



Shenzhen International
深國際
股份代号：00152

2020 中期业绩 Interim Results

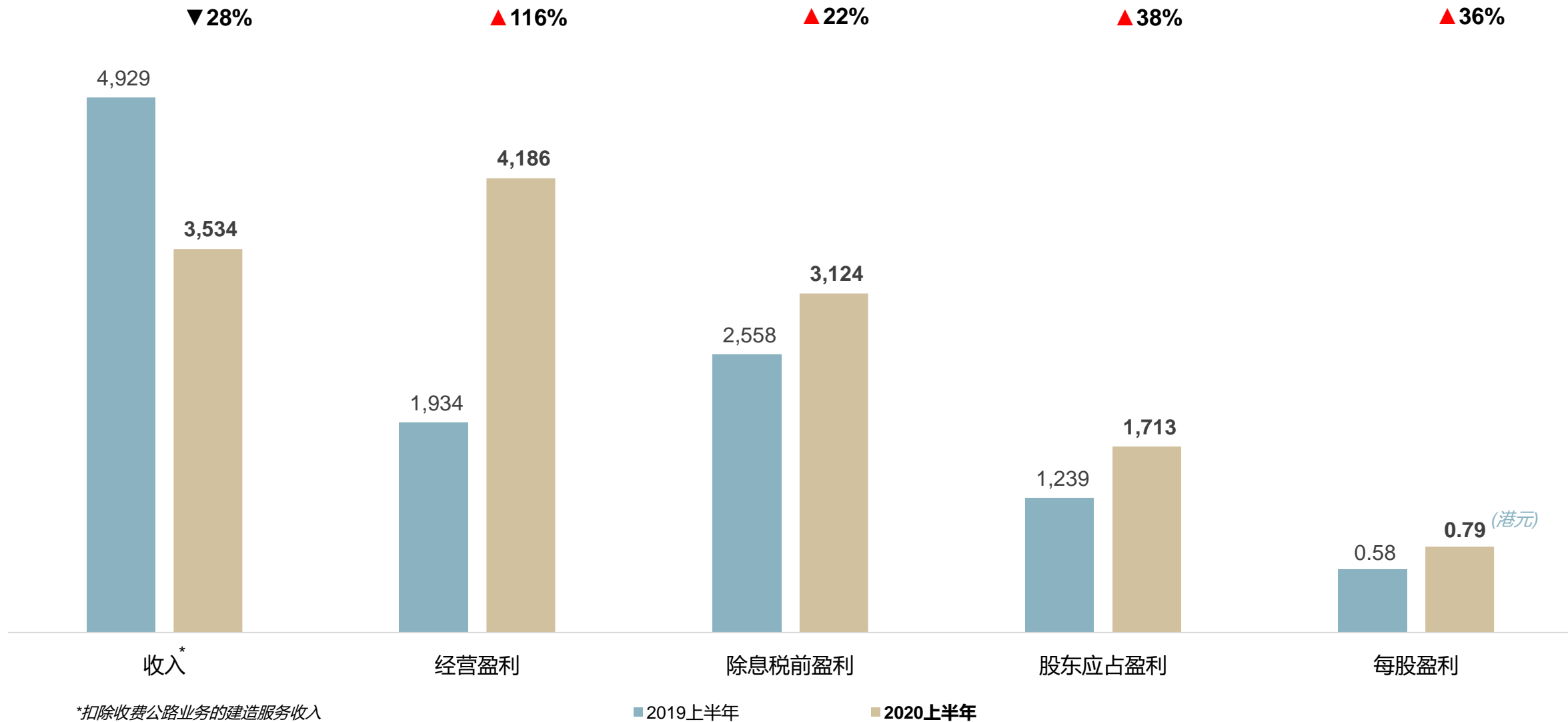
业务分析 Operations Analysis

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6月30日止半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。有关本公司之未经审核业绩，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年中期报告。

1. 业绩摘要

港币百万元



2. 业务回顾

- 二零二零年上半年，本集团业务，特别是收费公路和航空业务受到疫情所影响
- 面对严峻的经营环境，本集团积极应对，采取各种措施将各业务造成的影响降到最低
- **物流业务**
 - 积极响应国家，履行社会责任，免除本集团物流园区租户两个月租金
 - 物流园出租率仍然保持稳定，综合出租率90%
 - 受新开展的跨境电商业务带动，物流服务业务收入同比▲62%
- **收费公路**
 - 受国家免收通行费政策影响，本集团上半年收费公路整体收入下降
 - 下半年国内疫情得到控制，高速公路恢复收费后，车流量已恢复至正常并超过去年同期水平
- **前海土地整备：**
 - 上半年签订「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39.06亿元

3. 综合物流港

- 全国网络拓展已增加至27个城市，共31个项目，总规划土地面积684万平方米
 - 本期间新获取郑州二七区及无锡江阴项目土地，新增土地面积共24万平方米
 - 截至二零二零年六月底，已获得土地面积逾445万平方米
 - 重点加大围绕粤港澳大湾区、长三角、京津冀等经济发达地区项目搜寻力度

- 运营项目增加至17个，总运营面积约157万平方米
 - 平均出租率达83%
 - 为本集团核心物流业务贡献收入及股东应占盈利分别为港币2.11亿元及港币3,406万元

- 稳步推进成都青白江、武汉蔡甸、杭州二期及徐州项目建设工作，预期2020下半年及2021年将陆续投入运营

4. 物流园转型升级

■ 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

■ 历时多年前海项目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，现已全部售罄，预计2020年底完成竣工验收

