

2021

中期业绩 Interim Results



Shenzhen International
深國際
股份代号：00152

业务分析

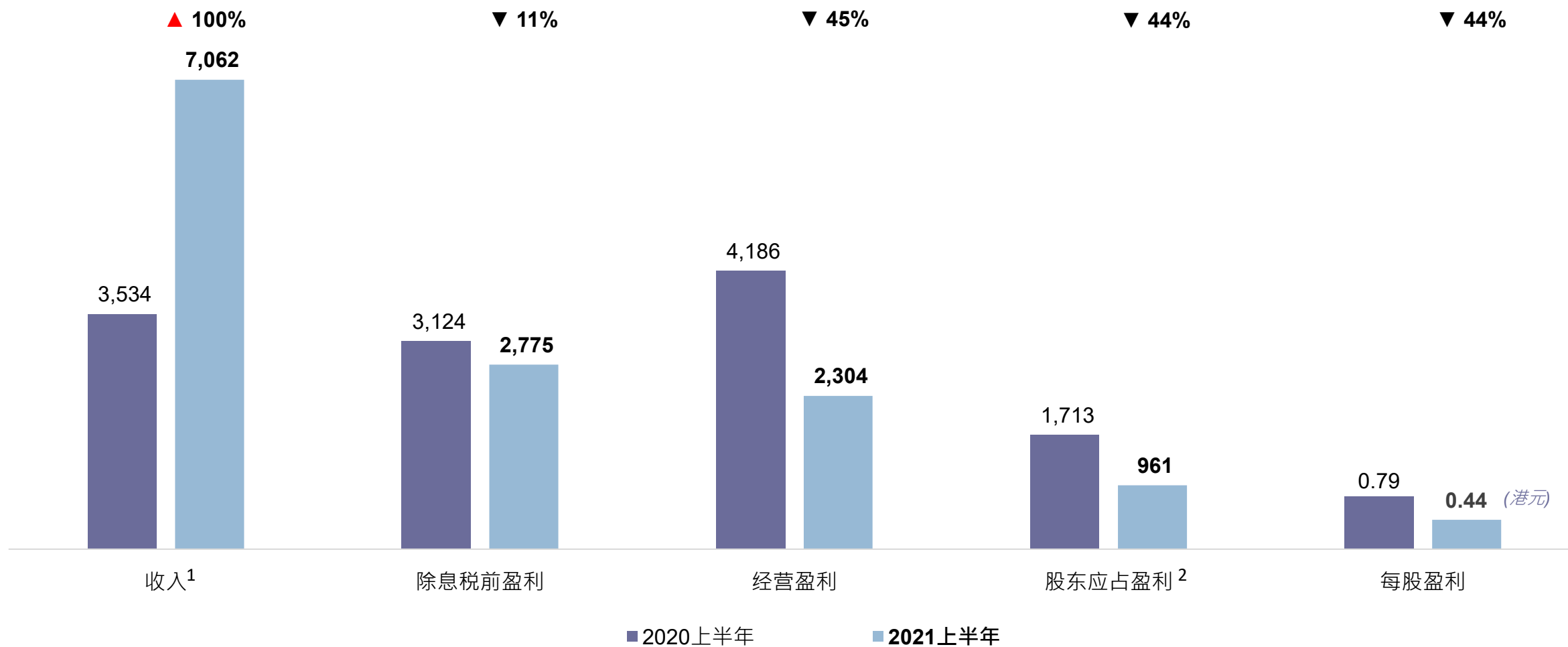
Operations Analysis

共同创造 共享价值
Building Value, Sharing Future

- 谨此提醒本集团之准投资者及股东（「准投资者及股东」），本简报之内容包括集团截至**2021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，本集团亦不会就此作出任何明确或隐含之声明或保证。有关本集团之未经审核业绩，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**2021年中期报告**。

1. 业绩摘要

港币百万元



注:

1. 撇除收费公路业务的建造服务收入
2. 2020年上半年, 本集团确认前海三期一次性税前收益约港币39.06亿元, 报告期内并无该等一次性收益, 股东应占盈利较去年同期下跌

2. 业务回顾

- 二零二一年上半年，国内疫情得到有效控制，总体形势稳定
- 本集团积极应对内外部环境变化，核心业务业绩基本恢复至疫情前水平，并重回增长趋势
- **物流业务**
 - 物流设施需求持续，物流业务收入▲37%至港币22.24亿元
 - 成功完成首个物流园资产证券化项目以及前海一期住宅项目于期内交付，股东应占盈利▲766%至港币12.30亿元
 - 全国30个物流节点城市实现布局，共26个运营项目，总运营面积达278万平方米
- **深圳高速**
 - 去年受疫情影响而临时实施免收车辆通行费，加上受惠于深圳外环一期通车以及大环保业务拓展良好
 - 整体收入▲154%至港币48.38亿元
- **物流园转型升级**
 - 华南物流园转型升级积极推进，被纳入深圳市龙华区六大重点产业用地整备更新项目之一
 - 前海一期住宅项目完成交付，贡献持续性开发收益

3. 综合物流港

- 全国综合物流港运营项目已增至**22**个，总运营面积**219**万平方米
 - 以人民币**16**亿元完成首个物流园资产包收购，包括上海、天津、重庆三个核心节点城市的物流高标仓项目，新增土地面积**29.7**万平方米，加快核心城市“一城多园”布局
 - 南通、徐州项目建成投运，新增运营面积约**20**万平方米
 - 持续加大核心物流业务拓展力度，提升主业规模
- **“投建融管”小闭环商业发展模式实现破冰，成功发行首期物流产业私募股权基金**
 - 上半年完成南昌项目置入物流产业基金，实现了首个物流园区资产证券化模式
 - 实现股东应占盈利港币**1.75**亿元，资产增值率达**64%**
 - 下半年将积极推进合肥及杭州一期项目的基金置入工作
 - 将继续以**投（投资拓展）、建（工程建设）、融（产融结合）、管（运营管理）**良性闭环优化物流园产业模式，做大产业规模，提高盈利能力

