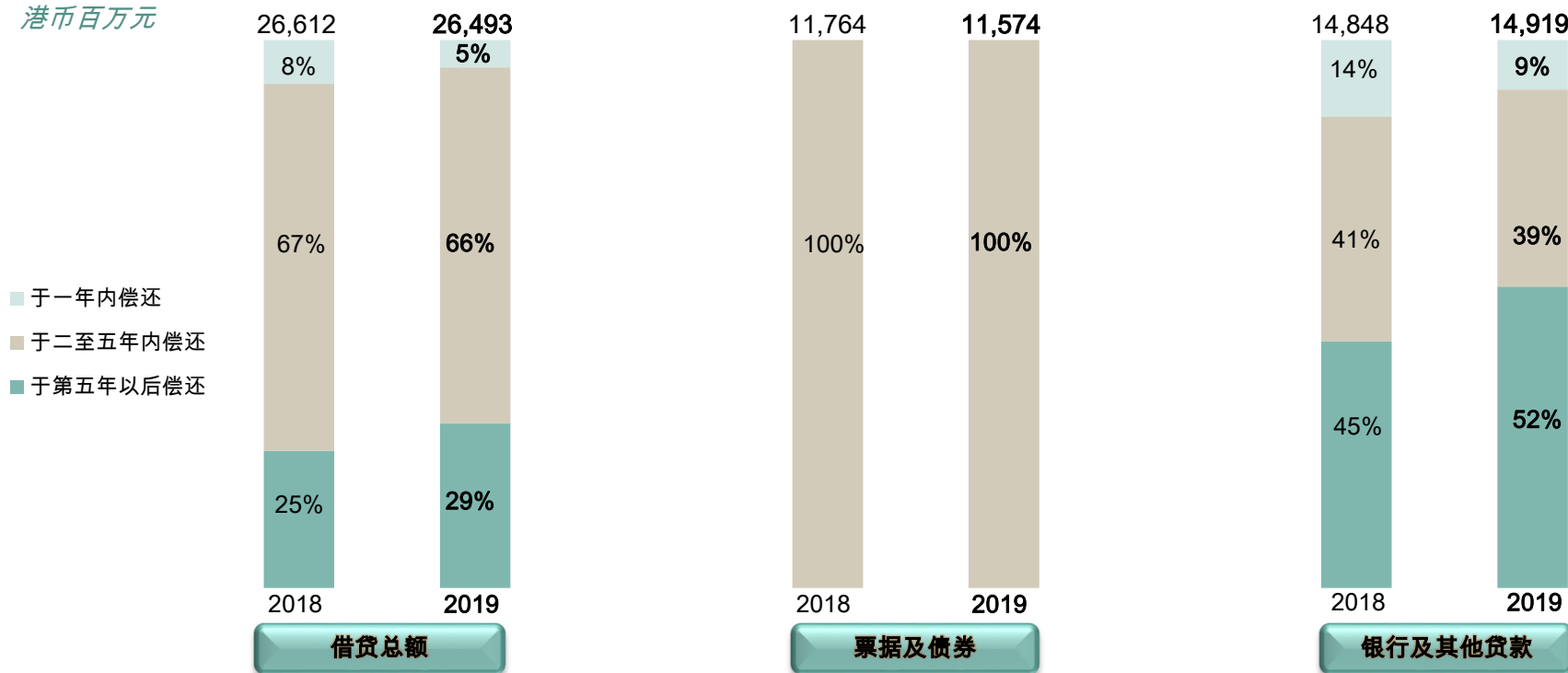


- 财务状况保持稳健
  - 股东应占资产净值▲8%至港币302.85亿元
- 除三大国际信贷评级机构继续维持投资级别信贷评级外
  - 国内信贷评级机构继续给予「AAA」信贷评级