□ 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，项目已开展设计国际招标

■ 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7.5万平方米已在2019年完成竣工验收备案

■ 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，已全部售罄，预计2020年底完成竣工验收

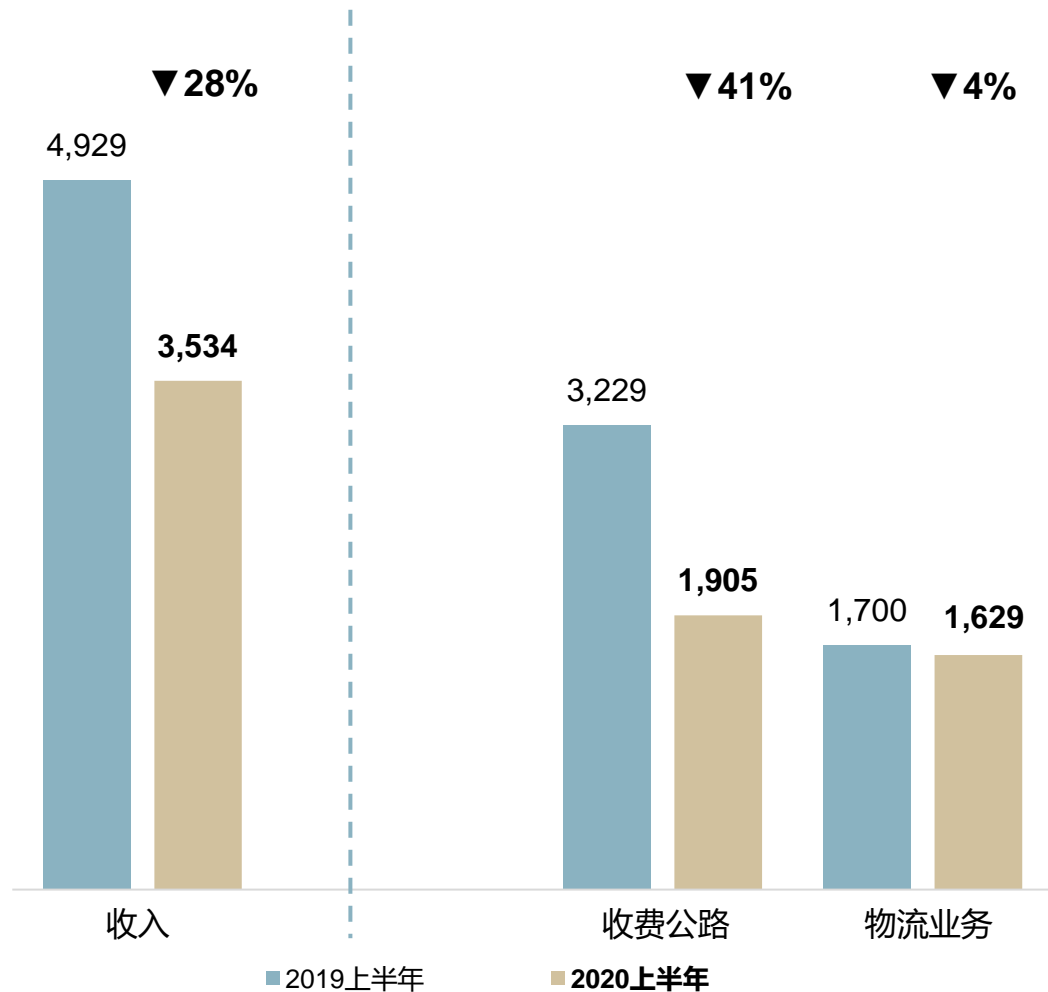
■ 三期住宅项目和颂轩

- 可售面积6.3万平方米以及约19万平方米的办公及商务公寓，项目正进行前期基础工程施工

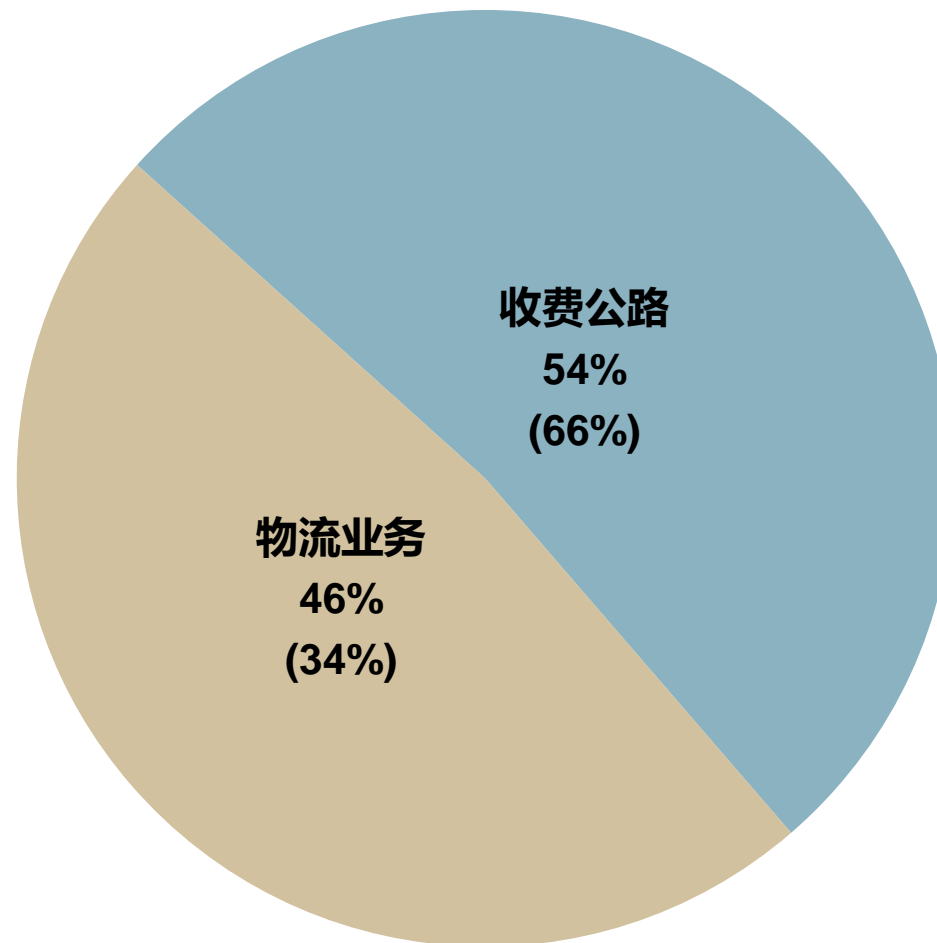
5. 收入结构*

收入港币35.34亿元

港币百万元

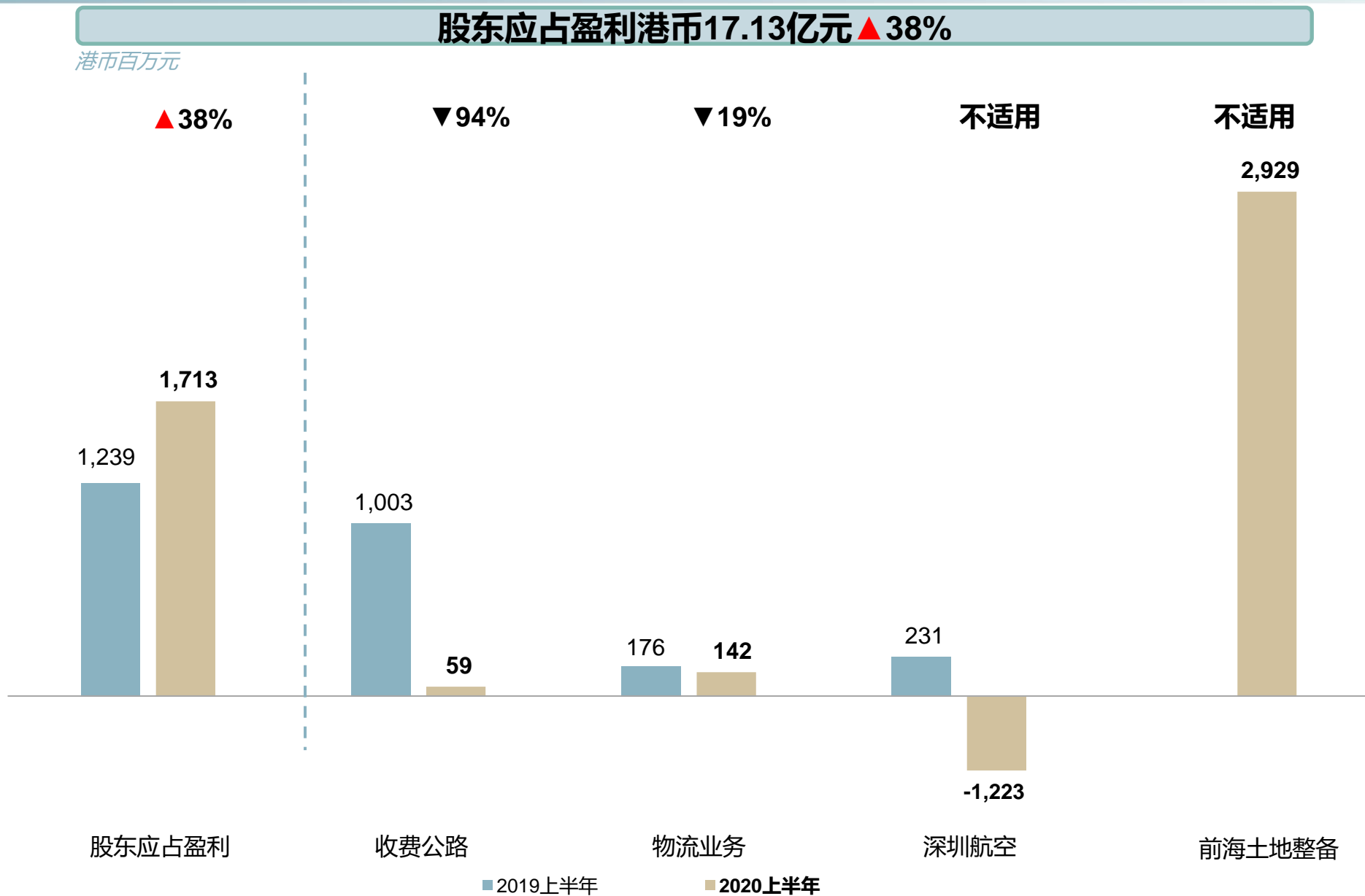


2020 (2019) 上半年收入贡献占比



*扣除收费公路业务的建造服务收入

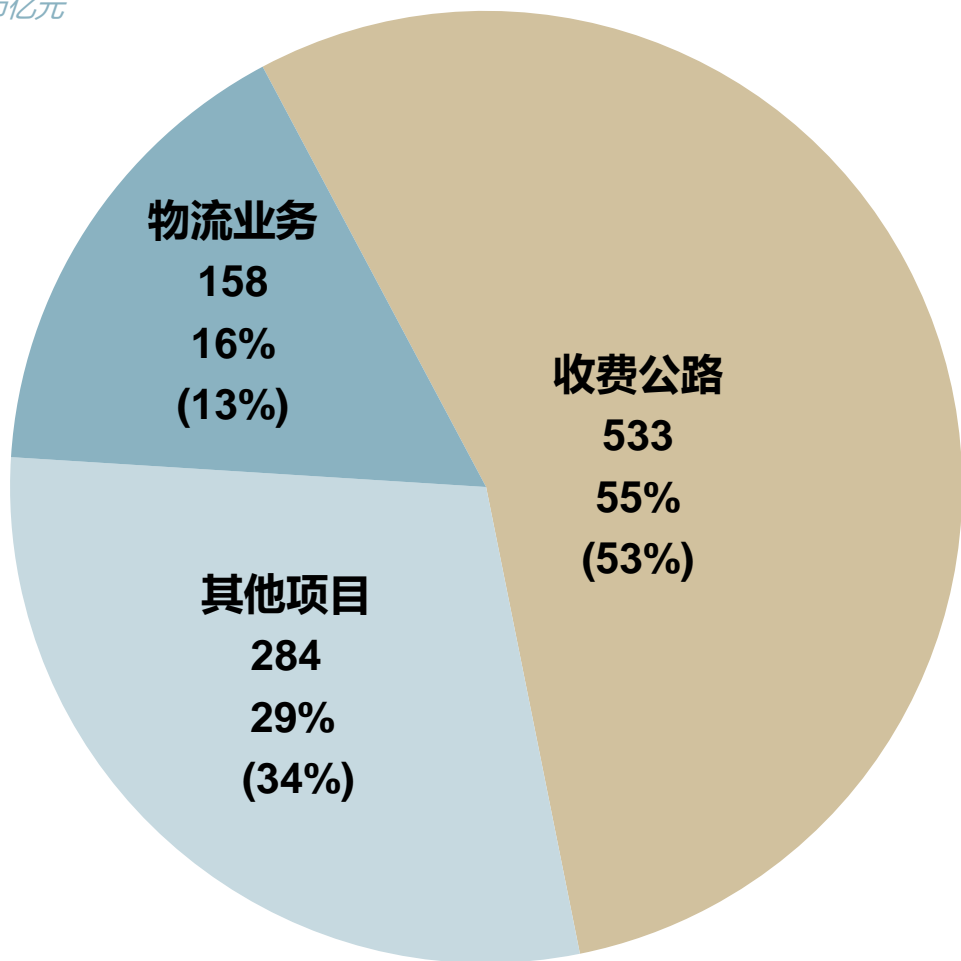