4. 物流园转型升级

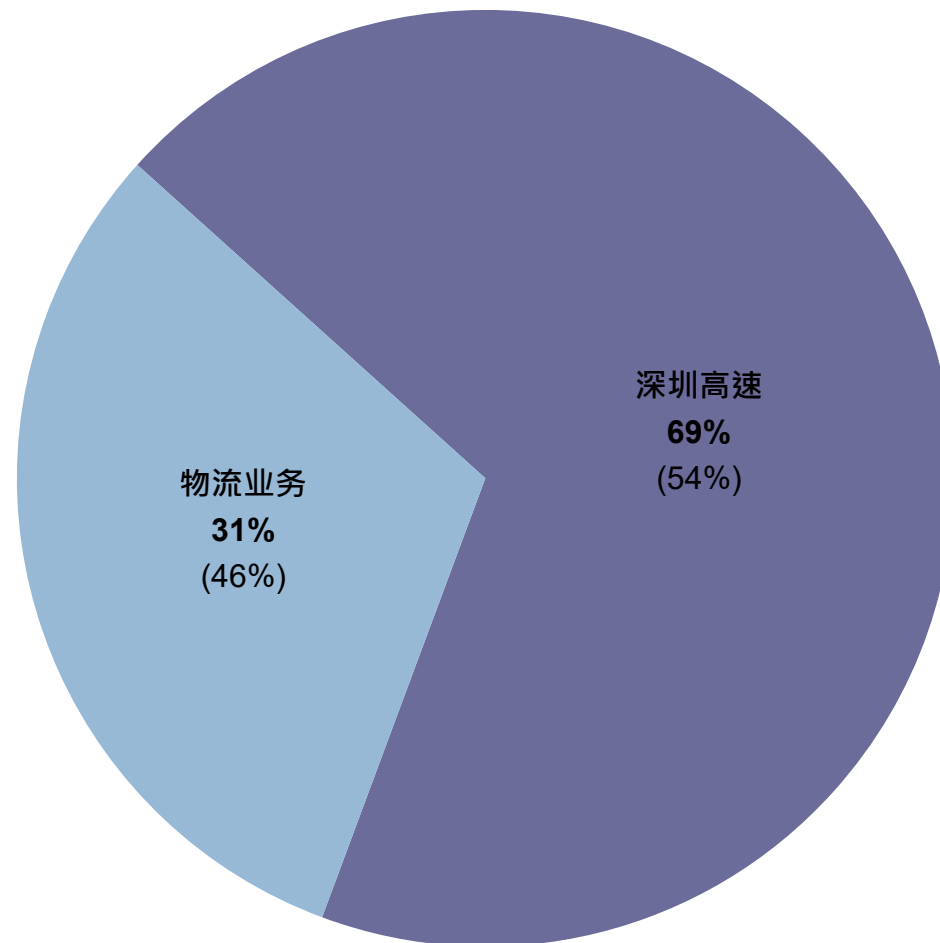
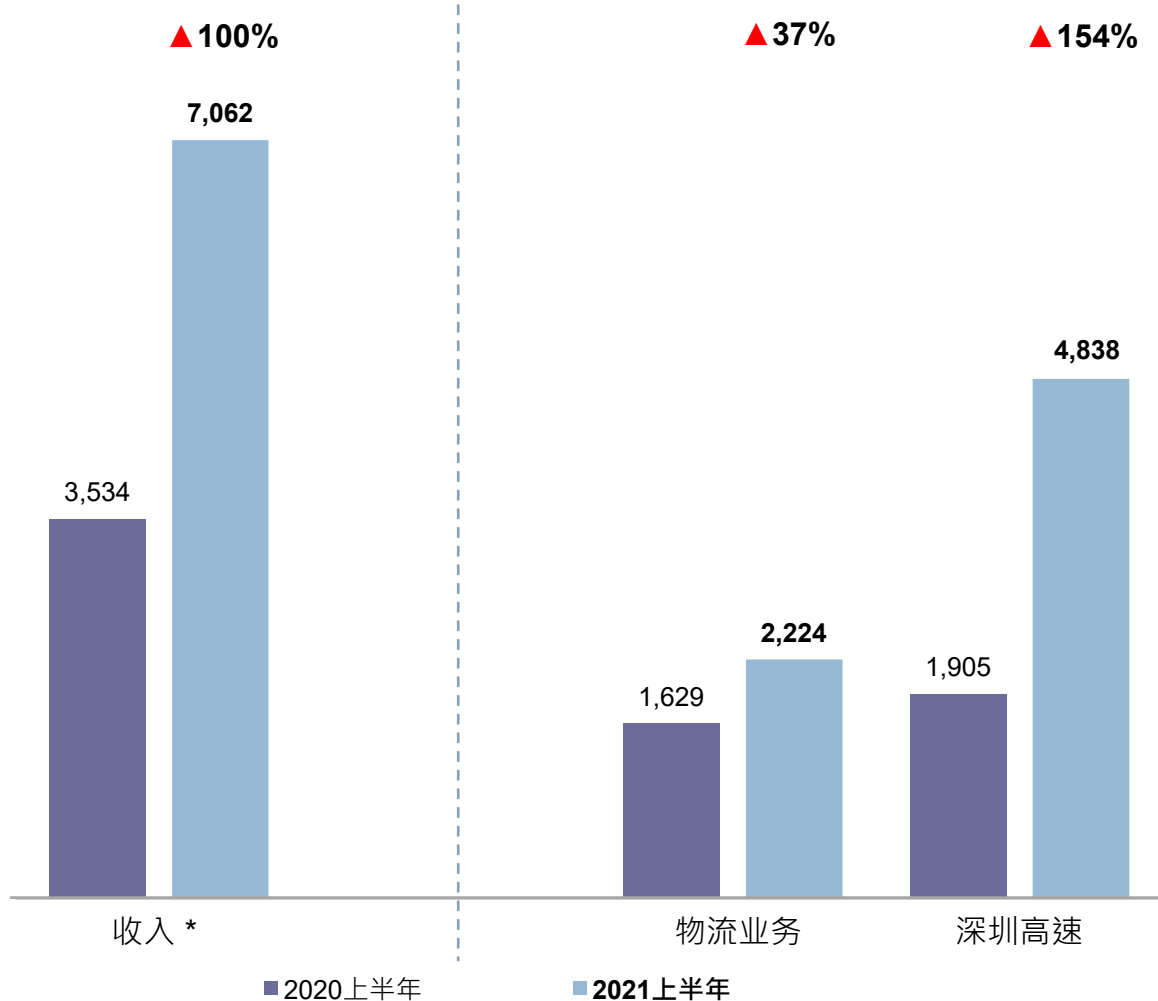
- 本集团继续抓紧城市发展和更新改造机遇，积极推动物流园转型升级，构建“投建管转”大闭环商业发展模式，实现资产价值最大化
- 前海项目
 - 进入土地开发及运营阶段，将带来持续性开发收益
 - 前海首期
 - 住宅项目颐湾府——已完成交付，带来港币8.60亿元的盈利贡献
 - 办公项目（3.5万平方米）——与中国电子信息产业发展研究院共同建设开发前海“一带一路”信息港，已签约租赁面积达8,000平方米
 - 商业项目（2.5万平方米）——与印力集团共同打造前海妈湾片区精品商业项目，计划将于2022年投入运营
 - 前海二期：总建筑面积11万平方米（其中住宅建筑面积9.1万平方米），已于三月正式开工
 - 前海三期：总建筑面积17.2万平方米，正计划与前海管理局深度合作，推动相关土地综合开发
- 梅林关项目
 - 一期住宅和风轩已交付业主使用
 - 二期住宅和雅轩已完成竣工验收备案
 - 三期和颂轩为住宅、办公、商务公寓综合建筑，已开工建设，其中住宅（6.3万平方米）已全部售罄
- 华南物流园
 - 华南物流园占地面积约58万平方米，位处深圳市核心区域，具有巨大资产开发及升值潜力
 - 已被写入《龙华区关于推进重点产业片区更新整备工作方案》等多个政府规划方案，为龙华区六大更新整备项目之一
 - 预计将在未来数年逐步释放价值，带来可观经济收益