# 12. 财务状况 (三)

## 债务到期结构

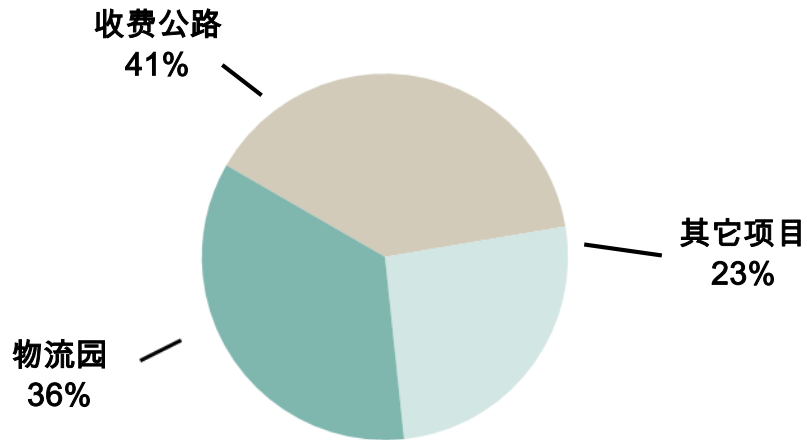
港币百万元



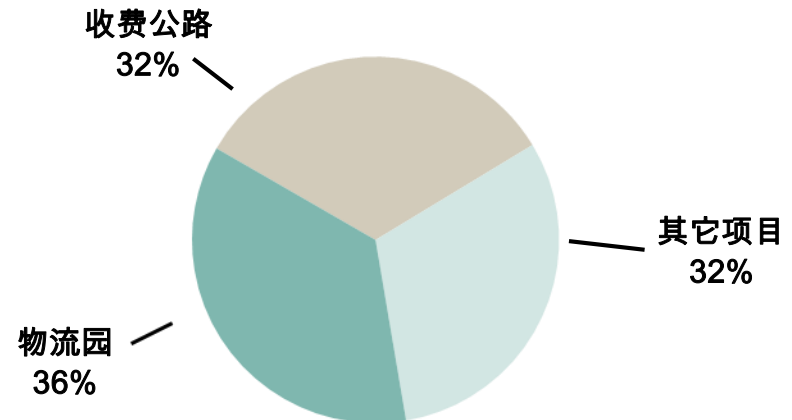
- 年内录得汇兑亏损港币3,596万元 ( 2018 : 汇兑亏损港币2.89亿元 )
  - 本集团继续研究汇率波动
    - 将继续调整借贷货币结构，减少人民币汇率波动所带来的影响
  - 于2019年底，本集团人民币借贷与外币借贷比例为86% : 14%
  - 本集团借贷总额中长期与短期债务比例为95% : 5%

# 13. 2020资本开支预算 – 港币93亿元 (人民币83亿元)

2020年预算  
港币93亿元 (人民币83亿元)



2019年实际  
港币64.1亿元 (人民币57.4亿元)



## 2020年预计主要资本开支项目：

- 综合物流港项目人民币25亿元
- 前海及梅林关项目共人民币16亿元
- 深圳高速项目人民币34亿元

## 2019年主要资本开支项目：

- 综合物流港项目人民币20.6亿元
- 前海及梅林关项目人民币16.1亿元
- 外环高速项目人民币13.5亿元

## 宏观层面 (中国)

### 有利政策:

- 「一带一路」、「粤港澳大湾区」、「深圳先行示范区」等战略机遇;
- 「前海自由贸易区」建设;
- 国内疫情防控取得阶段性胜利, 复工复产有序推进;

### 不利因素:

- 疫情对经济影响;
- 中美贸易引起的经济纠纷;

### 总结:

➤ 经济下行压力不断加大

## 微观层面 (深圳国际优势)

- 发展更快——KPI高位增长势头不减;
- 管理更好——健全的公司治理结构 + “1+N” 战略体系;
- 品牌更响——高股息+最具投资价值上市公司之一;
- 质量更优——稳健的财务结构+高效优良的资产。

