

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

## 二零二一年度全年業績公告

深圳國際控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（「本集團」）、合營公司及聯營公司截至二零二一年十二月三十一日止年度（「本年度」）經審核之綜合業績，連同截至二零二零年十二月三十一日止財務年度之比較數字如下：

### 綜合損益表：

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入	(3), (4)	<b>18,541,926</b>	19,452,409
銷售成本		<b>(12,975,001)</b>	(12,990,147)
毛利		<b>5,566,925</b>	6,462,262
其他收入		<b>60,362</b>	141,603
其他收益 - 淨額	(5)	<b>5,626,309</b>	4,963,245
分銷成本		<b>(185,367)</b>	(166,450)
管理費用		<b>(1,352,522)</b>	(971,782)
業務應收款及合同資產的減值損失		<b>(111,869)</b>	(159,037)
經營盈利		<b>9,603,838</b>	10,269,841
應佔合營公司盈利		<b>18,158</b>	13,778
應佔聯營公司虧損		<b>(158,051)</b>	(571,420)
除稅及財務成本前盈利		<b>9,463,945</b>	9,712,199
財務收益	(6)	<b>288,991</b>	317,255
財務成本	(6)	<b>(1,034,811)</b>	(918,855)
財務成本 - 淨額	(6)	<b>(745,820)</b>	(601,600)
除稅前盈利		<b>8,718,125</b>	9,110,599
所得稅費用	(7)	<b>(2,628,092)</b>	(3,071,972)
年度純利	(8)	<b>6,090,033</b>	6,038,627

綜合損益表 (續)：

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>應佔：</b>			
本公司普通股權持有人		3,562,676	4,006,970
本公司永續證券持有人		92,075	91,866
非控制性權益		2,435,282	1,939,791
		<b>6,090,033</b>	<b>6,038,627</b>
<b>年度本公司普通股權持有人應佔每股盈利</b>			
(以每股港幣元計)			
- 基本	(9(a))	<b>1.60</b>	1.84
- 攤薄	(9(b))	<b>1.59</b>	1.83

綜合全面收益表：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年度純利	6,090,033	6,038,627
<b>其他全面收益：</b>		
<b>可能重新分類至損益的項目：</b>		
應佔聯營公司其他全面收益	16,268	(52,285)
<b>不會重分類至損益的項目：</b>		
貨幣匯兌差額	1,812,164	2,774,649
本集團原佔用的物業的重估收益	34,085	-
與物業重估相關的遞延稅項	(8,521)	-
其他財務資產公允值儲備(不可轉回)變動淨值	(1,432)	(716)
小計	1,836,296	2,773,933
年度其他全面收益，稅後淨額	1,852,564	2,721,648
年度全面收益總額	7,942,597	8,760,275

綜合全面收益表 (續)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>應佔全面收益總額：</b>		
本公司普通股權持有人	4,653,113	5,956,373
本公司永續證券持有人	92,075	91,866
非控制性權益	3,197,409	2,712,036
<b>年度全面收益總額</b>	<b>7,942,597</b>	<b>8,760,275</b>

綜合資產負債表：

	附註	於十二月三十一日	
		二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		7,697,726	611,305
物業、廠房及設備		19,078,772	12,742,544
土地使用權		3,328,772	3,802,321
在建工程		3,927,282	3,099,947
無形資產	(11)	32,922,243	31,645,704
商譽		409,152	279,035
於聯營公司之權益		19,560,227	14,431,233
於合營公司之權益		237,351	90,022
其他財務資產		1,120,136	2,345,483
遞延稅項資產		859,835	1,688,335
其他非流動資產		7,549,927	3,471,528
		<b>96,691,423</b>	<b>74,207,457</b>
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合同成本		9,562,059	14,721,654
合同資產		484,529	408,532
其他財務資產		542,815	936,949
業務及其他應收款	(12)	6,329,180	7,221,519
衍生財務工具		260,713	-
受限制銀行存款		930,741	2,521,504
			3,508,668
原到期日超過三個月的銀行定期存款		1,023,786	
現金及現金等價物		7,882,525	9,073,474
持作出售用途資產之出售組別		-	587,346
		<b>27,016,348</b>	<b>38,979,646</b>
<b>總資產</b>		<b>123,707,771</b>	<b>113,187,103</b>