5. 收入结构*

收入港币70.62亿元

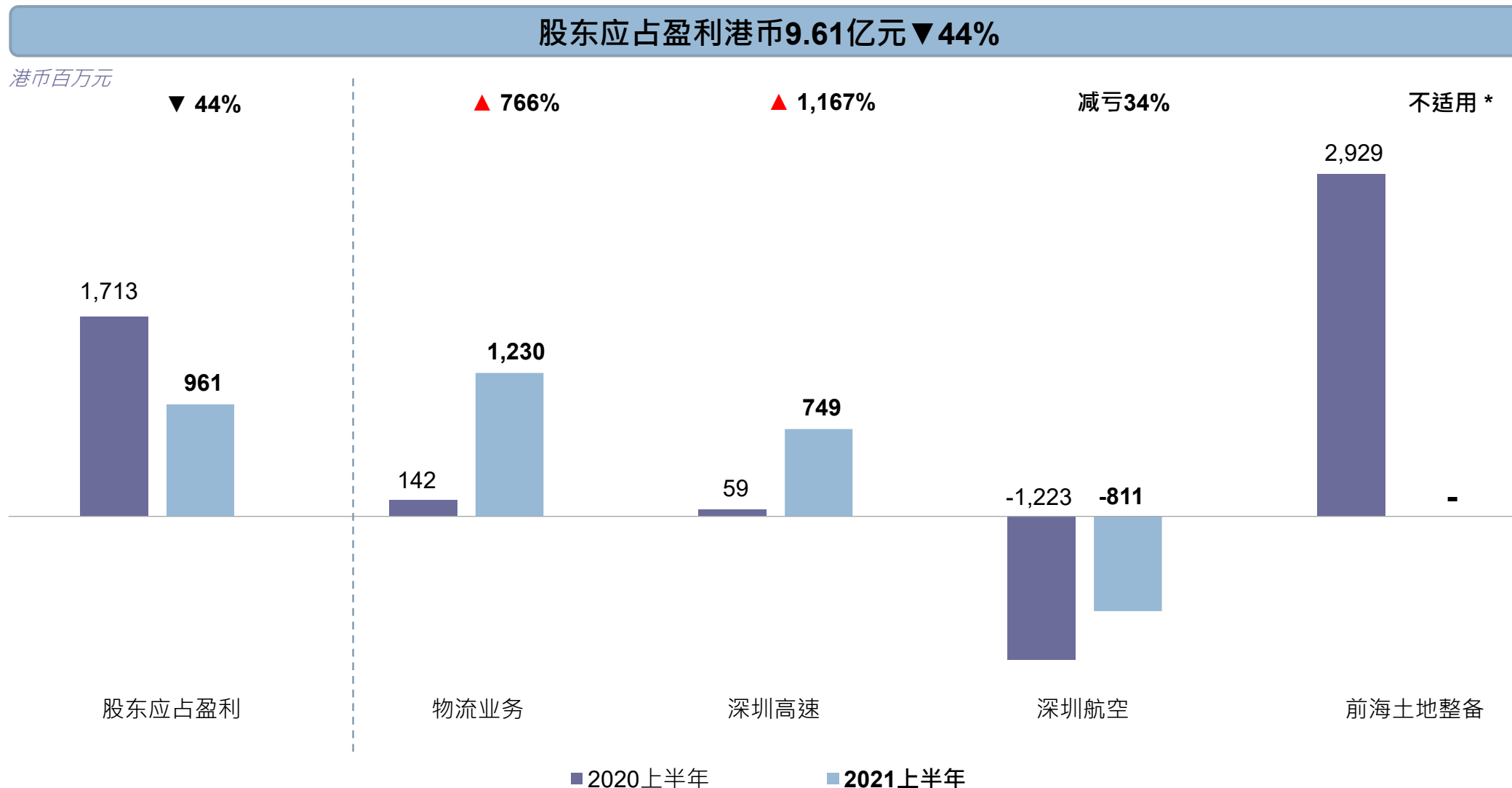
2021 (2020) 上半年收入贡献占比

港币百万元



*扣除收费公路业务的建造服务收入

6. 股东应占盈利结构

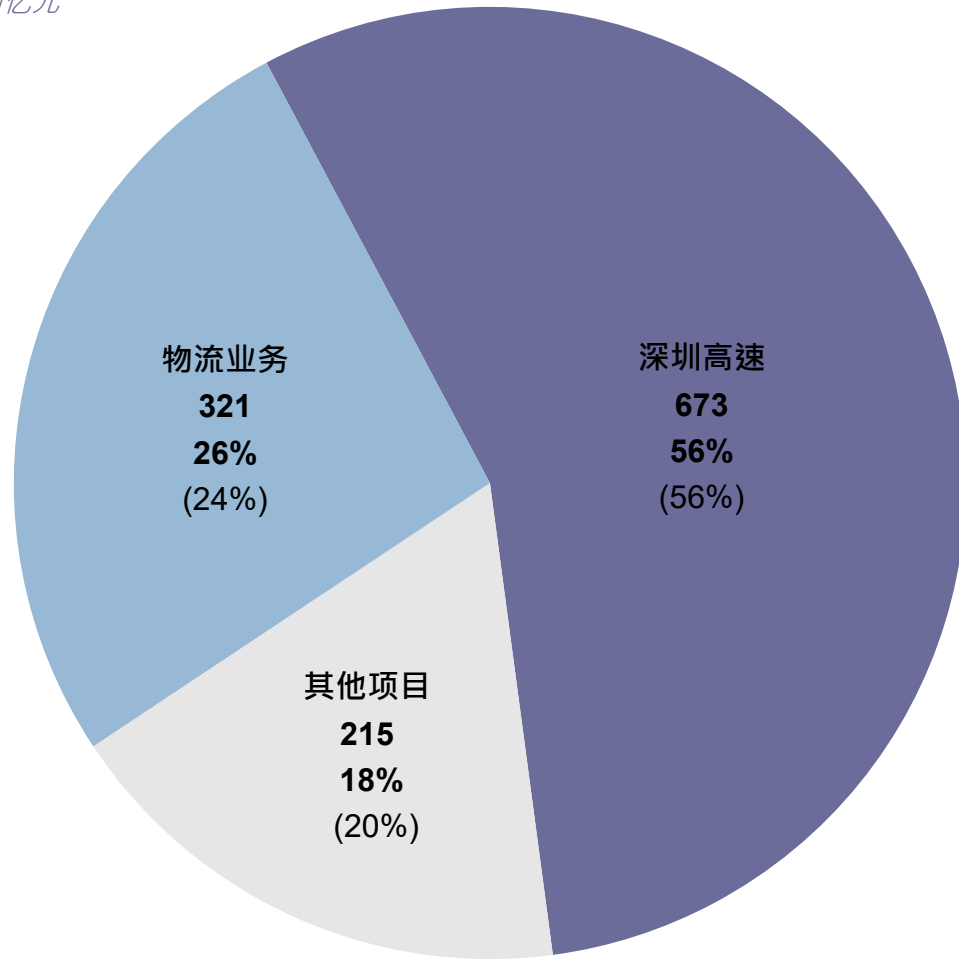


* 去年同期，本集团确认前海三期土地整备一次性收益，本报告期内无该收益

7. 资产结构 – 总资产

2021 (2020) 上半年总资产占比

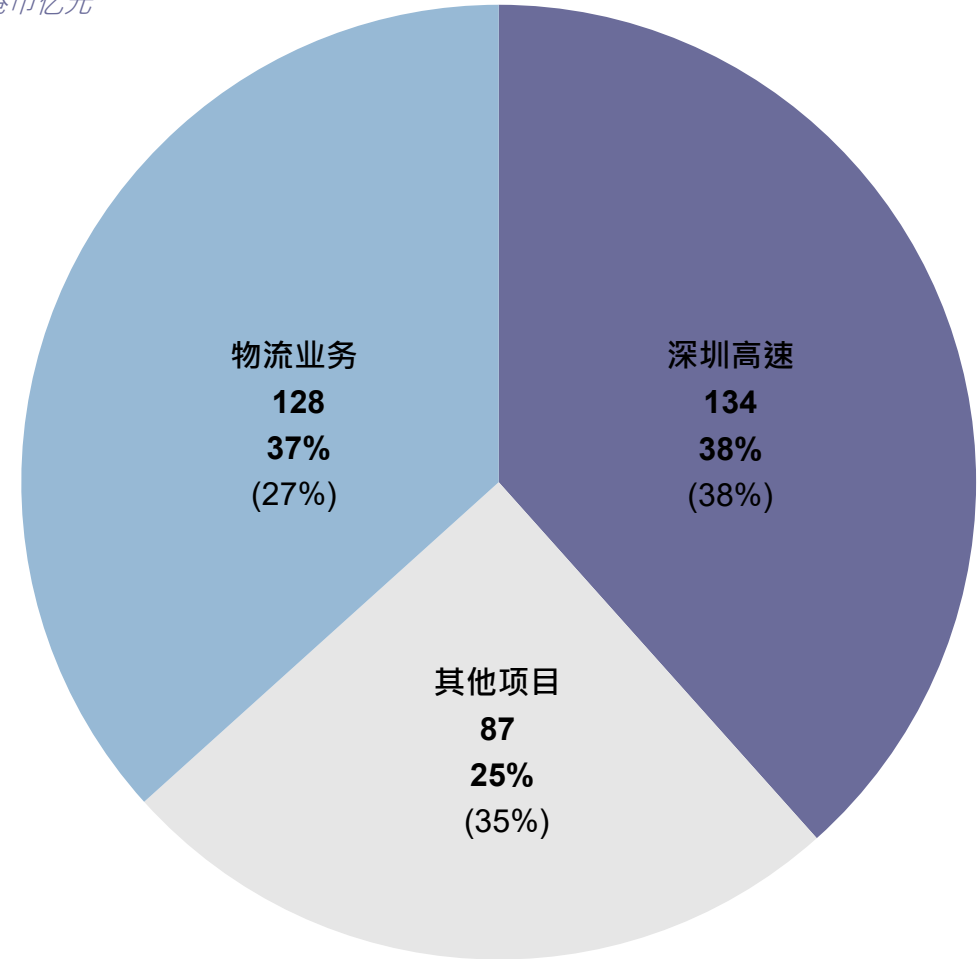
港币亿元



总资产港币1,209亿元

2021 (2020) 上半年股东应占净资产占比

港币亿元

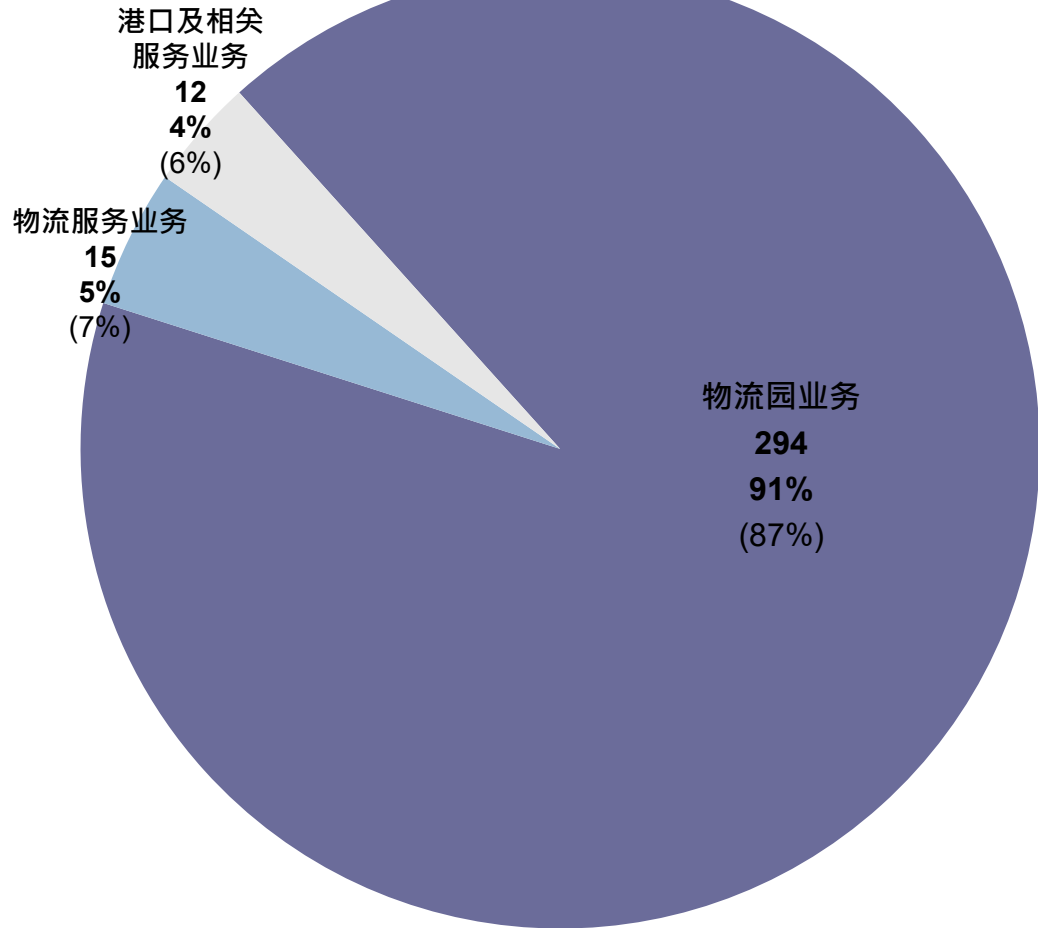


股东应占净资产港币349亿元

7. 资产结构 – 物流板块

2021 (2020) 上半年总资产占比

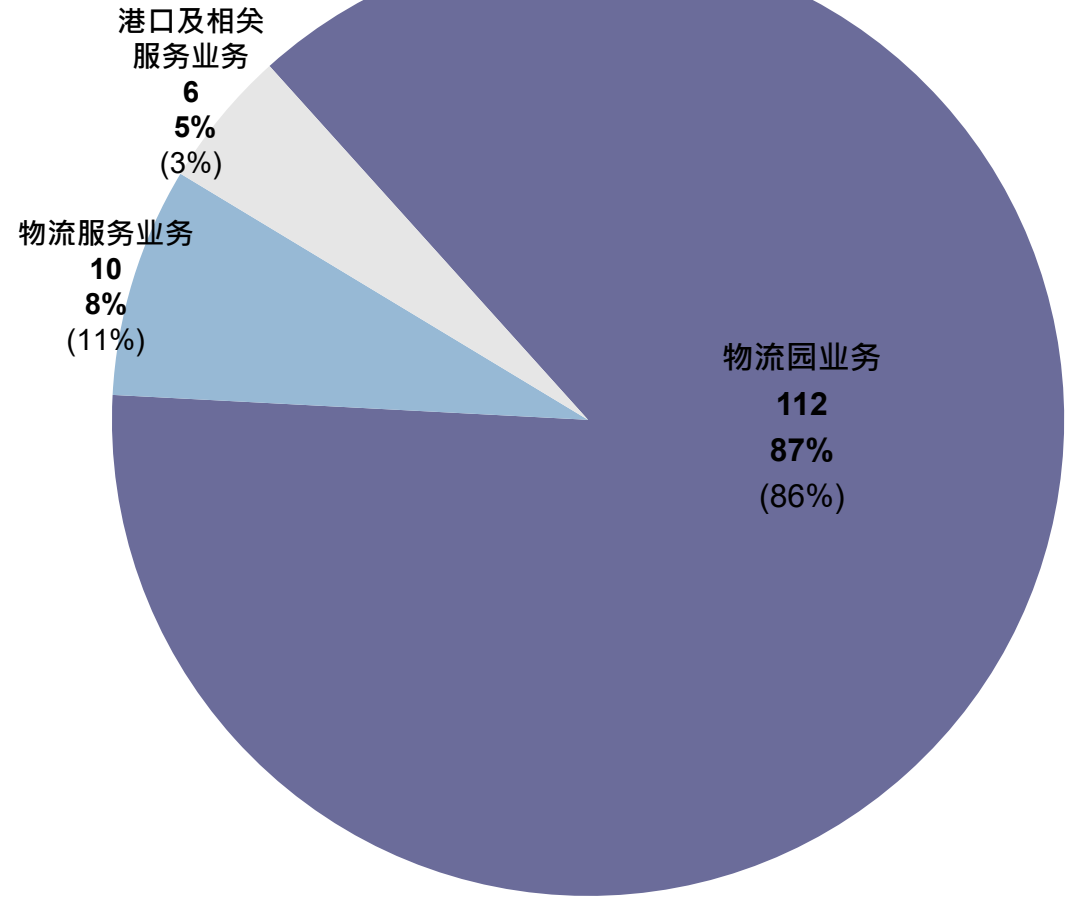