实现  
股东  
价值  
最大  
化



Shenzhen International

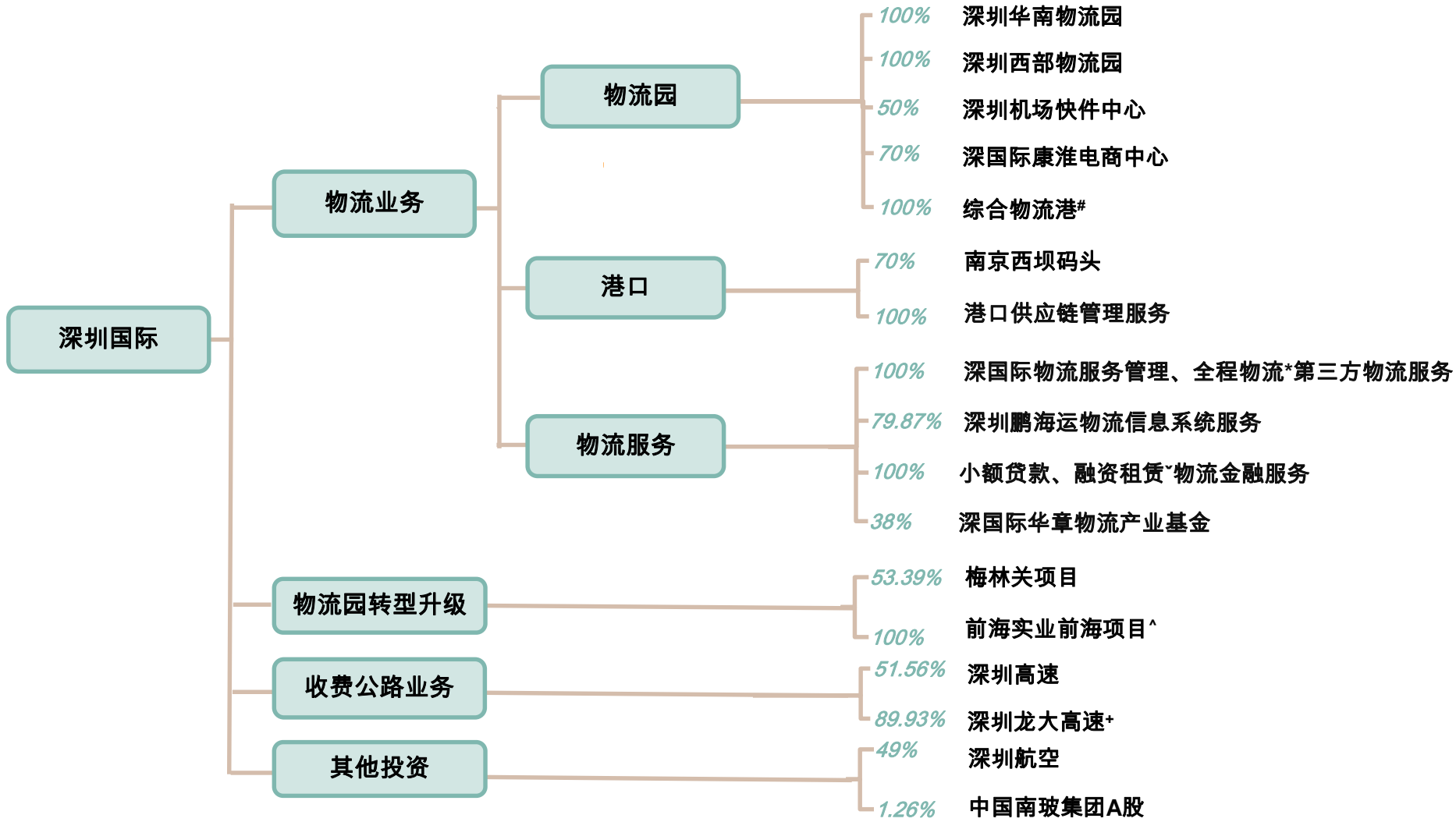
深國際

股份代号：00152

# 附录

共同创造 共享价值  
Building Value, Sharing Future

# 附录 1 – 企业构架构图



<sup>#</sup> 共16个项目在运营(总项目29个); 小部份为非全资项目

<sup>~</sup> 合营公司占股 48%

<sup>\*</sup> 深圳全程物流占股 51%

<sup>^</sup> 不包括首期项目中的住宅项目

<sup>+</sup> 自2019年1月1日起, 本集团拥有龙大高速收费里程约4.4公里

# 附录 2 – 损益表



港币百万元 截至12月31日止十二个月	2019	2018	变动
收入	16,820	11,581	45% <sup>1</sup>
销售成本	(10,121)	(7,006)	44%
毛利	6,699	4,575	46%
其他收益 – 净额	2,860	4,703	(39%) <sup>2</sup>
其他收入	86	46	87%
分销成本	(151)	(87)	74%
管理费用	(869)	(593)	47%
经营盈利	8,625	8,644	-
应占合营公司盈利	14	15	(7%)
应占联营公司盈利	1,246	1,126	11%
除税及财务成本前盈利	9,885	9,785	1%
财务成本 – 净额	(737)	(1,423)	(48%) <sup>3</sup>
除税前盈利	9,148	8,362	9%
所得税	(2,038)	(1,835)	11%
年度纯利	7,110	6,527	9%
非控制性权益	1,996	(2,221)	(10%)
永续证券	93	93	-
股东应占盈利	5,021	4,213	19%
每股基本盈利 (每股港元)	2.34	2.03	15%

1. 收入较去年同期显著增长，主要由于梅林关项目为本集团带来新收入港币45.69亿元

2. 2019年前海二期项目，本集团确认一次性税前收益约港币24.57亿元及南京西坝码头二期项目确认一次性资产处置收益约港币5.79亿元；2018年四条收费公路回购录得一次性资产处置收益港币47.22亿元