綜合資產負債表 (續)：

	附註	於十二月三十一日	
		二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>權益及負債</b>			
股本及股本溢價		12,331,648	11,529,380
其他儲備及保留盈餘		25,540,098	22,857,273
本公司普通股權持有人應佔權益		37,871,746	34,386,653
永續證券		2,330,939	2,330,939
非控制性權益		22,849,674	21,761,340
<b>總權益</b>		<b>63,052,359</b>	<b>58,478,932</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貸款		25,876,966	16,175,771
租賃負債		1,426,302	737,751
遞延稅項負債		2,622,514	2,253,391
其他非流動負債		1,758,774	1,565,424
		31,684,556	20,732,337
<b>流動負債</b>			
業務及其他應付款	(13)	12,458,217	12,884,246
衍生財務工具		-	99,356
合同負債		290,329	2,816,549
應付所得稅		1,747,538	2,185,511
貸款		14,379,564	15,872,334
租賃負債		95,208	117,838
		28,970,856	33,975,834
<b>總負債</b>		<b>60,655,412</b>	<b>54,708,171</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>123,707,771</b>	<b>113,187,103</b>

附註：

(1) 一般情況

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達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 HM 11, Bermuda。

## (1) 一般資料 (續)

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」)於香港聯交所及上海證券交易所上市。

於二零二一年十二月三十一日，Ultrarich International Limited(「Ultrarich」)直接持有共985,635,960股本公司的普通股，佔本公司發行股份約43.48%。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，其被視為擁有Ultrarich所持有的本公司43.48%的權益，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」)監督管理的公司。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，乃本公司實際控制方。

本公司的功能貨幣為人民幣，除非另有說明，而綜合財務報表以港幣呈列。由於本公司股份於聯交所上市，本集團管理層認為選擇港元作為其列賬貨幣對綜合財務報表使用者更為有利。

## (2) 會計政策和披露之變動

本集團所採用的會計政策與本文所述二零二零年度財務報表中的會計政策相一致，惟於本集團當前會計期間首次生效的會計政策除外。

### 本集團已採用的新訂準則及修訂準則

本集團已在本會計期間對本財務報表採用了由香港會計師公會發佈的對《香港財務報告準則》的以下修訂：

香港財務報告準則第16號的修訂	二零一九新型冠狀病毒疫情相關的租金優惠
香港財務報告準則第9號的修訂、 國際會計準則第39號、國際 財務報告準則第7號、國際 財務報告準則第4號及國際 財務報告準則第16號	利率指標變革第二階段2

於本年度應用香港財務報告準則修訂本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。

### (3) 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；及(ii)銷售風力發電機設備，廚餘處理項目，發電站運營及設備銷售。

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，包括為客戶提供協力廠商物流服務、物流資訊服務及金融服務；(iii)港口及相關服務；及(iv)物流園轉型升級。

董事會以計量年度純利作為評估營運分部的表現。

### (3) 分部資料 (續)

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日來自客戶合約之收益確認時點及向董事會(主要經營決策者)報告以評估表現及分配資源的收入分解列示如下:

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	收費公路 及大環保業務 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	小計 港幣千元	集團總部 港幣千元	合計 港幣千元
《香港財務報告準則》第15 號的來自客戶合約之收益								
- 時間點	11,135,440	169,733	988,199	2,711,535	319,552	4,189,019	-	15,324,459
- 一段時間	2,007,602	-	-	-	-	-	-	2,007,602
小計	13,143,042	169,733	988,199	2,711,535	319,552	4,189,019	-	17,332,061
來自其他收益	-	1,209,865	-	-	-	1,209,865	-	1,209,865
收入	13,143,042	1,379,598	988,199	2,711,535	319,552	5,398,884	-	18,541,926
經營盈利	3,943,246	606,440	22,405	200,322	160,817	989,984	4,670,608	9,603,838
應佔合營公司盈利	-	17,795	7,356	-	-	25,151	(6,993)	18,158
應佔聯營公司盈利/(虧損)	722,263	(394)	-	-	875,134	874,740	(1,755,054)	(158,051)
財務收益	121,167	6,438	1,585	857	73,361	82,241	85,583	288,991
財務成本	(896,484)	(40,873)	(4,071)	(932)	(8,825)	(54,701)	(83,626)	(1,034,811)
除稅前盈利	3,890,192	589,406	27,275	200,247	1,100,487	1,917,415	2,910,518	8,718,125
所得稅費用	(596,679)	(85,171)	(8,742)	(52,961)	(113,996)	(260,870)	(1,770,543)	(2,628,092)
年度純利	3,293,513	504,235	18,533	147,286	986,491	1,656,545	1,130,975	6,090,033
非控制性權益	(1,635,808)	(4,219)	(11,106)	(39,400)	(24,916)	(79,641)	(719,833)	(2,435,282)
小計	1,657,705	500,016	7,427	107,886	961,575	1,576,904	420,142	3,654,751
本公司永續證券 持有人應佔盈利	-	-	-	-	-	-	(92,075)	(92,075)
本公司普通股權 持有人應佔盈利	1,657,705	500,016	7,427	107,886	961,575	1,576,904	328,067	3,562,676
折舊與攤銷 資本開支	2,717,774	320,576	22,289	37,565	196	380,626	134,070	3,232,470
- 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	5,016,549	3,191,558	265,730	38,684	499-	3,496,471	185,174	8,698,194
- 因收購附屬公司的投資物 業、物業、廠房及設 備、土地使用權	3,402,822	1,916,193	-	-	-	1,916,193	-	5,319,015
- 於聯營公司之權益之增加	397,312	-	-	-	3,283,760	3,283,760	2,109,804	5,790,876