6. 股东应占盈利结构



7. 资产结构 – 总资产

2020 (2019) 上半年总资产占比

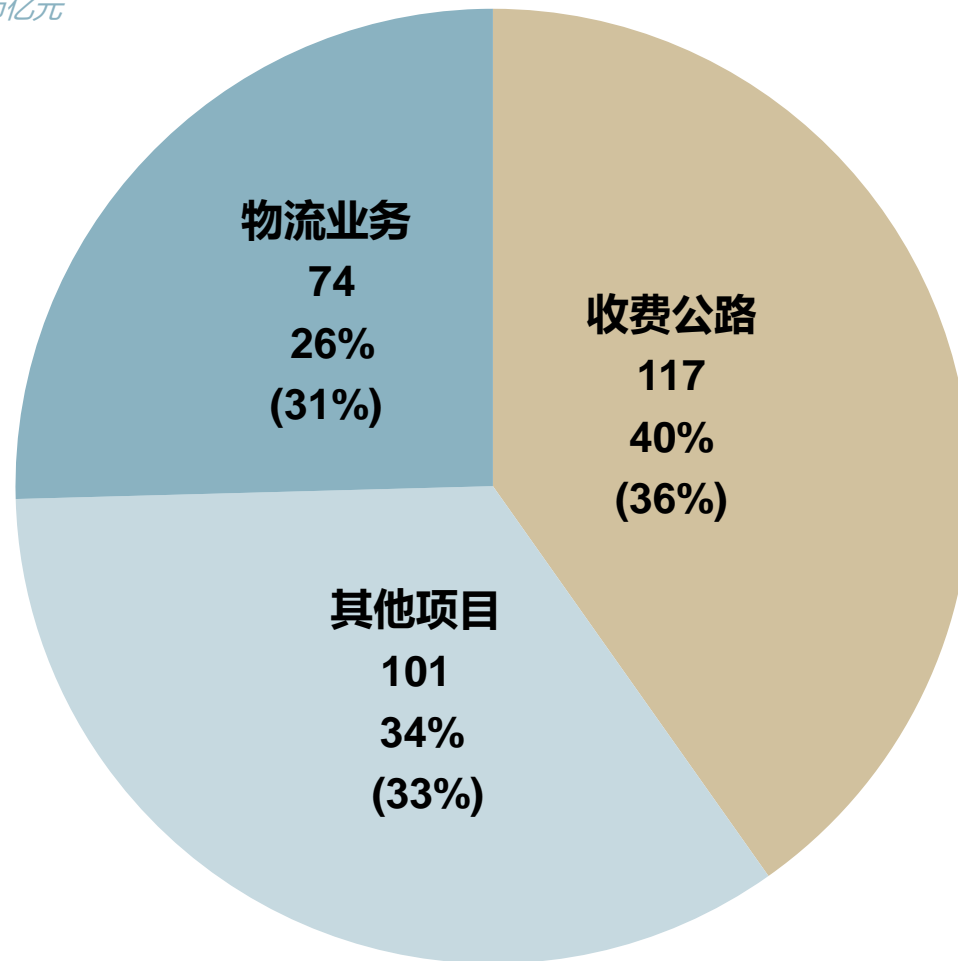
港币亿元



总资产港币975亿元

2020 (2019) 上半年股东应占净资产占比

港币亿元

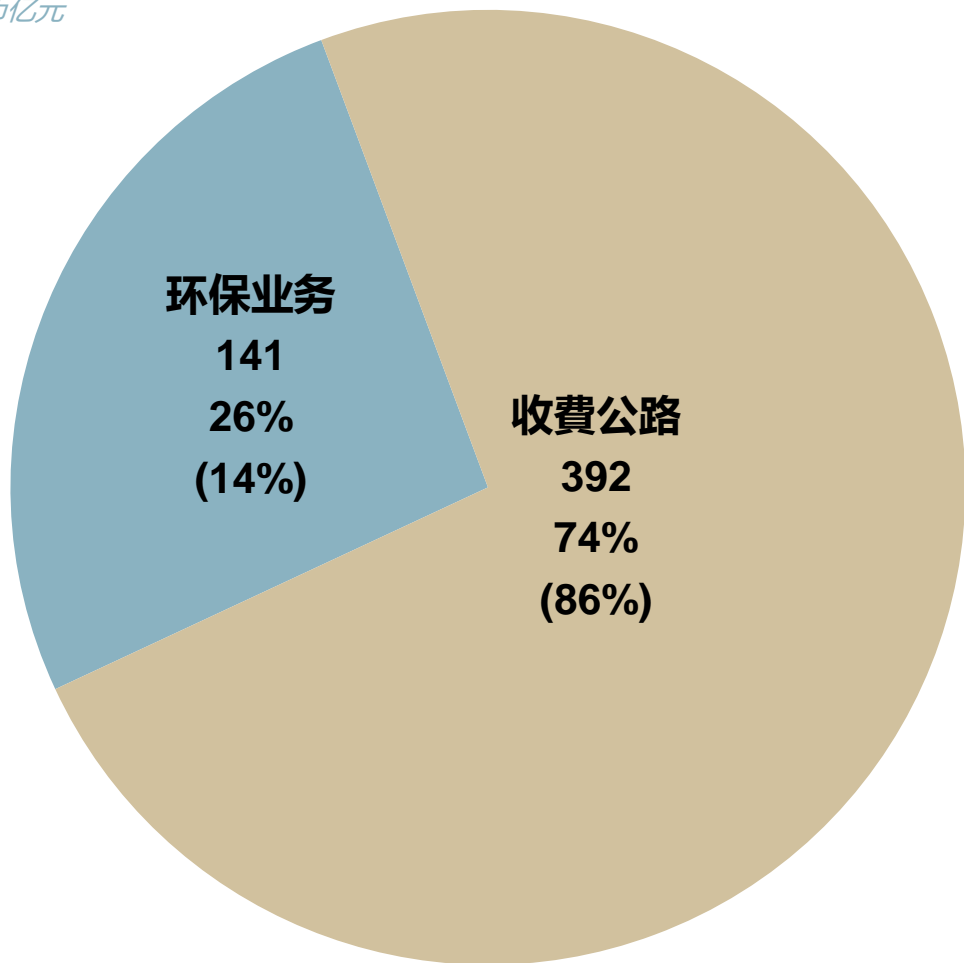


股东应占净资产港币292亿元

7. 资产结构 – 收费公路板块

2020 (2019) 上半年总资产占比

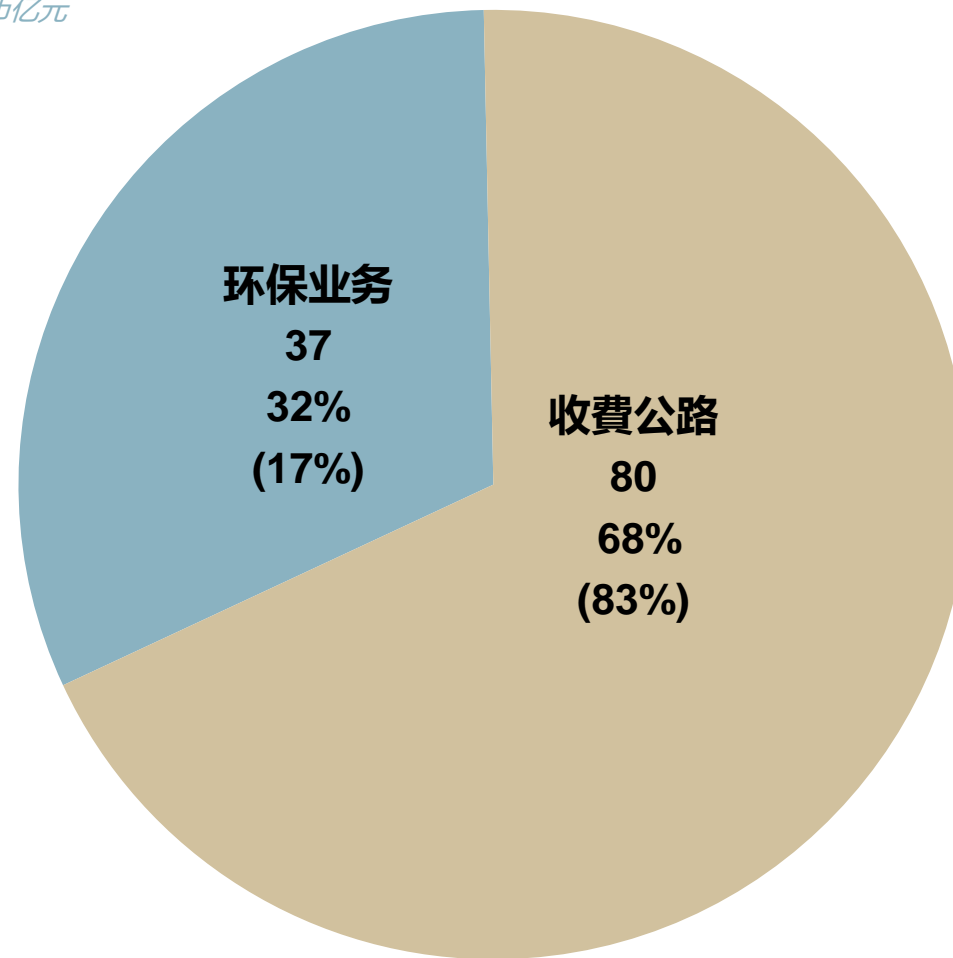
港币亿元



收费公路板块总资产港币533亿元

2020 (2019) 上半年股东应占净资产占比

港币亿元

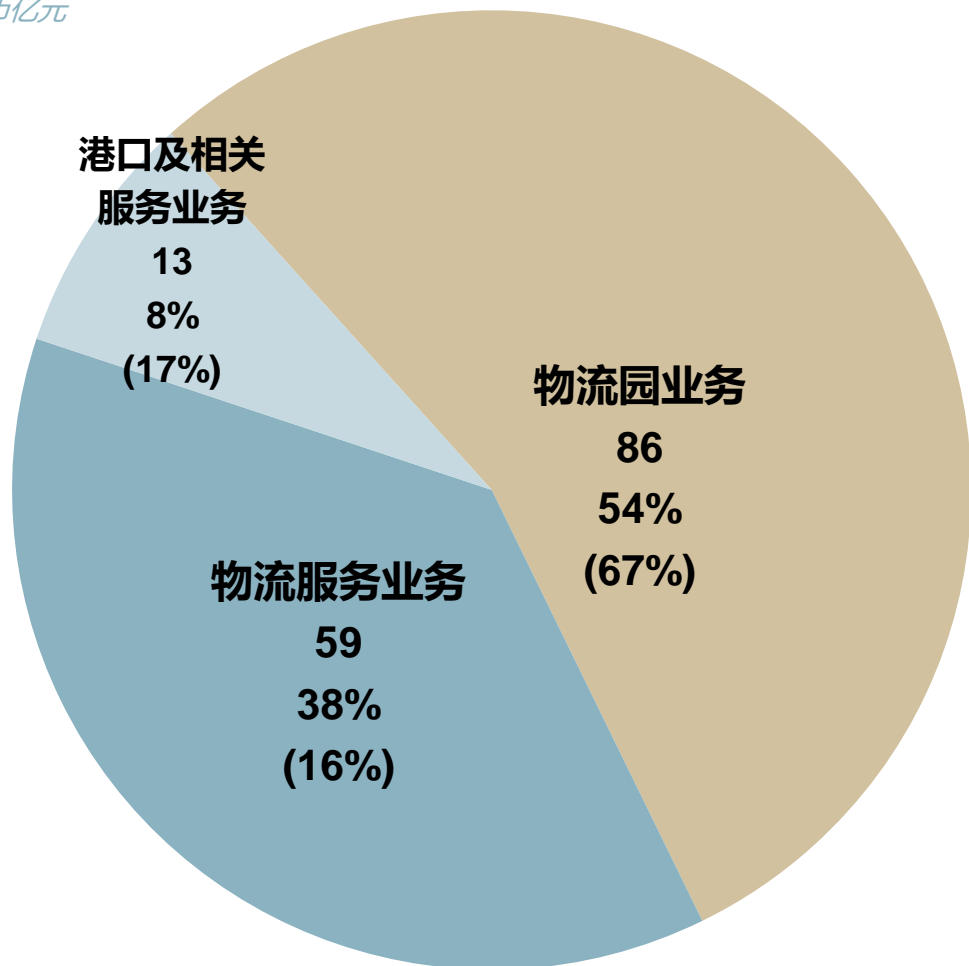


收费公路板块股东应占净资产港币117亿元

7. 资产结构 – 物流板块

2020 (2019) 上半年总资产占比

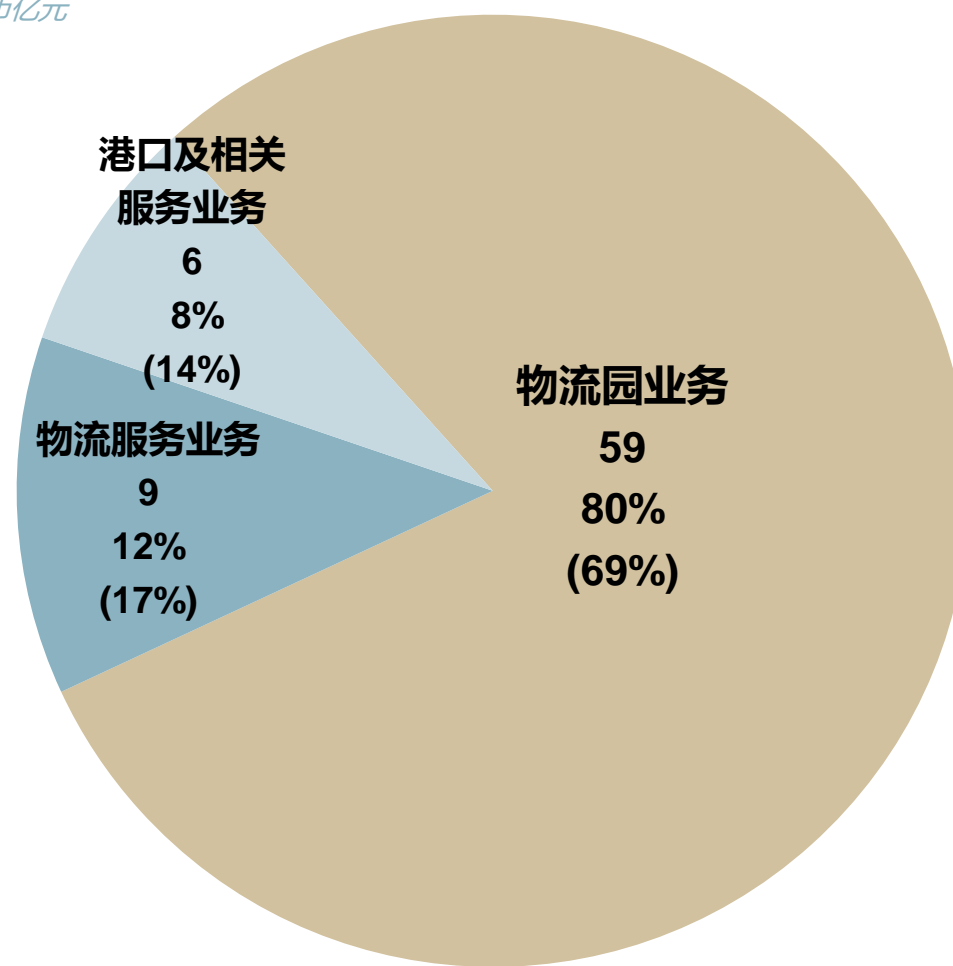
港币亿元



物流板块总资产港币158亿元

2020 (2019) 上半年股东应占净资产占比