3. 主要为2018年4条收费公路政府回购后相关财务费用减少及本年汇兑亏损减少



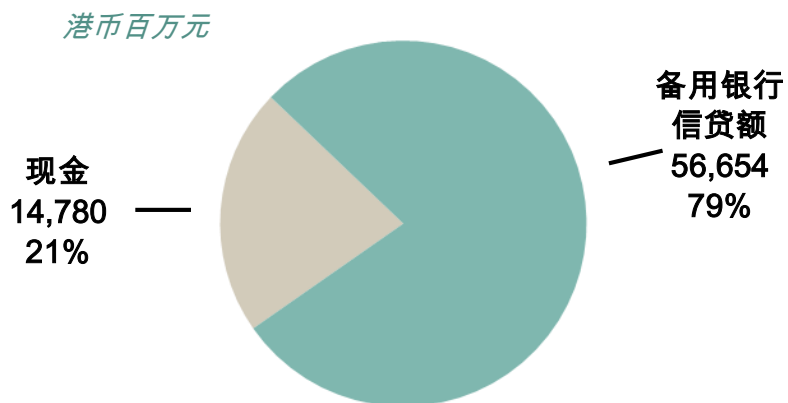
# 附录 3 – 分部业绩



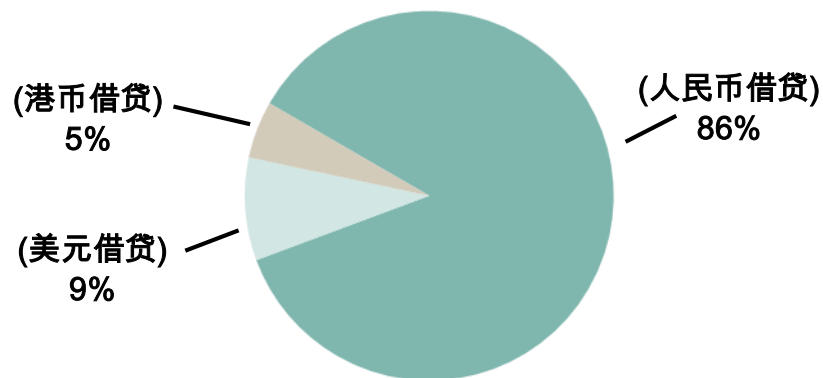
	收入		经营盈利		应占联营公司及合营公司业绩		除息税前盈利	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	港币百万元 截至12月31日止十二个月							
<b>收费公路</b>								
收入	7,141	7,569	2,501	8,570	616	612	3,117	9,182
建造服务收入	1,835	1,234	-	-	-	-	-	-
收费公路小计	8,976	8,803	2,501	8,570	616	612	3,117	9,182
<b>物流业务</b>								
物流园	833	658	195	167	14	15	209	182
物流服务	878	802	53	68	-	1	54	69
港口及相关服务	1,564	1,318	193	166	-	(1)	192	165
物流园转型升级	4,569	-	2,820	-	-	-	2,820	-
物流业务小计	7,844	2,778	3,261	401	14	15	3,275	416
总部	-	-	2,863	(327)	630	514	3,493	187
	16,820	11,581	8,625	8,644	1,260	1,141	9,885	9,785
财务收入							278	117
财务成本							(1,015)	(1,540)
财务成本 – 净额							(737)	(1,423)
<b>除税及非控制性权益前盈利</b>							9,148	8,362