### (3) 分部資料 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	收費公路 及大環保業務 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	小計 港幣千元	集團總部 港幣千元	合計 港幣千元
《香港財務報告準則》第 15 號的來自客戶合約之收益								
- 時間點	7,551,232	72,248	952,225	1,411,195	4,696,950	7,132,618	-	14,683,850
- 一段時間	3,953,859	-	-	-	-	-	-	3,953,859
小計	11,505,091	72,248	952,225	1,411,195	4,696,950	7,132,618	-	18,637,709
來自其他收益	-	814,700	-	-	-	814,700	-	814,700
收入	11,505,091	886,948	952,225	1,411,195	4,696,950	7,947,318	-	19,452,409
經營盈利	2,816,206	191,260	46,554	171,500	2,598,905	3,008,219	4,445,416	10,269,841
應佔合營公司盈利	-	13,367	-	-	-	13,367	411	13,778
應佔聯營公司盈利(虧損)	596,551	(417)	-	(91)	-	(508)	(1,167,463)	(571,420)
財務收益	71,458	14,346	729	127	69,252	84,454	161,343	317,255
財務成本	(728,621)	(16,239)	(5,794)	(118)	(17,752)	(39,903)	(150,331)	(918,855)
除稅前盈利	2,755,594	202,317	41,489	171,418	2,650,405	3,065,629	3,289,376	9,110,599
所得稅費用	(595,530)	(50,213)	(11,284)	(42,335)	(1,166,978)	(1,270,810)	(1,205,632)	(3,071,972)
年度純利	2,160,064	152,104	30,205	129,083	1,483,427	1,794,819	2,083,744	6,038,627
非控制性權益	(1,221,567)	77	(12,696)	(38,265)	(564,608)	(615,492)	(102,732)	(1,939,791)
小計	938,497	152,181	17,509	90,818	918,819	1,179,327	1,981,012	4,098,836
本公司永續證券 持有人應佔盈利	-	-	-	-	-	-	(91,866)	(91,866)
本公司普通股權 持有人應佔盈利	938,497	152,181	17,509	90,818	918,819	1,179,327	1,889,146	4,006,970
折舊與攤銷	2,042,704	320,238	42,761	41,800	3,852	408,651	80,349	2,531,704
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	4,039,463	1,477,323	42,097	102,709	200	1,622,329	1,286,515	6,948,307
- 因收購附屬公司的物業、廠 房及設備、在建工程、土 地使用权及無形資產	2,669,993	-	-	-	-	-	-	2,669,993
- 於聯營公司之權益之增加	344,528	-	-	-	-	-	138,326	482,854

(a) 本年收費公路收入包括特許經營安排之建造服務收入為港幣 1,861,703,000 元 (二零二零年：港幣 2,253,140,000 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收入及非流動資產值並不重大。



#### (4) 收入

來自客戶合約之收益按主要產品或服務劃分如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>《香港財務報告準則》第 15 號準則下的來自客戶合約之收益</b>		
收費公路及大環保業務		
- 路費收入	7,123,724	5,057,851
- 委託建設管理服務及工程諮詢服務收入	1,249,551	583,985
- 特許經營安排之建造服務收入	1,861,703	2,255,140
- 環保服務	2,169,520	2,906,285
- 其他	738,544	701,830
	<b>13,143,042</b>	<b>11,505,091</b>
物流業務		
- 物流園	169,733	72,248
- 物流服務	988,199	952,225
- 港口及相關服務	2,711,535	1,411,195
- 物流園轉型升級	319,552	4,696,950
	<b>4,189,019</b>	<b>7,132,618</b>
	<b>17,332,061</b>	<b>18,637,709</b>
來自其他收益		
物流業務		
- 物流園租金收入	1,209,865	814,700
	<b>1,209,865</b>	<b>814,700</b>
	<b>18,541,926</b>	<b>19,452,409</b>