港币亿元

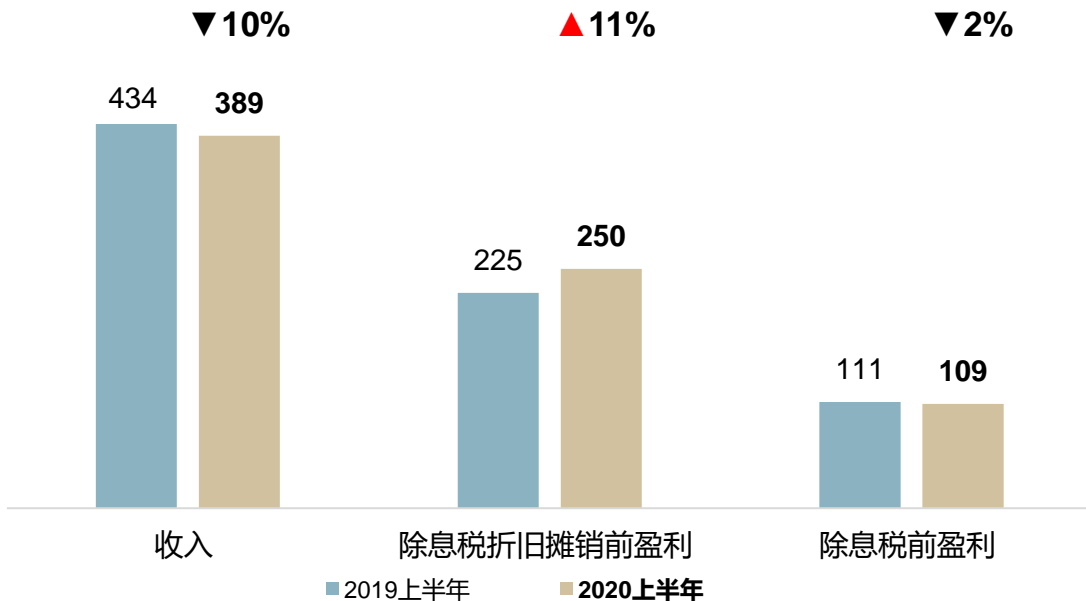


物流板块股东应占净资产港币74亿元

8. 物流业务 (一)

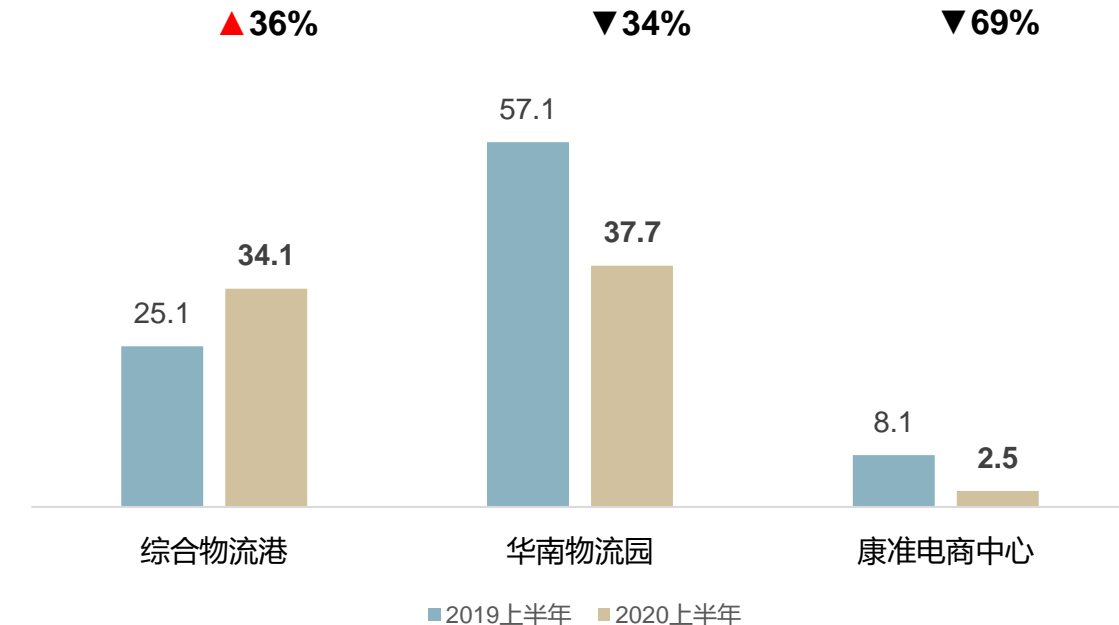
物流园业务

港币百万元



物流园业务股东应占盈利贡献7,990万元 ▼16%#

港币百万元



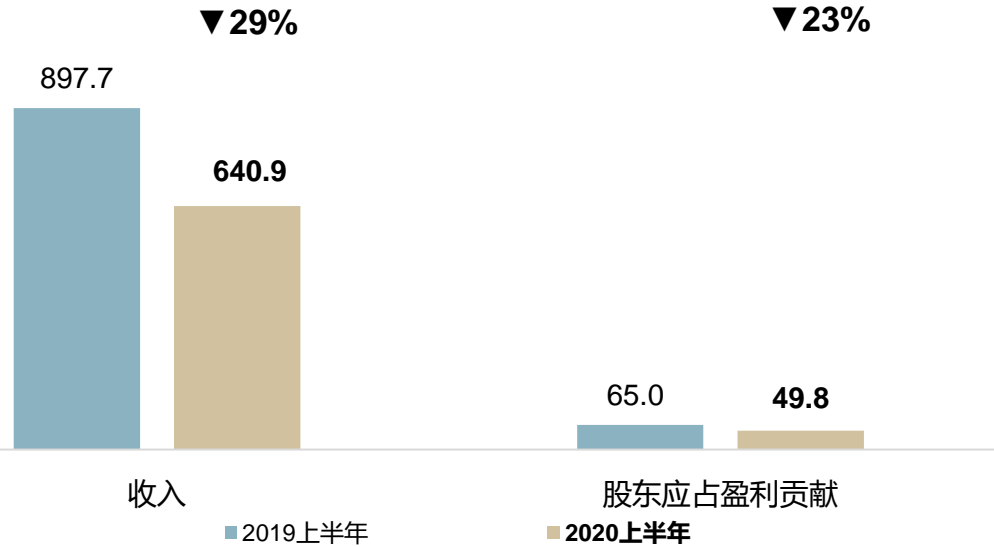
- 由于疫情免除全国物流园区内租户两个月的租金约人民币1亿元，加上运营成本增加
 - 收入 ▼10%，股东应占盈利 ▼16%
- **综合物流港**：由于降本增效及严格控制费用支出，同时享受社保优惠政策及税金减免
 - 股东应占盈利贡献同比上升 ▲36%
- **华南物流园、康准电商中心**：由于受免租金两个月的影响
 - 营运情况相应受影响
- **黎光项目**(占地面积4.5万平方米; 建筑面积26.5万平方米)于2019年底开工建设，工程正有序推进，预期2022年完成建设
 - 将进一步巩固在深圳地区的物流市场份额

*注：右上表为本集团主要物流园股东应占盈利贡献

8. 物流业务 (二)