本集团借贷结构组合  
于2019年12月31日

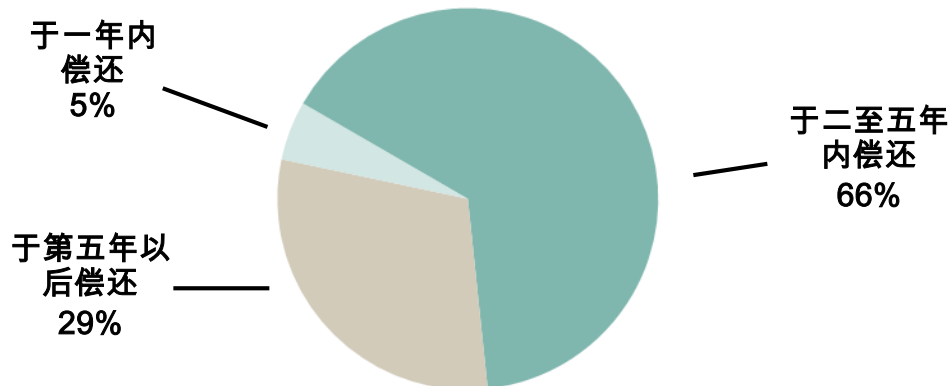
## 现金及备用银行信贷额度



## 总借贷港币 264.93 亿元 – 货币单位



## 总借贷港币 264.93 亿元 – 还款期

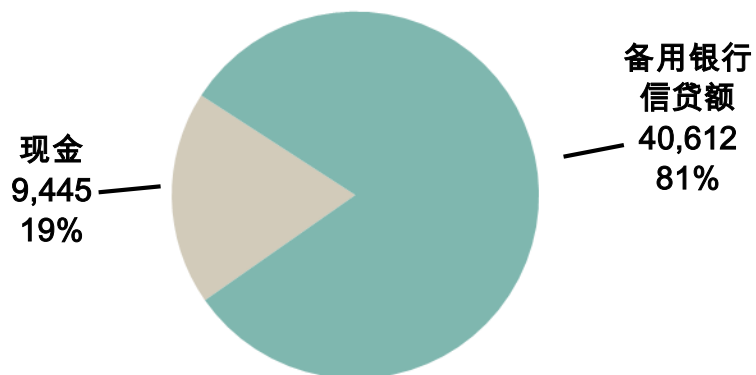


# 附录 4 – 财务状况 (二)

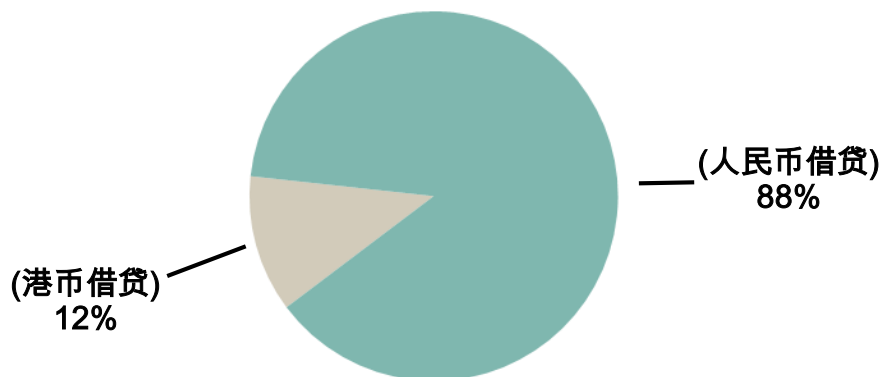
本集团借贷结构组合  
(撇除深圳高速)  
于2019年12月31日

## 现金及备用银行信贷额度

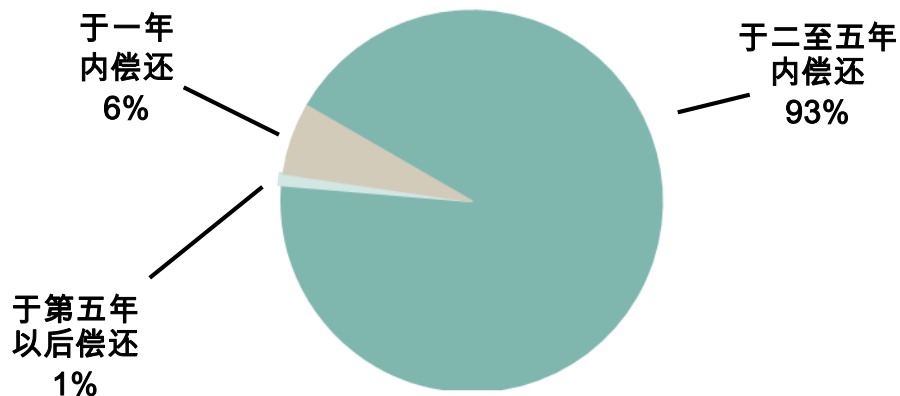
港币百万元

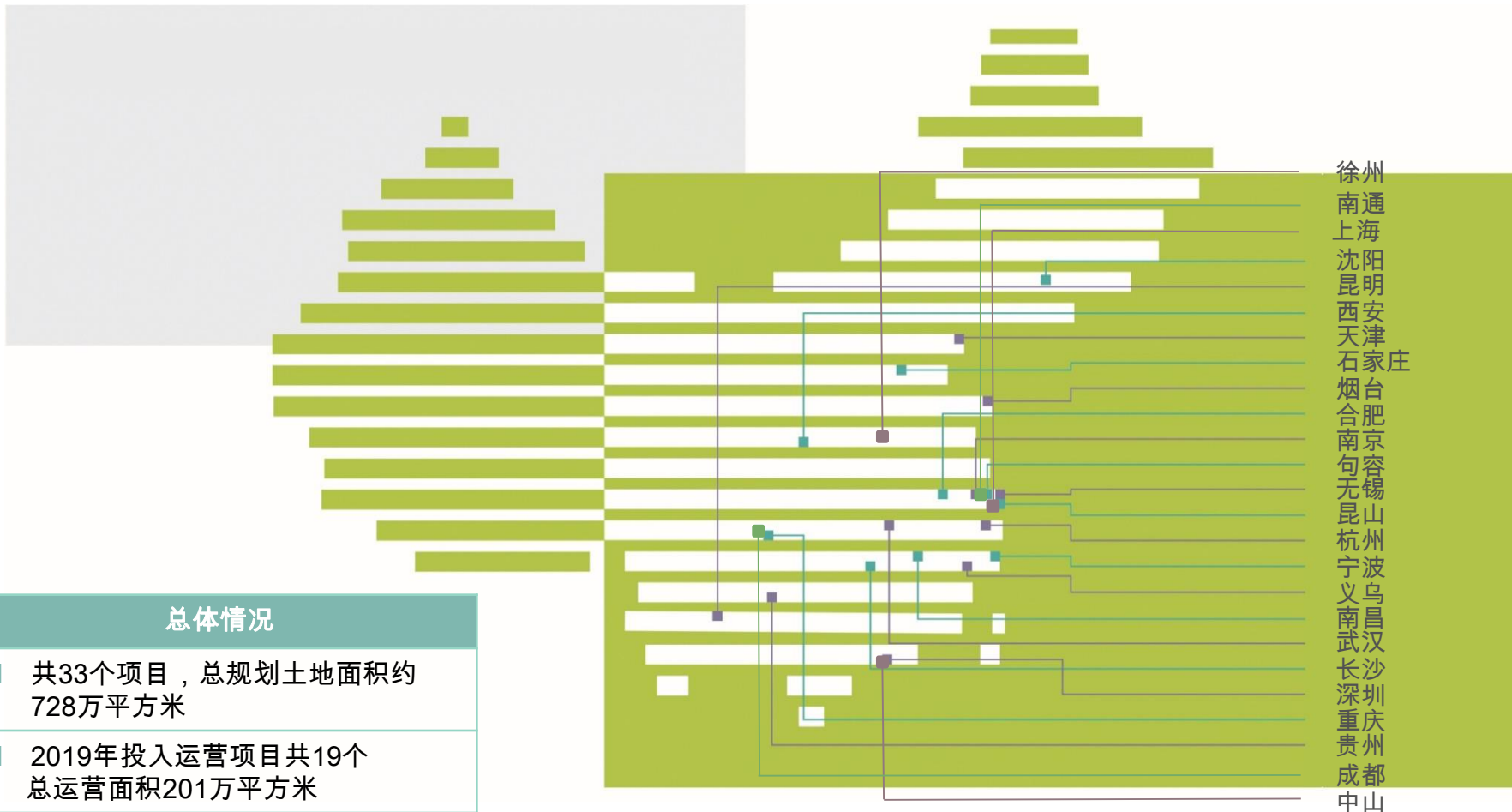


## 总借贷港币98.4亿元 – 货币单位



## 总借贷港币98.4亿元 – 还款期





## 总体情况

- 共33个项目，总规划土地面积约728万平方米
- 2019年投入运营项目共19个  
总运营面积201万平方米
- 2020年预计新运营项目8个  
总规划面积186万平方米
- 2021年预计新运营项目5个  
总规划面积91万平方米

# 附录 6 – 物流项目概况 (一)

已投入运营项目#		
深圳 物流园	华南物流园	□ 规划土地面积: 61.1万平方米; 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
综合物流港	沈阳项目	□ 规划土地面积: 70.0万平方米; 在运营面积 : 25.6万平方米
	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
	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
	合肥项目	□ 规划土地面积: 13.8万平方米; 在运营面积 : 9.86万平方米
	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
	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
	无锡项目	□ 规划土地面积: 34.7万平方米;在运营面积: 12.4万平方米
	杭州项目	□ 规划土地面积: 42.7万平方米;在运营面积: 14.7万平方米
	贵州项目	□ 规划土地面积: 34.8万平方米;在运营面积: 15万平方米
	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
	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
	天津中隆项目	□ 规划土地面积: 6万平方米;在运营面积: 3.3万平方米
	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
	上海项目	□ 规划土地面积: 2.3万平方米;在运营面积: 3.05万平方米
	中山项目	□ 规划土地面积: 5.7万平方米;在运营面积: 5.8万平方米
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	