港币亿元



物流板块总资产港币321亿元

2021 (2020) 上半年股东应占净资产占比

港币亿元

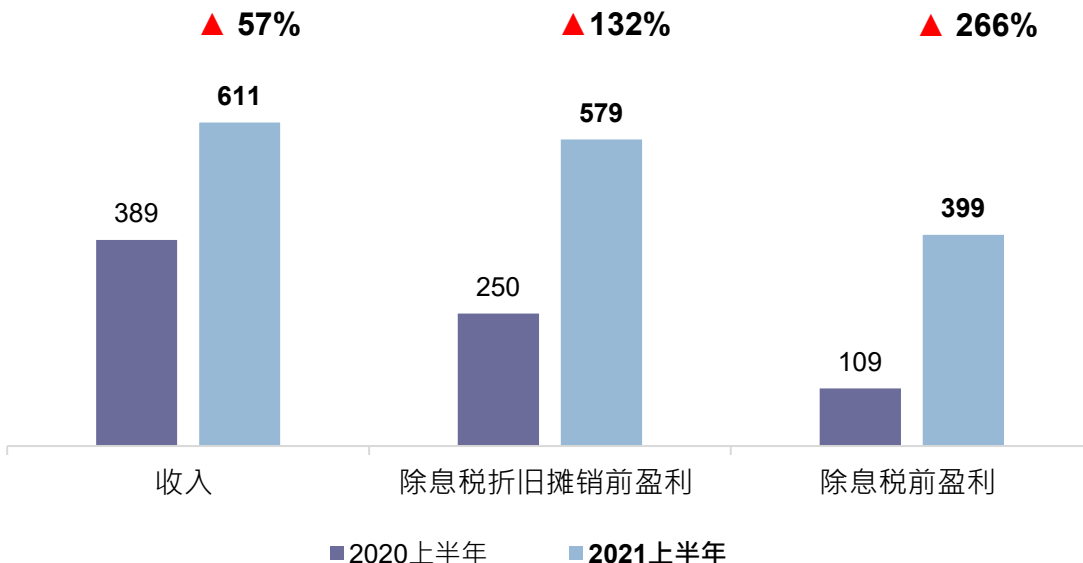


物流板块股东应占净资产港币128亿元

8. 物流业务（一）

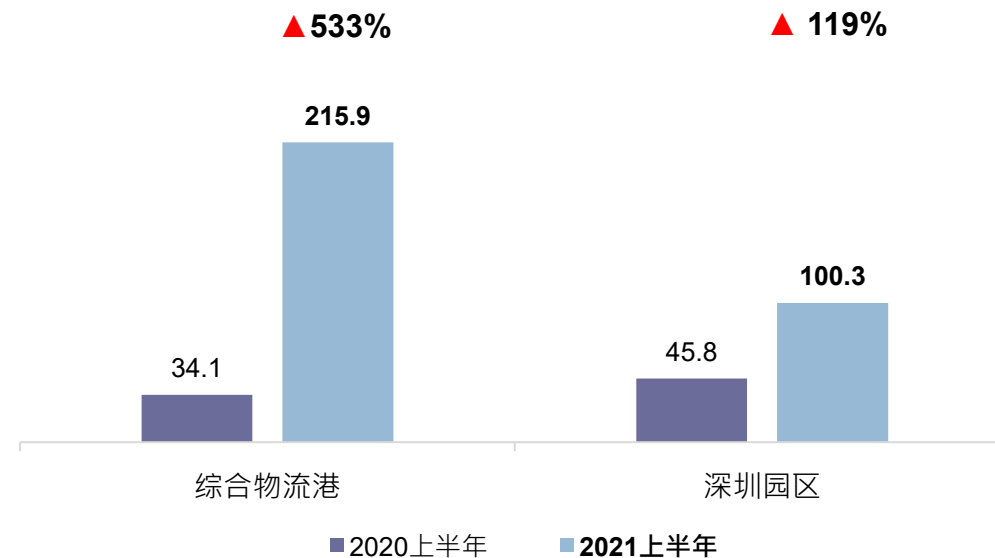
物流园业务

港币百万元



物流园业务股东应占盈利贡献 ▲ 296%

港币百万元



■ 物流园业务：

- 物流设施需求复苏，加上去年同期受临时免租政策影响，收入 ▲ 57%

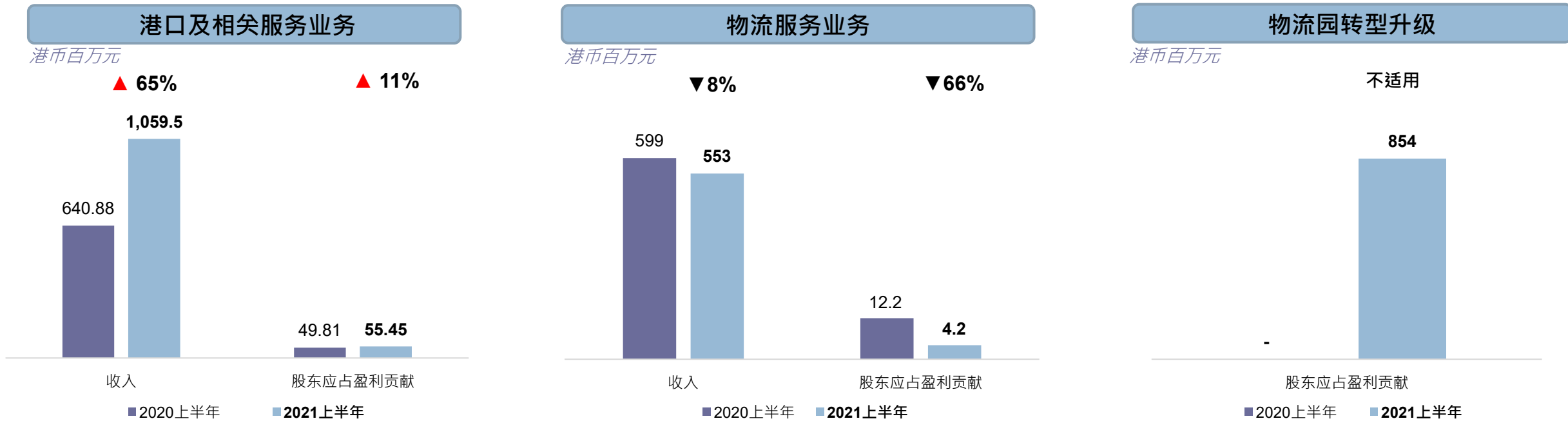
■ 综合物流港：股东应占盈利同比上升 ▲ 533%

- 完成南昌综合物流港置入基金，确认股东应占盈利港币1.75亿元

■ 深圳园区：股东应占盈利贡献同比上升 ▲ 119%

- 华南物流园：拓展附加值高的保税项目，加上园区智能化升级改造，租金水平进一步提升
- 康淮电商中心：运营面积达13.8万平方米的轻资产项目已进入稳定经营期，出租率达96%