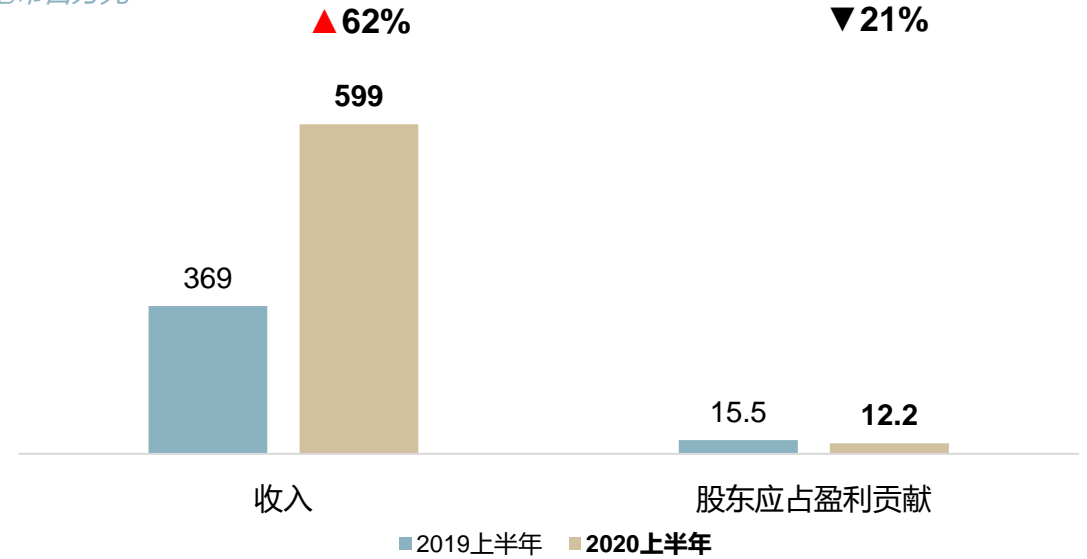
港口及相关服务业务

港币百万元



物流服务业务

港币百万元



■ 港口及相关服务业务

- 共有307艘船舶停泊西坝码头，吞吐量1,739万吨，股东应占盈利贡献▼23% 由於受
 - 疫情及宏观经济下行压力的影响，煤炭需求下降
- 2019年与南京政府签订补偿协议以人民币15亿元补偿款征收西坝二期
 - 第一阶段的资产移交已在2019年完成，並确认了一次性收益港币5.79亿；第二阶段的资产移交将于2020下半年完成
 - 正积极与政府沟通，获取二期项目返租经营权

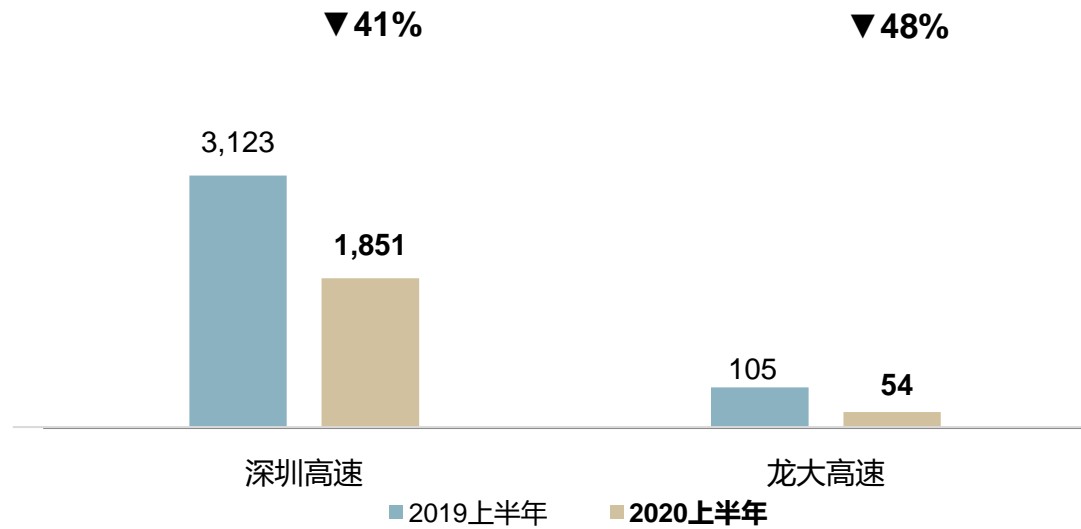
■ 物流服务业务

- 受新开展的跨境电商业务带动
 - 物流服务业务收入▲62%
- 新项目仍处于培育期，加上经营成本因疫情影响大幅上升，股东应占盈利有所下降

9. 收费公路

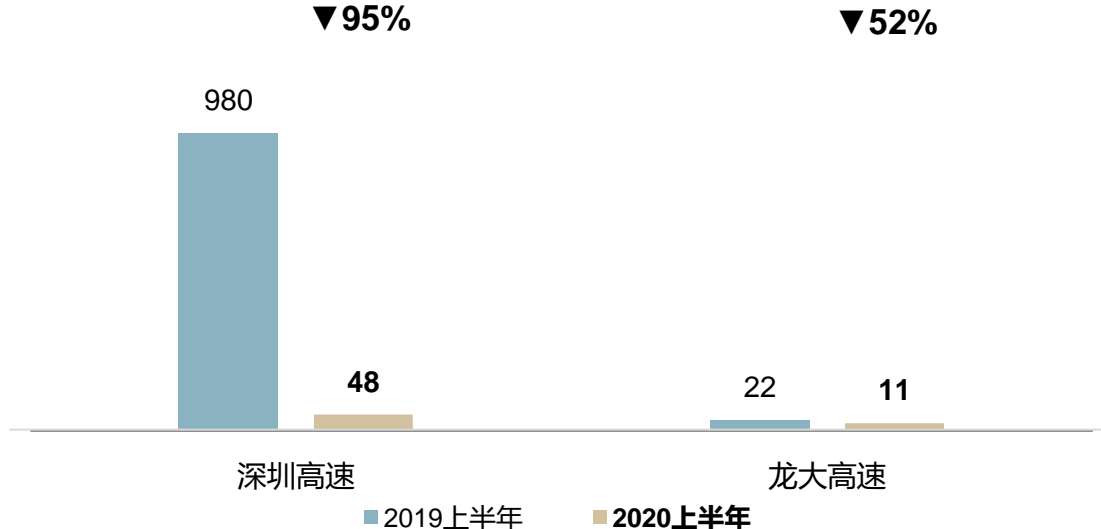
收入*：港币19.05亿元▼41%

港币百万元



股东应占盈利贡献：港币5,911万元▼94%

港币百万元



- 上半年受疫情影响，按政府要求免收车辆通行费
 - 收费公路行业受较大程度影响
 - 本集团正在与政府部门积极沟通，争取合理的保障政策

■ 深圳高速：

- 外环项目：外环项目合共65.7公里，完工进度76%，为实现2020年底主线通车的目标奠定基础
- 环保业务：聚焦有机垃圾处理、工业危废、清洁能源等细分领域
 - 继续积极探索大环保业务方向

*扣除收费公路业务的建造服务收入

10. 其他投资 – 深圳航空

- 上半年受疫情严重冲击，航空需求锐减
 - 旅客运输里程数及运输旅客人次分别▼53%及▼51%
 - 机队规模218架
 - 国内外航线301条，其中国内航线295条及港澳台地区航线6条
- 收入下降57%至人民币66.41亿元（2019：人民币156.10亿元）
- 经营亏损人民币19.74亿元（2019：经营盈利人民币13.13亿元）
- 本期间深航录得汇兑亏损人民币2.59亿元（2019：汇兑收益人民币803万元）
- 深航净亏损为人民币22.27亿元（2019：净利润人民币4.63亿元）
- 本集团 49%应占亏损为港币12.23亿元（2019：盈利港币2.31亿元）
- 随着疫情得到控制，国内市场需求正加紧恢复，6月底平均客座率已回复至68.5%，本集团将抓住需求恢复时机，保持市场竞争力



11. 财务状况 (一)

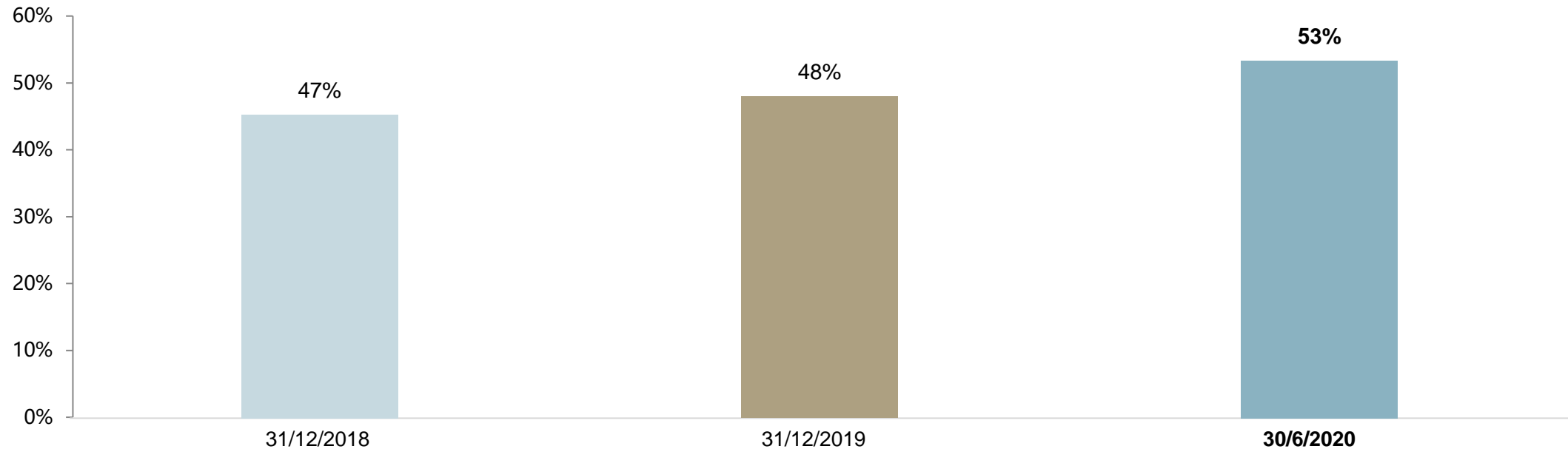
	本集团		
	30/6/2020	31/12/2019	上升/(下跌)
港币百万元			
总资产	97,530	91,409	7%
总权益	45,589	47,341	(4%)
股东应占资产净值	29,247	30,285	(3%)
股东应占每股资产净值 (港币元)	13.3	14.0	(5%)
现金	13,354	14,780	(10%)
银行贷款	16,711	14,182	18%
其他贷款	519	737	(30%)
票据及债券	14,041	11,574	21%
借贷总额	31,271	26,493	18%
借贷净额	17,917	11,713	53%
资产负债率 (总负债 / 总资产)	53%	48%	5*
借贷总额占总资产比率	32%	29%	3*
借贷净额与总权益比率	39%	25%	14*
借贷总额与总权益比率	69%	56%	13*

*百分点之转变

11. 财务状况 (二)