#### (5) 其他收益 - 淨額

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
土地置換補償收益	-	4,094,268
南京西壩港務有限公司資產處置收益	-	514,798
失去對聯合置地控制權之收益 (附注 18)	4,771,027	-
處置附屬公司之收益 (附注 18)	164,105	-
調整水官高速公路或有對價之收益	-	46,120
履約擔保公允值變動	358,215	-
其他財務資產公允值變動	209,446	250,549
投資物業公允價值變動	212,503	20,387
處置衍生財務工具收益	(152,249)	20,702
出售其他財務資產之收益	179,322	-
其他	(116,060)	16,421
	<b>5,626,309</b>	<b>4,963,245</b>

## (6) 財務收益與成本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>財務收益</b>		
銀行存款利息收入	(188,637)	(246,918)
其他利息收入	(100,354)	(70,337)
財務收益總額	<u>(288,991)</u>	<u>(317,255)</u>
<b>財務成本</b>		
利息費用		
- 銀行貸款	570,691	776,034
- 中期票據	43,425	91,011
- 優先票據	29,752	30,199
- 企業債券	332,783	210,563
- 熊貓債	233,380	242,964
- 融資租賃公司借款	49,571	60,980
- 合同負債利息	3,579	40,336
- 租賃負債利息	65,314	38,086
- 其他利息成本	58,318	52,186
匯兌淨收益	(99,282)	(260,711)
由貸款直接產生的衍生財務工具虧損	-	168,762
減：合資格資產資本化財務成本	(252,720)	(531,555)
財務成本總額	<u>1,034,811</u>	<u>918,855</u>
財務成本淨額	<u>745,820</u>	<u>601,600</u>

## (7) 所得稅

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及各自適用之稅率 25% (二零二零年：25%) 計算。

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。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
當期所得稅		
- 中國企業所得稅	2,096,405	2,537,046
- 土地增值稅	31,671	661,425
預扣股息所得稅	17,016	24,214
遞延稅項	483,000	(150,713)
	<u>2,628,092</u>	<u>3,071,972</u>

## (8) 按性質分類的費用

全年利潤已扣除：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
折舊及攤銷	3,232,470	2,531,704
僱員福利開支	1,888,685	1,398,502
已售存貨成本	2,384,703	4,662,426
核數師酬金		
- 審核服務	8,951	7,045
- 非審核服務	11,166	4,840
法律及專業諮詢費	174,087	89,225

## (9) 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。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本公司普通股權持有人應佔盈利	3,562,676	4,006,970
已發行普通股的加權平均數（千位）	2,233,481	2,179,419
每股基本盈利（每股港幣元）	1.60	1.84

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃指假設所有可攤薄的潛在普通股被轉換後，經調整已發行普通股的加權平均股數而計算得出。本公司有一類可攤薄的潛在普通股：購股權，根據未行使購股權所附的認購權的貨幣價值，確定按公允值（確定為本公司股份的平均年度市價）可購入的股份數目。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權行使而應已發行的股份數目作比較。

(9) 每股盈利 (續)

(b) 攤薄 (續)

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本公司普通股權持有人應佔盈利	<b>3,562,676</b>	4,006,970
已發行普通股的加權平均數 (千位)	<b>2,233,481</b>	2,179,419
調整－購股權 (千位)	<b>3,222</b>	6,239
計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數 (千位)	<b>2,236,703</b>	2,185,658
每股攤薄盈利 (每股港幣元)	<b>1.59</b>	1.83

(10) 股息

於二零二二年三月三十日的董事會會議，董事會建議二零二一年度末期股息及特別股息分別為每股普通股港幣0.125元及每股普通股港幣0.703元。此等股息將於二零二二年本公司即將舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）建議批准。本綜合財務報表未反映此項為應付股息。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
擬派末期及年度股息，每股普通股港幣0.125元 (二零二零年：港幣0.122元)	<b>283,339</b>	267,789
擬派特別股息，每股普通股港幣0.703元 (二零二零年：港幣0.838元)	<b>1,593,500</b>	1,839,402
	<b>1,876,839</b>	2,107,191