8. 物流业务（二）



■ **港口及相关服务业务**：收入 ▲ 65%，股东应占盈利贡献 ▲ 11%

- 有效开拓新客户，成功拓展并优化业务结构
- 共251艘海轮停泊南京西坝码头，完成吞吐量1,991万吨，同比 ▲ 14.4%

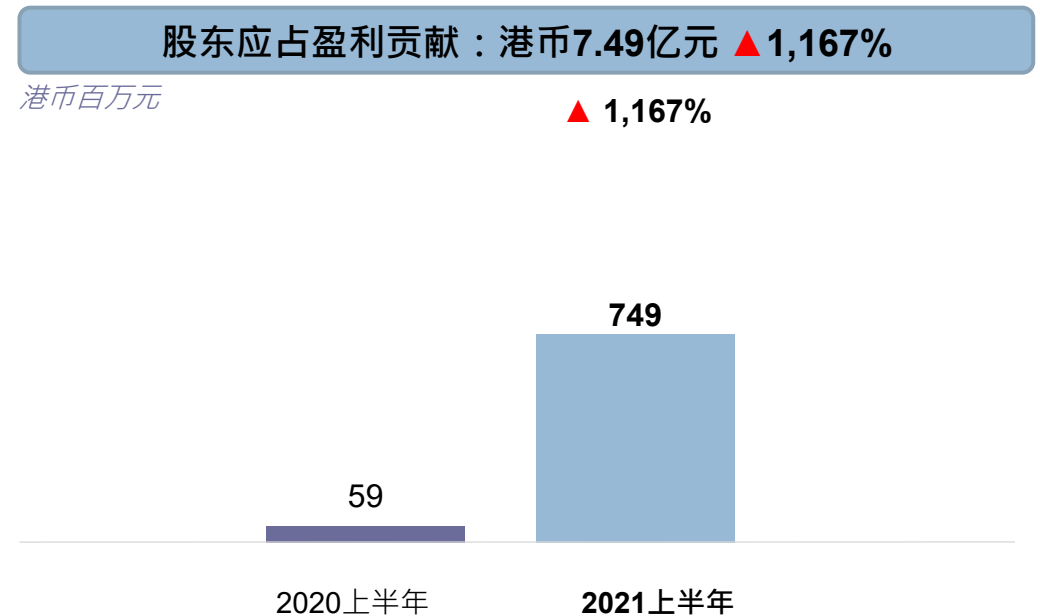
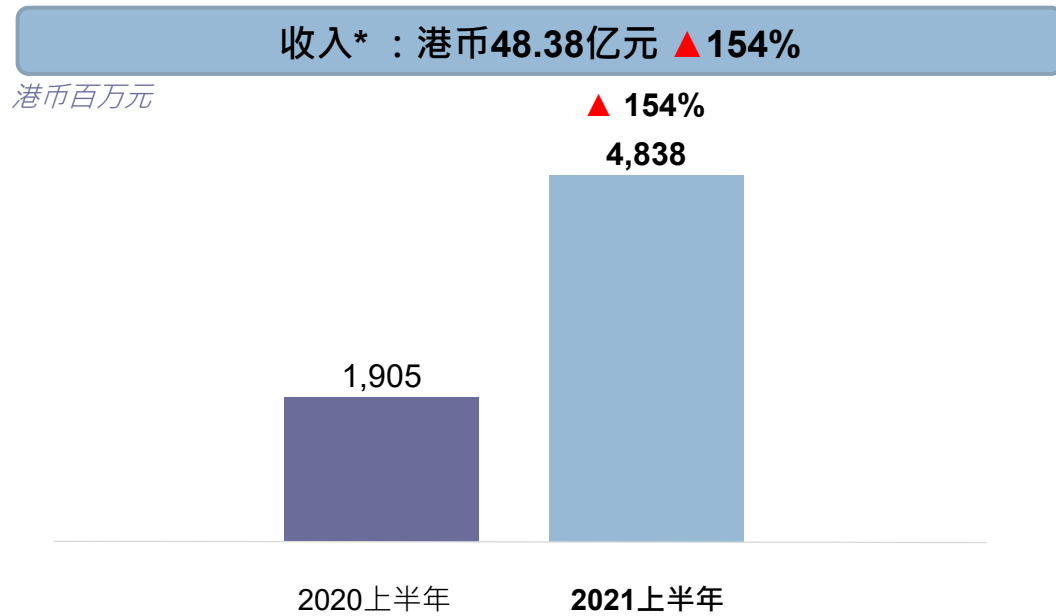
■ **物流服务业务**：收入 ▼ 8%，股东应占盈利 ▼ 66%

- 国际运费大幅波动导致经营成本上升

■ **物流园转型升级**：贡献股东应占盈利港币8.54亿元

- 受惠于前海一期住宅项目交付，带来投资收益

9. 深圳高速



- 整体收入 ▲154%至港币48.38亿元，本集团应占盈利 ▲1,167%至港币7.49亿元
- 收费公路：
 - 去年部分期间临时免收通行费政策，今年已全面恢复收费
 - 加上外环一期通车，路费收入 ▲183%至港币33.45亿元
- 大环保业务：业务拓展良好，投资收益增加，为深高速带来业务增长贡献
- 计划以不超过港币104.79亿元收购“湾区发展”（00737.hk）71.83%股权
 - 如交易成功，将进一步巩固收费公路核心优势，实现可持续长远发展

*扣除收费公路业务的建造服务收入

10. 其他投资

深圳航空

- 客运量逐步恢复
 - 运输旅客及旅客运输量分别▲ 41%及▲ 40%
 - 收入较去年同期▲ 46%至人民币96.81亿元
 - 净亏损减少39%至人民币13.66亿元 (2020 : 净亏损人民币22.27亿元)
- 本集团于深航应占亏损为港币8.11亿元 (2020 : 亏损港币12.23亿元)



中国南玻集团股份有限公司 (“南玻集团”)

- 本期间出售南玻集团A股1,754万股，录得税后盈利约港币4,698万元
- 剩余2,163万股股份亦已于本年七月全部出售，目前已无持有任何南玻集团A股股份

11. 财务状况 (一)

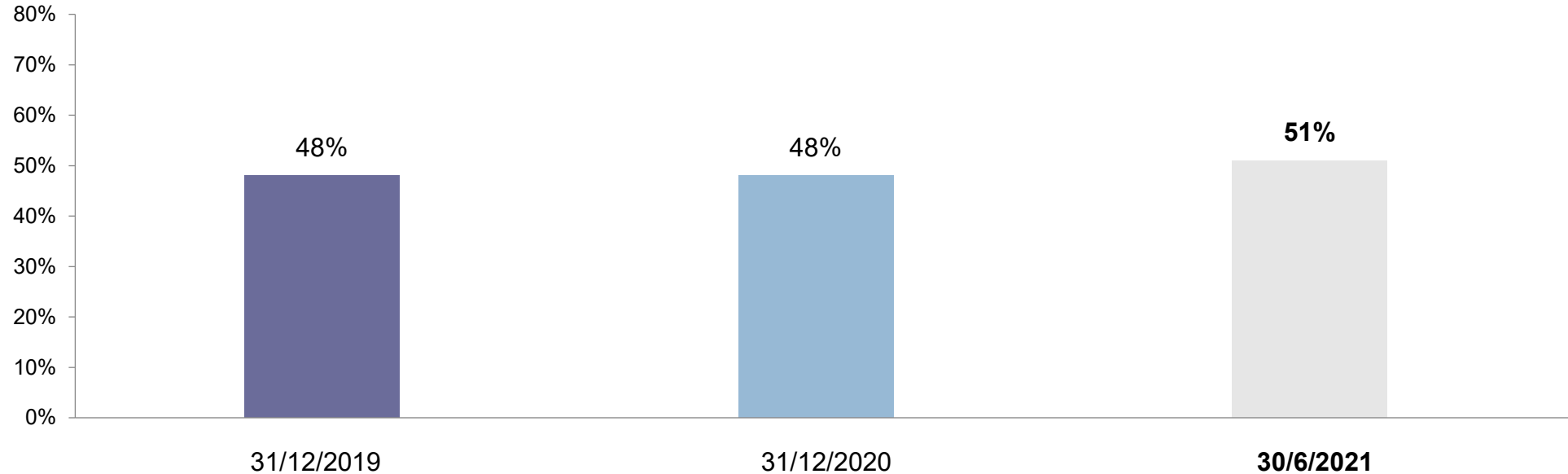
	港币百万元		
	本集团		
	30/6/2021	31/12/2020	上升/(下跌)
总资产	120,891	113,187	7%
总权益	59,522	58,479	2%
股东应占资产净值	34,852	34,387	1%
股东应占每股资产净值 (港币元)	15.4	15.7	(2%)
现金	14,800	15,104	(2%)
银行贷款	18,241	14,466	26%
其他贷款	569	489	16%
票据及债券	18,349	17,093	7%
借贷总额	37,159	32,048	16%
借贷净额	22,359	16,944	32%
资产负债率 (总负债 / 总资产)	51%	48%	3*
借贷总额占总资产比率	31%	28%	3*
借贷净额与总权益比率	38%	29%	9*
借贷总额与总权益比率	62%	55%	7*

*百分点之转变

11. 财务状况 (二)

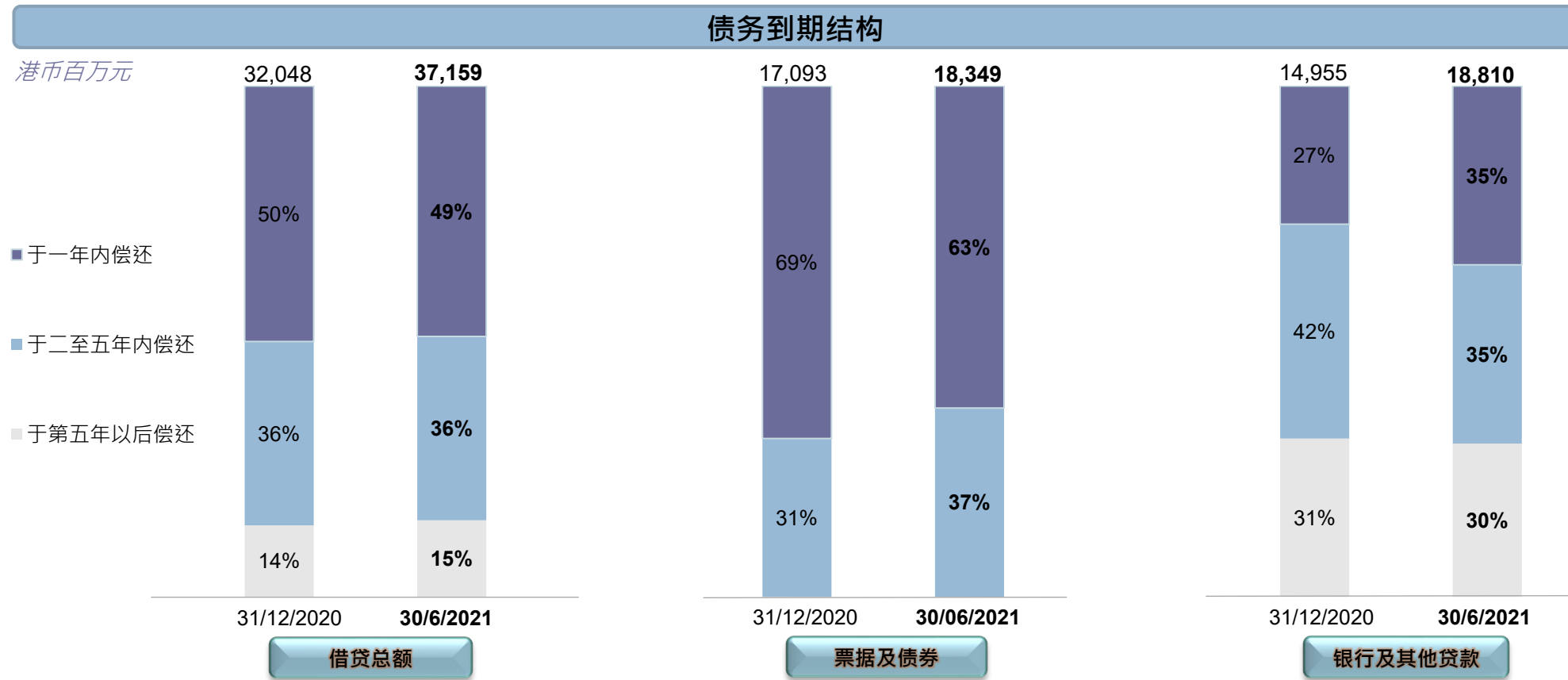
资产负债率

于2021年6月30日



- 财务状况保持稳健
 - 总资产港币1,208.91亿元，▲7%
 - 充裕资金及信贷额度，持有现金及银行信用额度约港币729亿元
- 资本市场对本集团财务稳健和偿还能力高度认同
 - 国内信贷评级机构中证鹏元给予「AAA」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