#截至本报告日

\*山东北明全程物流2018年起被列入综合物流港项目

# 附录 6 – 物流项目概况 (二)

	项目	规划土地面积	预计投入运营时间
综合物流港	昆明项目	□ 17.2万平方米	2020
	南通项目	□ 15.2万平方米	2020
	句容项目	□ 40万平方米	2020
	西安项目	□ 12万平方米	2020
	义乌项目	□ 44万平方米	2020
	武汉蔡甸项目	□ 26.7万平方米	2020
	成都青白江项目	□ 12.9万平方米	2020
	济南章丘项目	□ 18万平方米	2020
	成都新津项目	□ 17.3万平方米	2021
	郑州项目	□ 26.7万平方米	2021
	徐州项目	□ 14万平方米	2021
	江阴项目	□ 13.3万平方米	2021
	湛江项目	□ 20万平方米	2021
深圳物流园	黎光项目	□ 4.5万平方米	2022



# 附录 7 – 综合物流港（一） – 项目效果图





# 附录 7 – 综合物流港（二） – 项目实景图





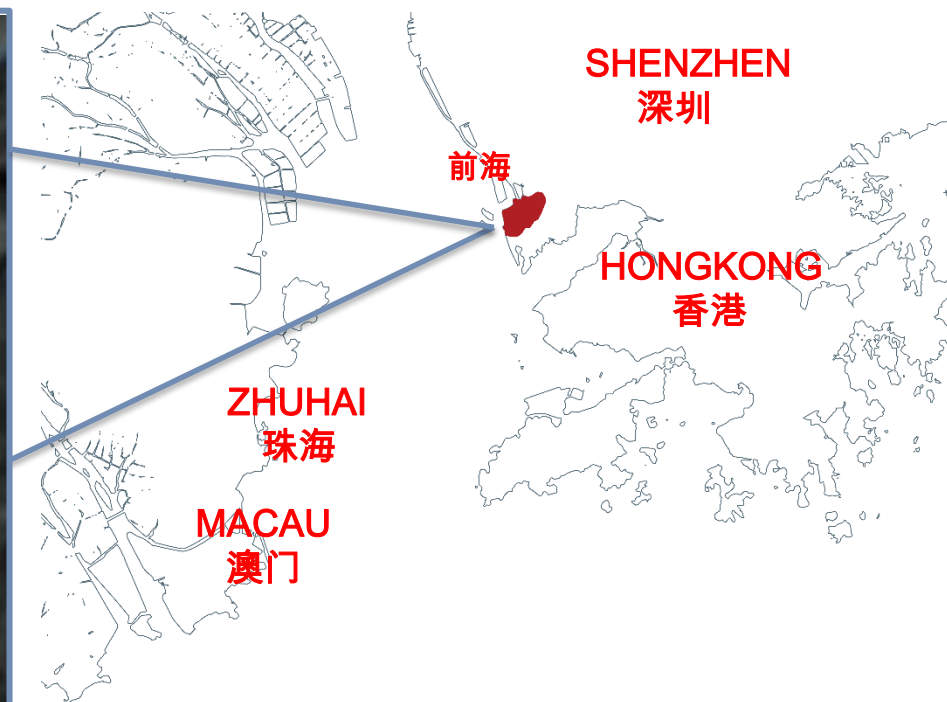




注：效果图为二期项目



# 附录 10 – 前海项目 - 地理位置图



橙色区域——深国际西部物流园拥有的38万平方米土地

蓝色区域——前海首期项目3.88万平方米土地

构建：前海（全球）跨境电子商务产业园



打造：深国际前海智慧港





# 附录 10 – 前海首期项目效果图





# 附录 11 – 梅林关项目



Shenzhen International  
深國際



注：左图为项目效果图



# 附录 12 – 南京西坝码头实景图



Shenzhen International  
深國際





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](mailto:ir@szihl.com)

<http://www.szihl.com>

共同创造 共享价值

Building Value, Sharing Future