董事會建議以配發代息股份方式全數支付末期股息，股東將獲授予全部以現金代替上述配發，或部份以現金及部份以代息股份方式收取末期股息之選擇權。計劃須待：(1)於即將舉行股東週年大會上通過建議之末期股息；及(2)聯交所批准上述計劃將發行之代息股份上市買賣，方可作實。

(11) 無形資產

特許經營無形資產

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
成本	<b>50,046,258</b>	46,090,008
累計攤銷及減值	<b>(17,124,015)</b>	(14,444,304)
於十二月三十一日賬面淨值	<b>32,922,243</b>	31,645,704

**(11) 無形資產 (續)**

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日賬面淨值	<b>31,645,704</b>	26,260,742
收購附屬公司	-	2,207,551
添置	<b>2,516,337</b>	3,024,228
其他	<b>(97,667)</b>	-
攤銷	<b>(2,177,653)</b>	(1,654,926)
匯兌差額	<b>1,035,522</b>	1,808,109
於十二月三十一日賬面淨值	<b>32,922,243</b>	31,645,704

**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。各收費公路之收費經營權的剩餘期限為一至二十五年。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。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。特許經營無形資產的全部攤銷費用在綜合損益表內計入「銷售成本」。

**廚餘處理項目**

廚餘處理項目相關的特許無形資產允許公司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。

**(12) 業務及其他應收款**

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。除路費收入外，業務應收款通常於開票日後 120 日內回收。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團根據收入確認日期以分析業務應收款的賬齡如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0-90 日	<b>1,231,482</b>	1,882,969
91-180 日	<b>187,771</b>	326,387
181-365 日	<b>240,506</b>	95,828
365 日以上	<b>550,898</b>	362,000
	<b><u>2,210,657</u></b>	<b><u>2,667,184</u></b>

**(13) 業務及其他應付款**

業務應付款根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0-90 日	<b>1,819,439</b>	805,595
91-180 日	<b>493,793</b>	157,811
181-365 日	<b>1,002,740</b>	30,814
365 日以上	<b>556,383</b>	183,605
	<b><u>3,872,355</u></b>	<b><u>1,177,825</u></b>

## (14) 企業合併及終止確認

### 出售聯合置地公司股權

如本公司日期為二零二一年十月二十一日及二零二一年十二月二十一日的公告所披露，本集團擬通過在深圳聯合產權交易所公開招標方式轉讓股權，隨後與中標人簽訂資產交易協議方式出售深圳市深國際聯合置地有限公司(「聯合置地」)35.7%股權。據此，本集團同意以人民幣 27.88 億元(約港幣 34 億元)的代價出售其持有的聯合置地 35.7% 的股權予深圳市萬科發展有限公司(「萬科發展」)(聯合置地非控制性權益)(「出售」)。

於二零二一年十二月二十九日完成出售后，本公司於聯合置地的股權由 70% 下降至 34.3%。據此，聯合置地不再為本公司的附屬公司，成為本公司的聯營公司。

於二零二一年十二月二十九日，根據已出售的聯合置地 35.7% 權益的對價確定本公司仍持有的聯合置地權益的公允價值約為港幣 3,283,760,000 元，自本集團不再擁有控制權之日起，已被視為在聯營公司的權益成本，並以權益法在合併財務報表中入賬。聯合置地於喪失控制權之日的淨資產如下：

	港幣千元
物業，廠房及設備	160
遞延稅項資產	390,266
存貨	4,751,425
業務及其他應收款	42,842
向本公司附屬公司墊款	2,613,354
向萬科發展控股墊款	7,181,720
現金及現金等價物	110,911
業務及其他應付款	(570,323)
合同負債	(7,818,349)
應付本公司附屬公司款項	(1,157,430)
應付所得稅	(447,018)
貸款	(1,851,594)
<b>終止確認的淨資產</b>	<b>3,245,964</b>
終止確認的淨資產	(3,245,964)
終止確認非控制性權益	1,396,673
已收對價	3,417,791
按公允價值重新分類為於聯營公司之權益	3,283,760
本集團不享有的過渡期利潤份額	(81,233)
失去控制權的收益	<u>4,771,027</u>
已收總代價	3,417,791
終止確認現金及現金等價物	<u>(110,911)</u>
投資活動中用於收購的現金流入淨額	<u>3,306,880</u>