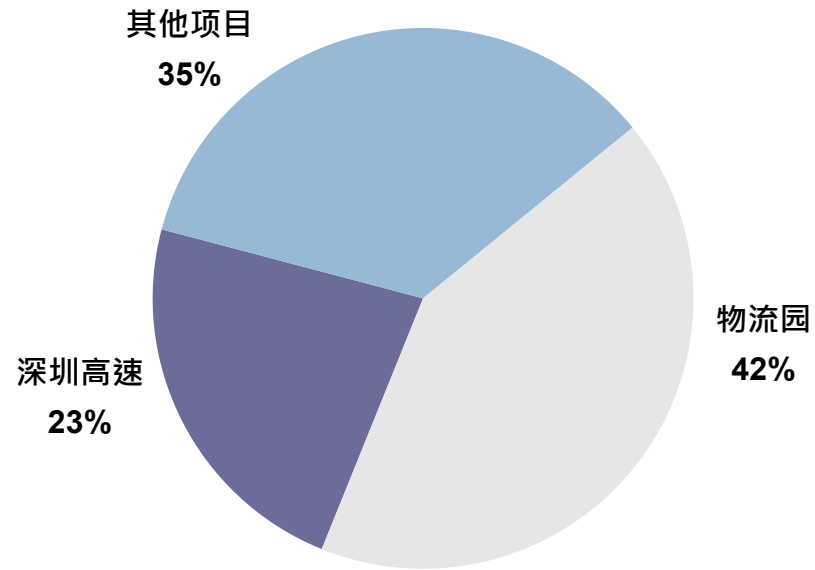
11. 财务状况 (三)



- 本期间产生汇兑收益港币1,110万元 (2020: 汇兑亏损港币2,552万元)
 - 继续调整借贷货币结构及适时以对冲工具管控外汇风险
- 人民币与外币借贷比例85% : 15% (借贷余额: 人民币262亿元、港币34亿元、美元3亿元)

12. 2021年下半年资本开支预算 - 港币62亿元 (人民币51亿元)

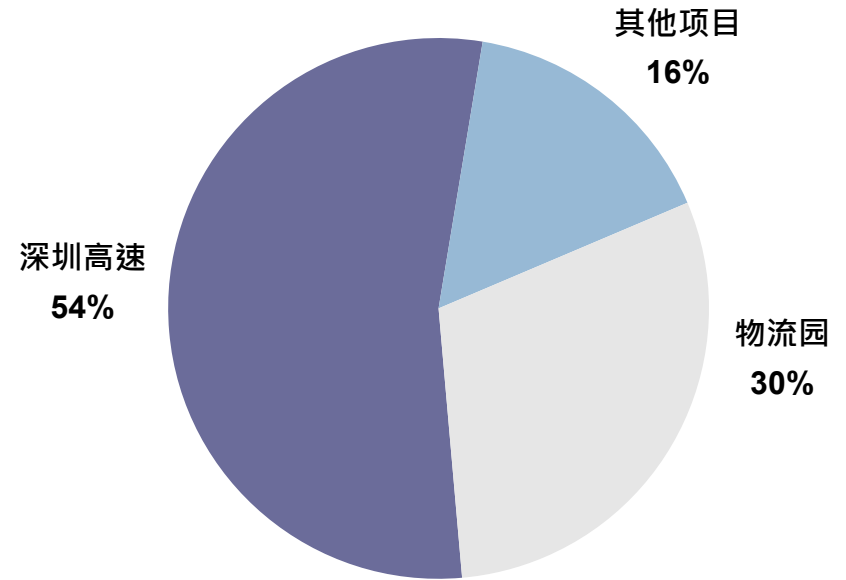
下半年预算
港币62亿元 (人民币51亿元)



2021年下半年预计主要资本开支项目：

- 综合物流港项目人民币18.8亿元
- 深圳高速项目人民币12亿元
- 联合置地项目人民币8亿元

上半年实际
港币47.3亿元 (人民币39.3亿元)

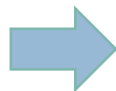


2021年上半年主要资本开支项目：

- 综合物流港项目人民币10.7亿元
- 深圳高速项目人民币21.3亿元

宏观层面

- 疫情继续成为最大的不确定因素，全球经济仍面临挑战
- 国内经济在“双循环”发展格局中稳步增长，疫情的持续使无接触配送需求蓬勃发展，为智能仓库、冷链、实时物流及城际配运带来发展契机，高标仓市场的需求持续旺盛
- 紧抓粤港澳大湾区和深圳先行示范区“双区驱动”重大战略机遇



微观层面 (深圳国际)

- **“投建管转”大闭环：**
抓住深圳城市发展和更新改造的机遇，持续释放前海、梅林关项目的开发价值，积极推进华南物流园的转型升级
- **“投建融管”小闭环：**
加快资产证券化进程，推进产融结合，加速物流园区的可持续滚动发展
- 构建**“水陆空铁+智冷”的全景物流生态**，打造覆盖陆路物流园、内河码头、航空货站和铁路货站全国节点物流网络设施，提高综合物流服务的核心竞争力
- 加大智慧物流、冷链物流业务拓展力度
- **重大项目**
 1. 增资国货航，迎来航空货运的良好发展机遇
 2. 与中外运、广铁等集团合作，运营中欧班列，建设打造平湖南国家级综合物流枢纽
 3. 战略投资普罗劳格科技，积极推进智慧仓储物流业务