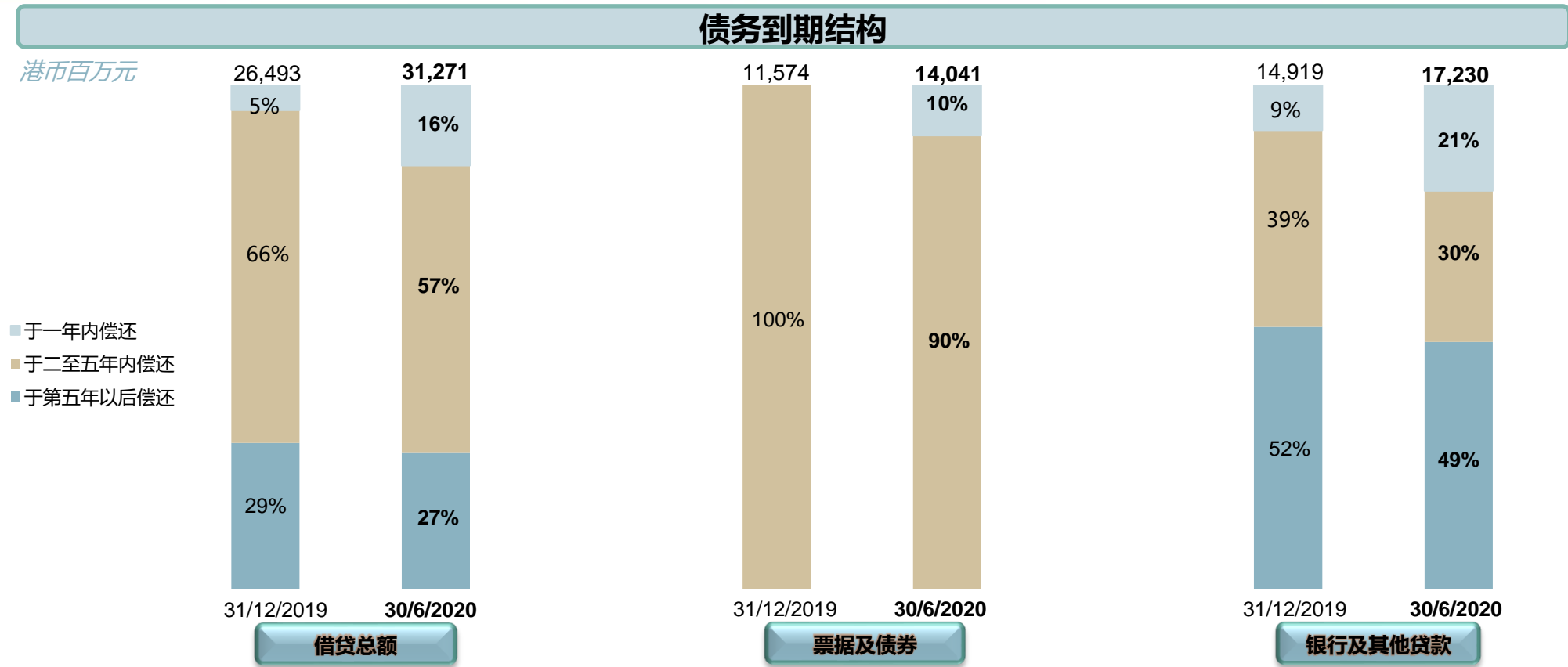
资产负债率

于6月30日



- 财务状况保持稳健
 - 总资产港币975.30亿, ▲7%
 - 持有现金港币133.54亿, 资金储备充足
- 资本市场对本集团财务稳健和信贷能力高度认同
 - 国内信贷评级机构给予「AAA」最高级别信贷评级
 - 三大国际信贷评级机构维持投资级别「Baa2」、 「BBB」、及「BBB」信贷评级

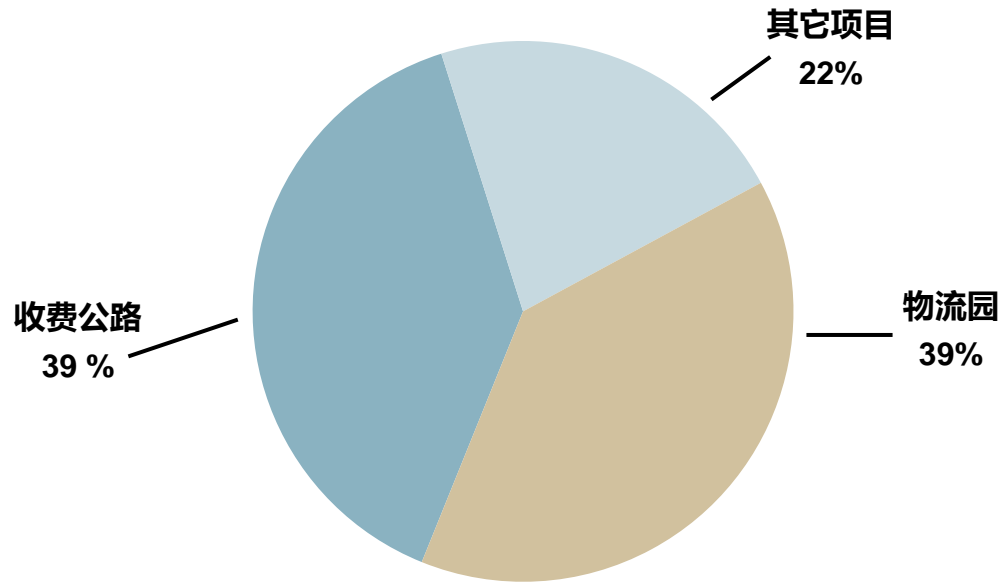
11. 财务状况 (三)



- 本期间产生汇兑亏损港币2,552万元 (2019: 汇兑收益港币2,904万元)
 - 将继续调整借贷货币结构及适时以对冲工具作风险管理, 减少人民币汇率波动所带来的影响
- 人民币与外币借贷比例85%:15% (借贷余额: 人民币241亿元、港币25亿元、美元3亿元)
- 借贷总额中长期与短期债务比例84%:16%

12. 2020年资本开支预算 – 港币91.62亿元 (人民币83.46亿元)

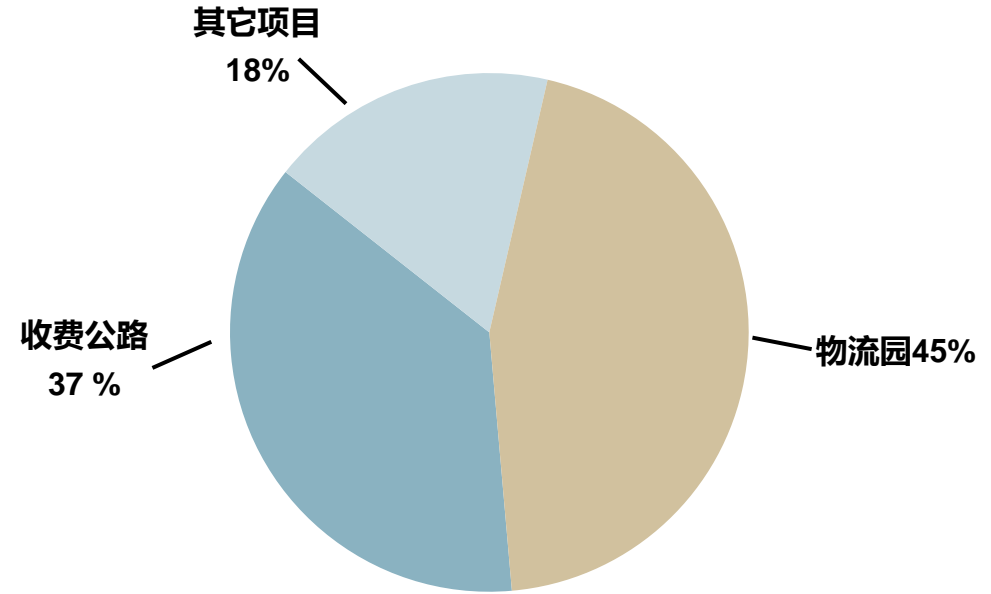
下半年预算
港币67亿元 (人民币61亿元)



2020年下半年预计主要资本开支项目:

- 综合物流港项目人民币19亿元
- 深圳高速项目人民币24亿元
- 梅林关及前海项目共人民币12.3亿元

上半年实际
港币24.62亿元 (人民币22.46亿元)



2020年上半年主要资本开支项目:

- 综合物流港项目人民币9.8亿元
- 深圳高速项目人民币8.4亿元
- 梅林关及前海项目共人民币3.2亿元

13. 2020年下半年展望

宏观层面

- 全球疫情持续反复，宏观经济形势依然严峻
- 国内经济快速恢复，经济质量持续向好，深圳上半年已实现经济正增长，深圳作为中国先行示范区，恢复能力更强
- 中国经济基本面没有变化，经济质量持续向好的大势没有变化
- 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)

- 加大在粤港澳大湾区、长三角、环渤海湾等经济发达地区的布局，做大资产规模
- 抓紧智能仓库、冷链、实时物流及城际运配带来发展契机，高标准的市场旺盛需求
- 积极抓住深圳地区物流园土地功能调整的重大机遇
- 积极探索未来中国基础设施的REITs的机会
- 争取疫情防控配套保障政策尽快实施，尤其在收费公路、航空业务方面