实现
股东
价值
最大
化



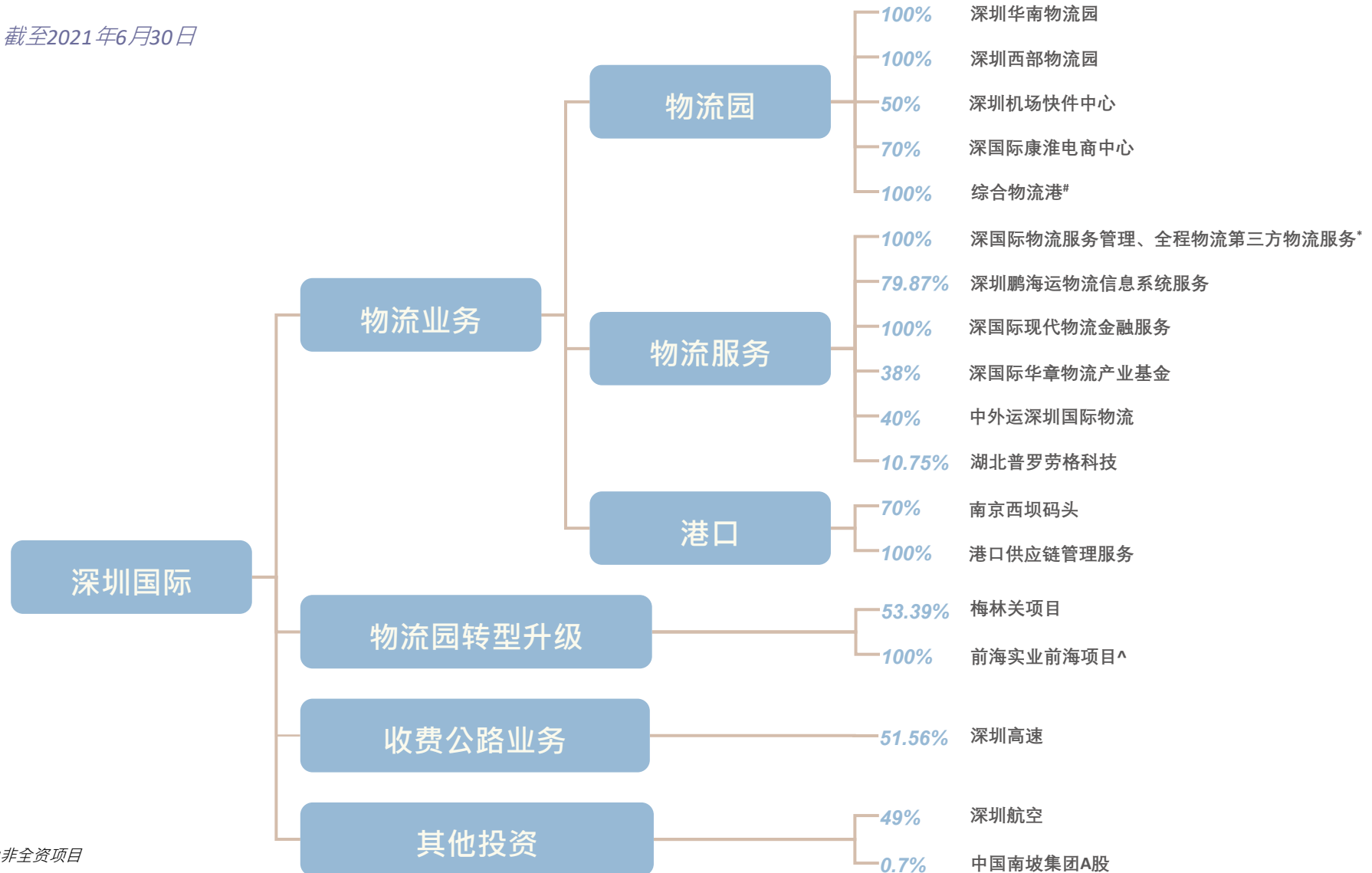
Shenzhen International
深國際
股份代号：00152

附录

Building Value
Sharing Future
共同創造 共享價值

附录 1 – 企业构架图

截至2021年6月30日



共22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及83.3%权益的附属公司所持有的办公项目

附录 2 – 损益表

	港币百万元		
	截至6月30日止六个月		
	2021	2020	变动
收入	7,287	4,402	66%
销售成本	(4,697)	(3,835)	22%
毛利	2,590	567	357%
其他收益 – 净额	124	3,918 ^注	(97%)
其他收入	118	73	62%
分销成本	(95)	(51)	86%
管理费用	(433)	(321)	35%
经营盈利	2,304	4,186	(45%)
应占合营公司盈利	23	6	283%
应占联营公司盈利	448	(1,068)	不适用
除税及财务成本前盈利	2,775	3,124	(11%)
财务成本 – 净额	(418)	(364)	15%
除税前盈利	2,357	2,760	(15%)
所得税	(468)	(1,015)	(54%)
期内纯利	1,889	1,745	8%
非控制性权益	882	(14)	不适用
永续证券	(46)	(46)	-
股东应占盈利	961	1,713	(44%)
每股基本盈利 (每股港元)	0.44	0.79	(44%)

注：2020年上半年，本集团确认前海三期一次性税前收益约港币39.06 亿元

附录 3 – 分部业绩

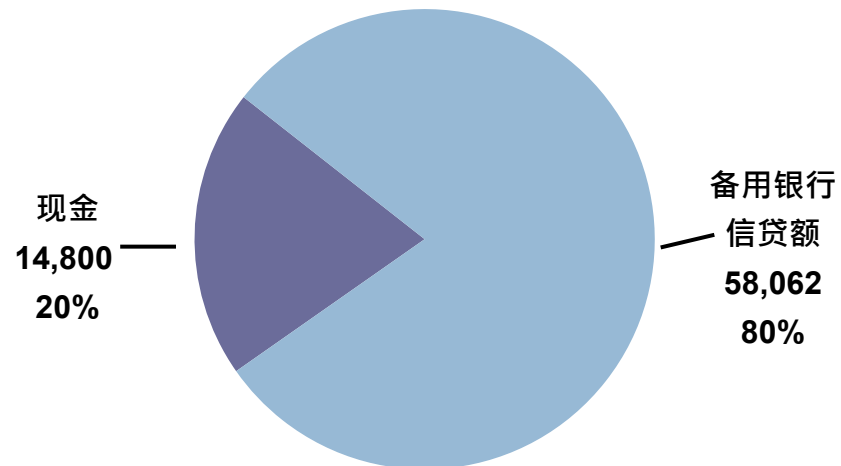
	收入		经营盈利		应占联营公司及合营公司业绩		除息税前盈利	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<i>港币百万元</i>								
<i>截至6月30日止六个月</i>								
深圳高速								
收入	4,838	1,905	1,967	175	404	155	2,371	330
建造服务收入	225	868	-	-	-	-	-	-
深圳高速小计	5,063	2,773	1,967	175	404	155	2,371	330
物流业务								
物流园	611	389	376	103	23	6	399	109
物流服务	553	599	29	17	-	-	29	17
港口及相关服务	1,060	641	106	89	-	-	106	89
物流园转型升级	-	-	(38)	-	860	-	822	-
物流业务小计	2,224	1,629	473	209	883	6	1,356	215
总部	-	-	(136)	3,802	(816)	(1,223)	(952)	2,579
	7,287	4,402	2,304	4,186	471	(1,062)	2,775	3,124
财务收入							137	120
财务成本							(555)	(484)
财务成本 – 净额							(418)	(364)
除税及非控制性权益前盈利							2,357	2,760

附录 4 – 财务状况 (一)