实现
股东
价值
最大
化



Shenzhen International

深國際

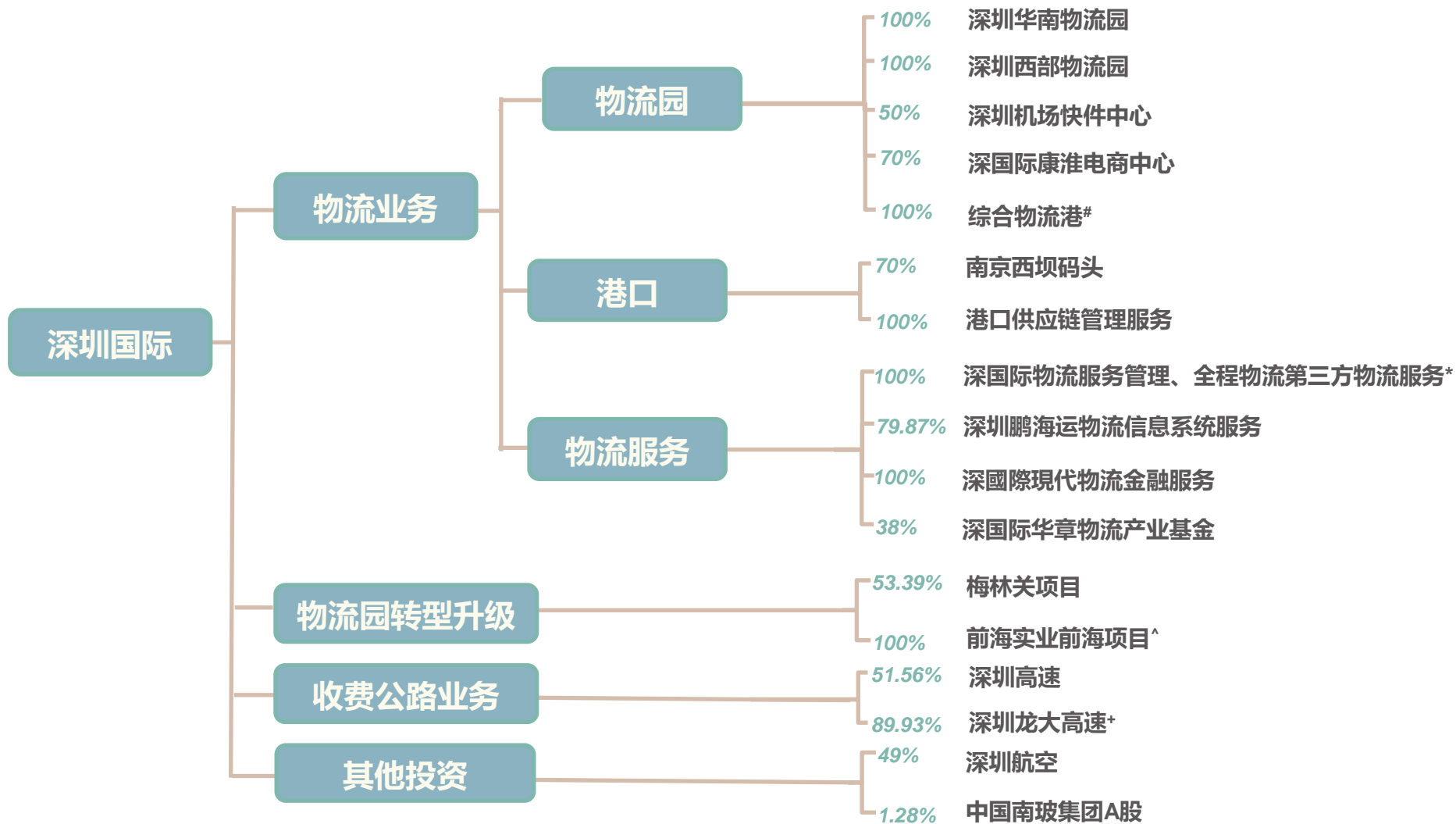
股份代号：00152

附录

Building Value
Sharing Future

共同創造 共享價值

附录 1 – 企业构架图



共17个项目在运营(总项目31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

+ 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6月30日止六个月	2020	2019	变动
收入	4,402	5,712	(23%)
销售成本	(3,835)	(3,825)	不适用
毛利	567	1,886	(70%)
其他收益 – 净额	3,918	342	1045% ¹
其他收入	73	48	52%
分销成本	(51)	(53)	(4%)
管理费用	(321)	(289)	11%
经营盈利	4,186	1,934	116%
应占合营公司盈利	6	6	不适用
应占联营公司盈利	(1,068)	618	不适用
除税及财务成本前盈利	3,124	2,558	22%
财务成本 – 净额	(364)	(333)	9%
除税前盈利	2,760	2,225	24%
所得税	(1,015)	138	不适用 ²
期内纯利	1,745	2,363	(26%)
非控制性权益	14	(1,077)	不适用
永续证券	(46)	(47)	(2%)
股东应占盈利	1,713	1,239	38%
每股基本盈利 (每股港元)	0.79	0.58	36%

1. 前海三期项目一次性税前收益港币39.06亿元影响

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

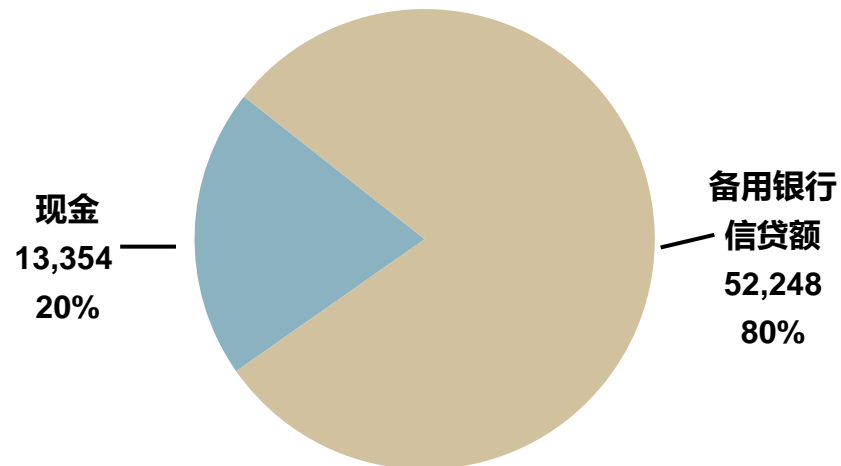
	收入		经营盈利		应占联营公司及 合营公司业绩		除息税前盈利	
	港币百万元 截至6月30日止六个月		2020	2019	2020	2019	2020	2019
收费公路								
收入	1,905	3,229	175	1,806	155	360	330	2,165
建造服务收入	868	782	-	-	-	-	-	-
收费公路小计	2,773	4,011	175	1,806	155	360	330	2,165
物流业务								
物流园	389	434	103	105	6	6	109	111
物流服务	599	369	17	19	-	-	17	19
港口及相关服务	641	898	89	113	-	-	89	113
物流业务小计	1,629	1,701	209	237	6	6	215	243
总部	-	-	3,802	(109)	(1,223)	258	2,579	150
	4,402	5,712	4,186	1,934	(1,062)	624	3,124	2,558
财务收入							120	113
财务成本							(484)	(446)
财务成本 – 净额							(364)	(333)
除税及非控制性权益前盈利							2,760	2,225

附录 4 – 财务状况 (一)

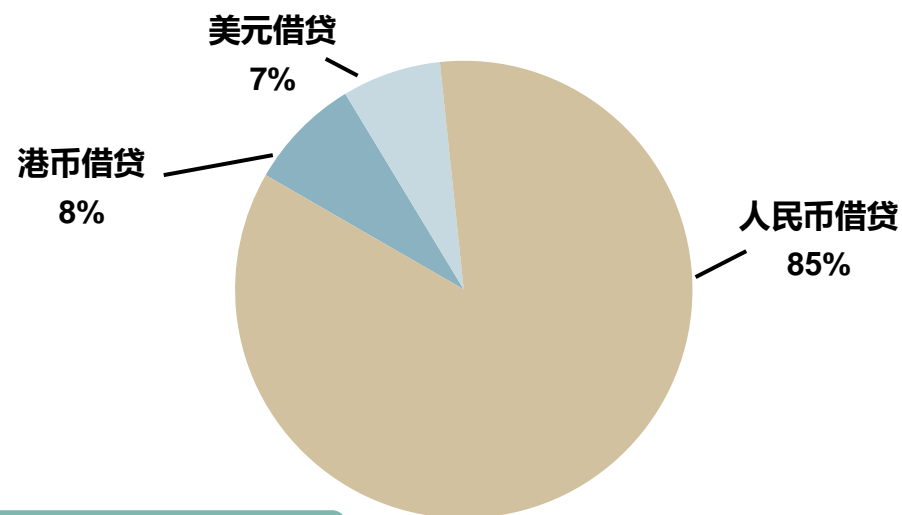
本集团借贷结构组合
于2020年6月30日

现金及备用银行信贷额度

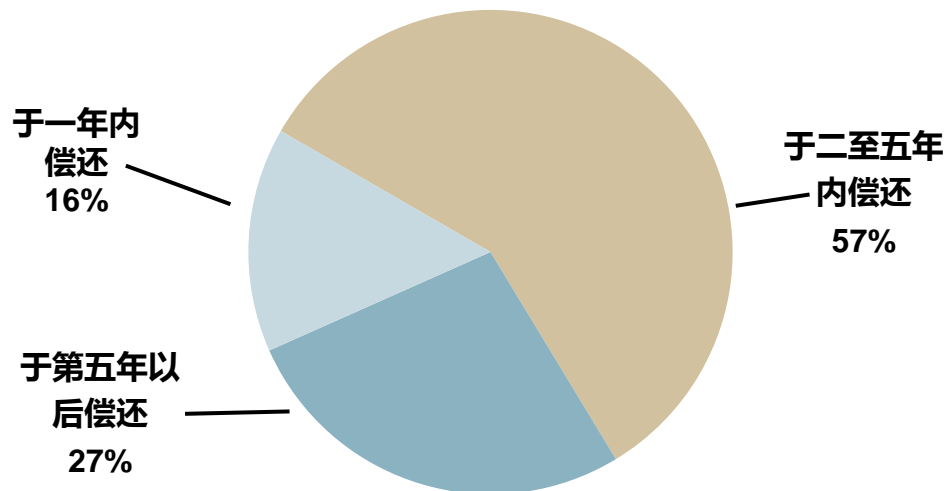
港币百万元



总借贷港币312.71亿元 – 货币单位



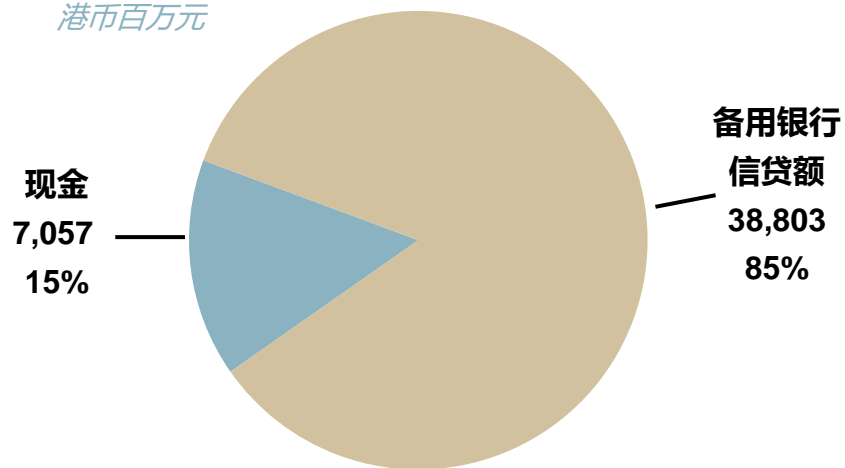
总借贷港币312.71亿元 – 还款期



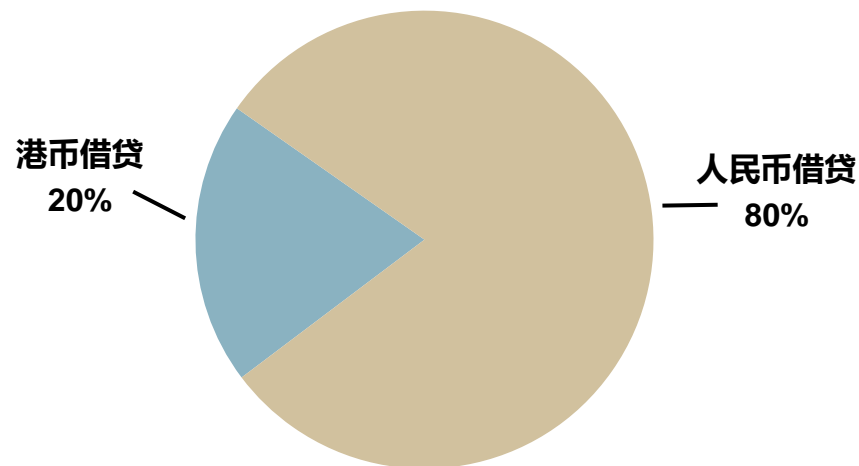
本集团借贷结构组合
(撇除深圳高速)
于2020年6月30日

现金及备用银行信贷额度

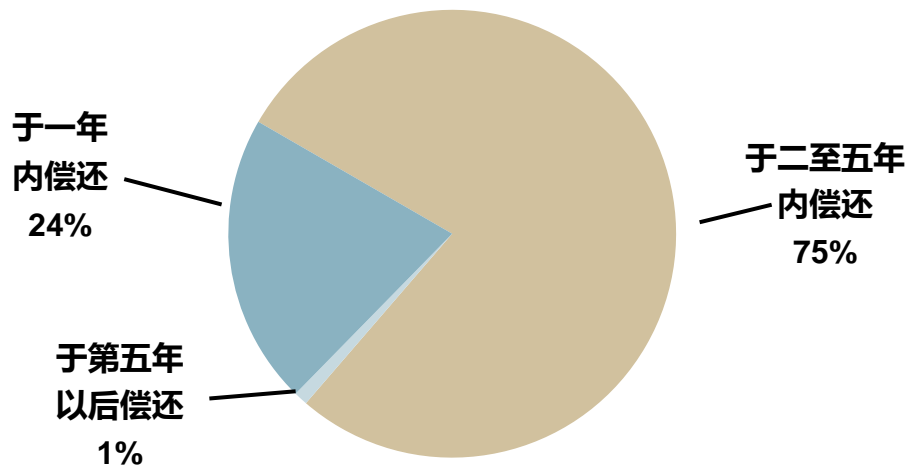
港币百万元



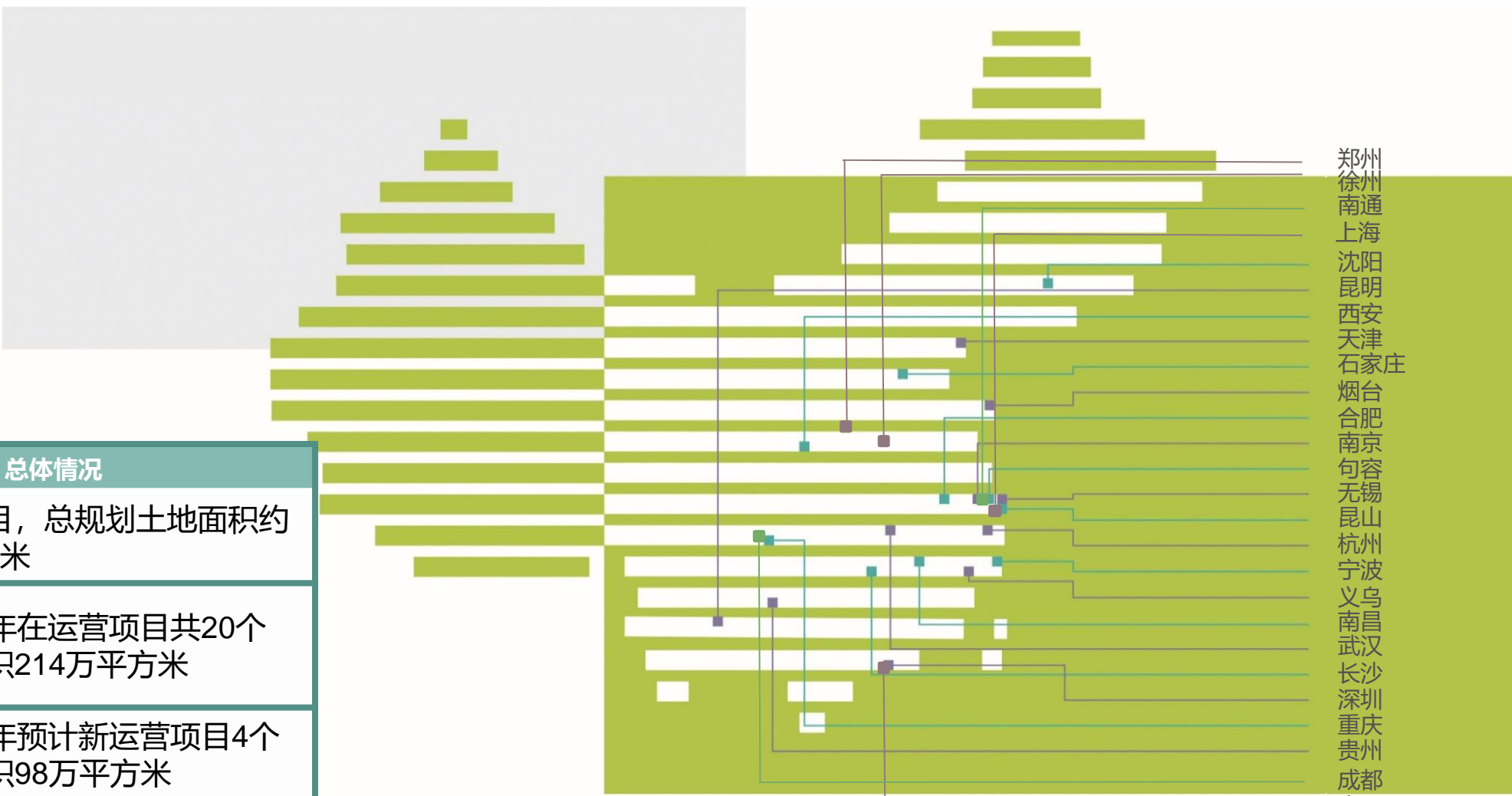
总借贷港币117.26亿元 – 货币单位



总借贷港币117.26亿元 – 还款期



附录 5 – 物流园项目位置图



总体情况

- 共35个项目，总规划土地面积约750万平方米
- 2020上半年在运营项目共20个，总运营面积214万平方米
- 2020下半年预计新运营项目4个，总规划面积98万平方米
- 2021年预计新运营项目2个，总规划面积27万平方米

附录 6 – 物流项目概况 (一)

		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: 61.1万平方米; 在运营面积: 32.2万平方米
	西部物流园	□ 规划土地面积: 33.6万平方米; 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)
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: 15万平方米
	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: 14.7万平方米
	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: 12.4万平方米
	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: 9.86万平方米
	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: 25.6万平方米
	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: 3.3万平方米
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	
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	

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	武汉蔡甸项目	□ 26.7万平方米	2020
	义乌项目	□ 44万平方米	2020
	南通项目	□ 15.2万平方米	2020
	西安项目	□ 12万平方米	2020
	成都青白江项目	□ 12.9万平方米	2021
	徐州项目	□ 14万平方米	2021
	成都新津项目	□ 17.3万平方米	2022
	株洲项目	□ 12.6万平方米	2022
	江阴项目	□ 13.3万平方米	2022
	句容项目	□ 40万平方米	2022
	济南章丘项目	□ 18万平方米	2022
	郑州项目	□ 26.7万平方米	2022
	郑州二七区项目	□ 8.9万平方米	2022
	湛江项目	□ 20万平方米	2022
深圳物流园	黎光项目	□ 4.5万平方米	2022

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

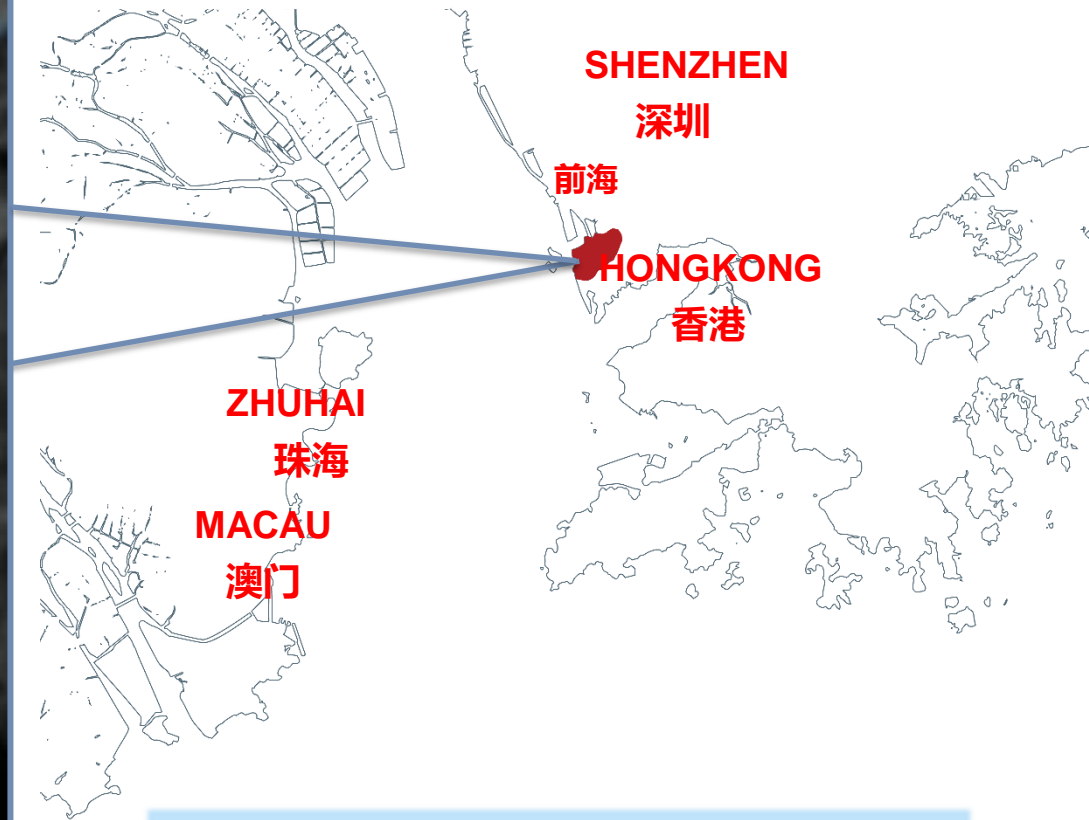


附录 9 – 华南物流园



注：效果图为华南物流园二期项目

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





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