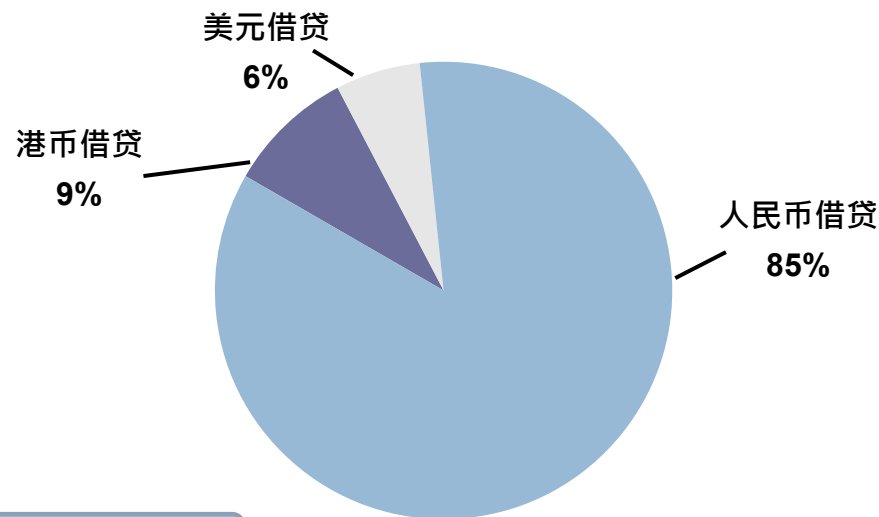
本集团借贷结构组合
于2021年6月30日

现金及备用银行信贷额度

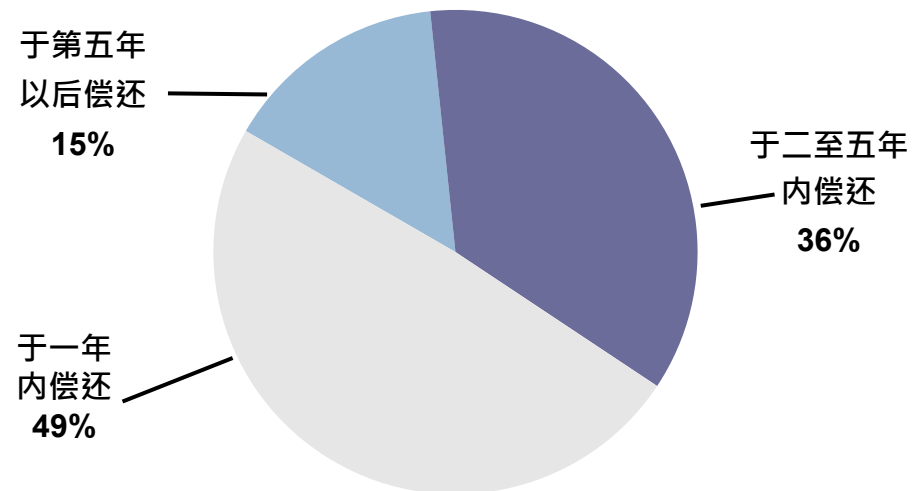
港币百万元



总借贷港币371.59亿元 – 货币单位



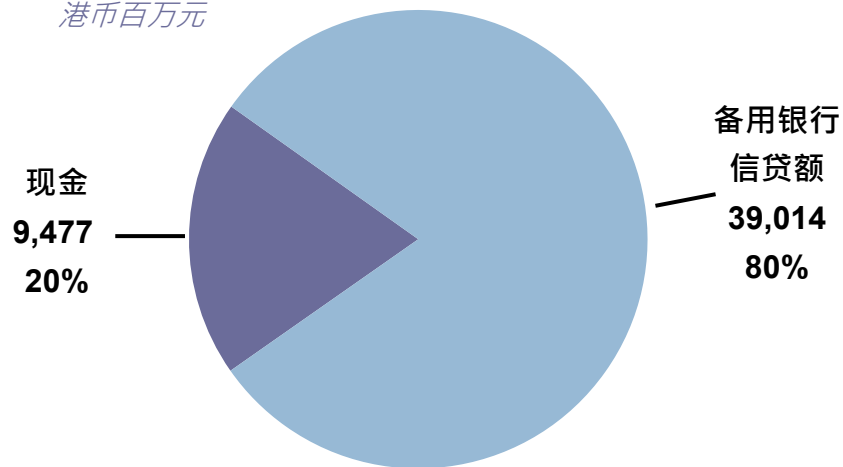
总借贷港币371.59亿元 – 还款期



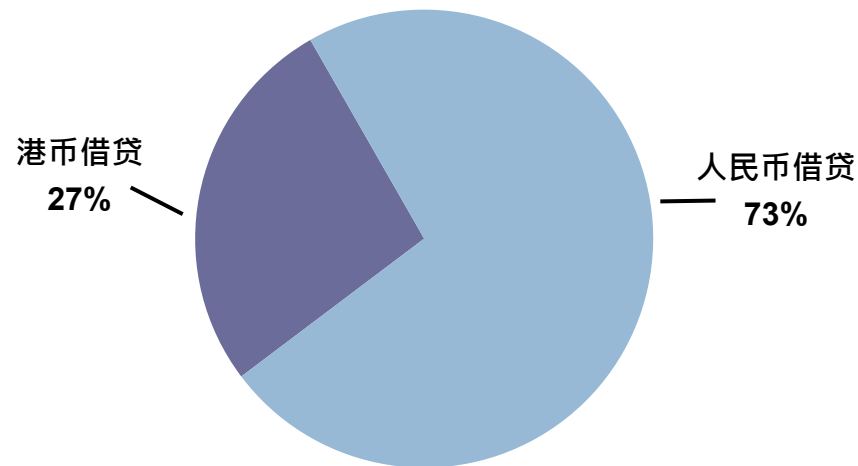
本集团借贷结构组合
(撇除深圳高速)
于2021年6月30日

现金及备用银行信贷额度

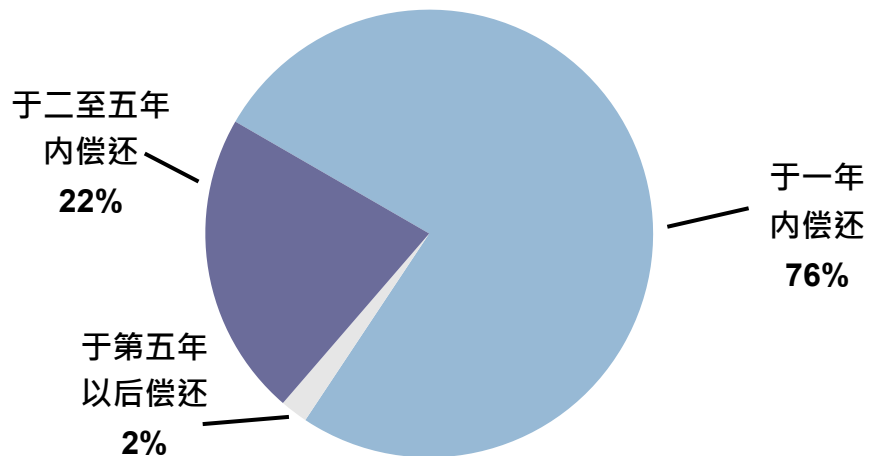
港币百万元



总借贷港币121.5亿元 – 货币单位

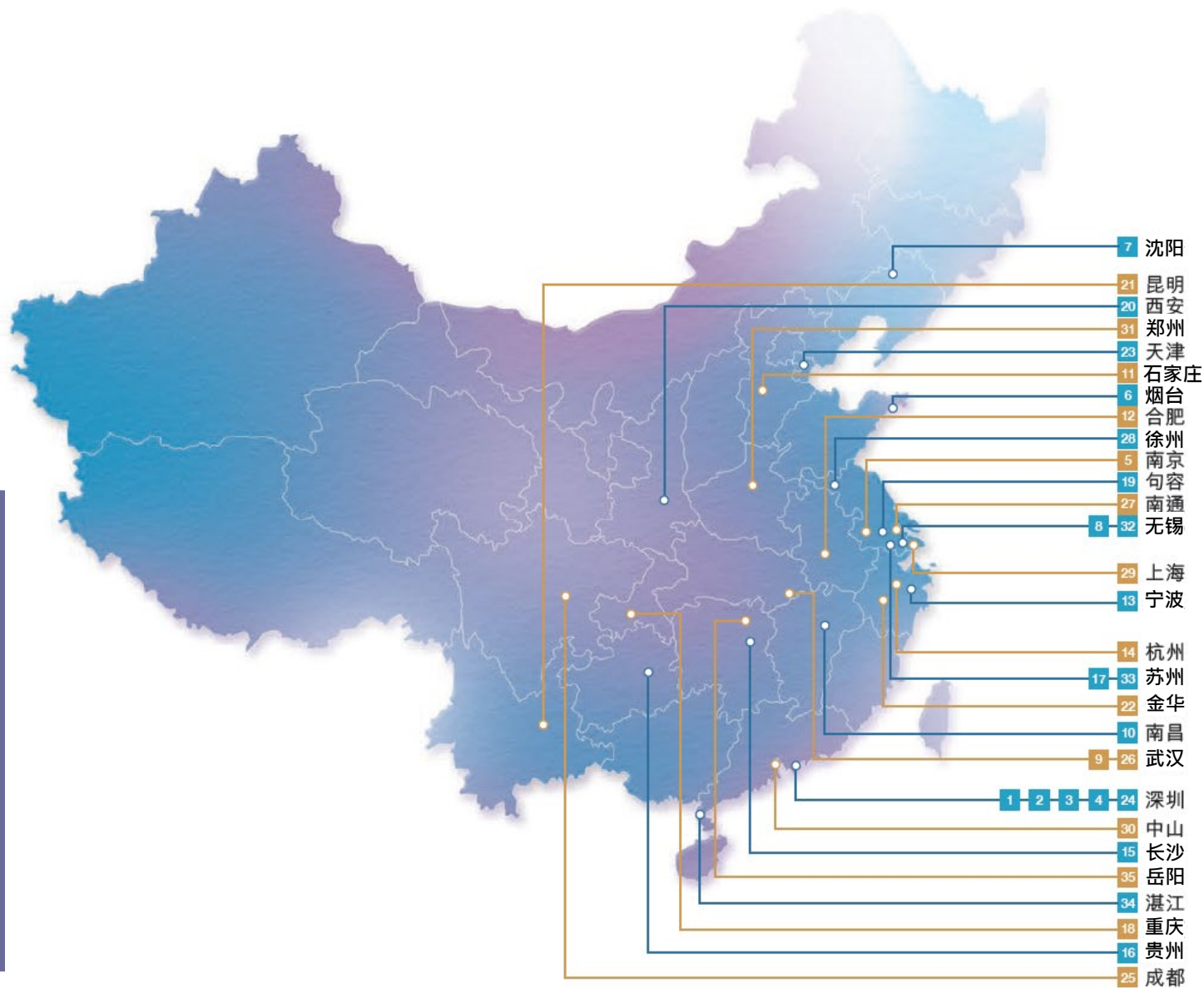


总借贷港币121.5亿元 – 还款期



附录 5 – 物流园项目位置图

总体情况
<ul style="list-style-type: none"> 于全国共30个物流节点城市布局，总规划土地面积约750万平方米
<ul style="list-style-type: none"> 2021上半年在运营项目共26个，总运营面积278万平方米
<ul style="list-style-type: none"> 2021下半年预计新运营项目1个，总规划面积12.9万平方米
<ul style="list-style-type: none"> 2022年预计新运营项目2个，总规划面积37.6万平方米



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: 57.8万平方米; 在运营面积 : 29.0万平方米
	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 (物流园管理输出项目)
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*	□ 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: 6.0万平方米
	义乌项目	□ 规划土地面积: 44.0 万平方米;在运营面积: 24.6万平方米
	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
	徐州项目	□ 规划土地面积: 14.0万平方米;在运营面积: 7.6万平方米
	南通项目	□ 规划土地面积: 15.2万平方米;在运营面积: 12.5万平方米
	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
苏州相城项目	□ 规划土地面积: 3.3万平方米;在运营面积: 2.0万平方米	

* 由本集团占有40%权益的合营企业深国际金石物流产业股权投资基金合伙企业 (有限合伙) 所持有的综合物流港项目

附录 6 – 物流项目概况（一）

	已投入运营项目	
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 : 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
	西安项目	□ 规划土地面积: 12.0万平方米;在运营面积: 9.3万平方米
	天津中隆项目	□ 规划土地面积: 6.0万平方米;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: 7.0万平方米;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	成都青白江项目	□ 12.9万平方米	2021
	郑州二七区项目	□ 10.9万平方米	2022
	武汉蔡甸项目	□ 26.7万平方米	2022
	成都新津项目	□ 17.3万平方米	2023
	株洲项目	□ 12.6万平方米	2023
	无锡江阴项目	□ 13.3万平方米	2023
	句容北部新城项目	□ 40.0万平方米	2023
	淮安项目	□ 11.1万平方米	2023
	济南章丘项目	□ 18.0万平方米	2023
	郑州项目	□ 26.7万平方米	2023
	湛江项目	□ 20.0万平方米	2023
	金华项目	□ 13.6万平方米	2024
深圳物流园	黎光项目	□ 4.5万平方米	2023

注：预计投入运营时间为估计，将根据进度作出更新

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





华南物流园实景图



华南物流园二期一组团效果图



华南物流园二期效果图

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 11 – 梅林关城市更新项目



注：为项目效果图



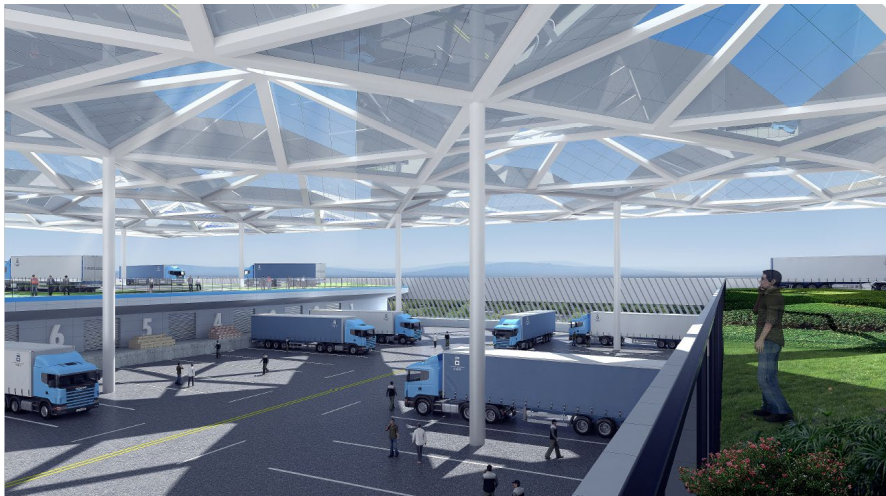
附录 12 – 南京西坝码头实景图



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)



附录17 – 石家庄项目

项目占地面积约502亩（约3.5万平方米），规划建筑面积约60万平方米，将打造成集六大产业中心于一体的深国际·正定智慧港，围绕智慧物流，打造集家居产业、冷链交易、农产品展销、奥运冰雪体验培训、产城综合中心及产业孵化中心



龙里项目总用地面积约9.5万平方米，项目用地性质为住宅加商业，总建筑面积约19万平方米





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