(14) 企業合併及終止確認（續）

**收購 Vailog Hong Kong DC11 Limited, Vailog HK SPV 3 Limited 及 韋欣有限公司**

二零二一年六月二十九日，本集團與獨立第三方，Christo Investments Limited, Gaw-Vailong Logistics (Holdings) Tianjin 1 Limited 及 Winpine Limited 訂立收購協議。據此，本集團將以總代價人民幣 746,313,000 元(相等於港幣 897,108,000 元)收購 Vailog Hong Kong DC11 Limited, Vailog HK SPV 3 Limited 及 韋欣有限公司（統稱為「惠隆公司」）的全部股權。此次收購於二零二一年九月九日完成，此後惠隆公司成為本公司的子公司。

下表總結了在收購日就收購子公司支付的對價、收購資產的公允價值、承擔的負債：

	港幣千元
<b>在購買日取得的可辨認資產和承擔的負債的確認金額</b>	
投資物業	1,916,193
業務及其他應收款	32,912
現金及現金等價物	100,572
業務及其他應付款	(30,777)
應付所得稅	(5,041)
貸款	(782,261)
遞延稅項負債	(276,458)
本集團應佔可辨認淨資產總額	<u>955,140</u>
代價轉移	1,197,952
減：取得的淨資產確認金額	<u>(955,140)</u>
收購產生的商譽	<u>242,812</u>
已付總代價	1,040,815
獲得現金及現金等價物	<u>(100,572)</u>
投資活動中用於收購的現金流出淨額	<u>940,243</u>



## 管理層討論及分析

### 整體回顧

經營業績	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	增加/ (減少)
收入 (撇除收費公路的建造服務收入)	<b>16,680,223</b>	17,197,269	(3%)
收費公路的建造服務收入	<b>1,861,703</b>	2,255,140	(17%)
總收入	<b>18,541,926</b>	19,452,409	(5%)
經營盈利	<b>9,603,838</b>	10,269,841	(6%)
除稅及財務成本前盈利	<b>9,463,945</b>	9,712,199	(3%)
其中：核心業務	<b>6,685,743</b>	6,282,022	6%
股東應佔盈利	<b>3,562,676</b>	4,006,970	(11%)
其中：核心業務	<b>2,703,566</b>	1,845,003	47%
每股基本盈利（港元）	<b>1.60</b>	1.84	(13%)
每股股息（港元）（合計）	<b>0.828</b>	0.96	(14%)
-末期股息（港元）	<b>0.125</b>	0.122	2%
-特別股息（港元）	<b>0.703</b>	0.838	(16%)

二零二一年是本集團「十四五」發展戰略的開局之年，新冠疫情對本集團經營活動的影響仍然存在，本集團在做好疫情防控的同時，以新一期戰略目標為導向，聚焦主業，發展以物流、收費公路、港口、大環保為核心業務的四輪驅動產業格局，加大優質項目的拓展與併購力度，多措並舉提升生產效率，主動挖潛增效，核心業務有序推進。截至二零二一年十二月三十一日止年度（「本年度」），主要核心業務呈穩健上升態勢，核心業務股東應佔盈利較去年同期上升47%至港幣27.04億元。

物流業務方面，於本年度，物流業務的收入較去年同期上升 29%至港幣 23.68 億元。主要是去年同期因疫情爆發及採取了免租政策等因素，物流業務受到較大的影響，而進入二零二一年，市場對物流設施需求持續復甦，物流業務收入已大致恢復至疫情前水平；此外，隨著本集團綜合物流港園區新運營面積的逐年遞增，規模效應日益顯現及受惠於本年度成功將南昌綜合物流港項目置入基金，股東應佔盈利較去年同期增長 199%至港幣 5.07 億元。

近年來，本集團堅持有序推進物流項目的建設及投入運營，打造新的核心競爭優勢。於二零二一年十二月三十一日，本集團在全國共 37 個物流節點城市實現佈局，投入運營的項目增加至 30 個，總運營面積較去年同期增加 71 萬平方米達 332 萬平方米。

本集團持有約 52%的附屬公司深圳高速公路集團股份有限公司（「深圳高速」）統籌經營收費公路及大環保業務。隨著國內宏觀經濟復蘇並進入平穩，本集團經營和投資的收費公路營運表現於本年度已基本恢復正常，各收費公路項目的車流量及路費收入同比均錄得較大幅度增長，同時，大環保業務亦正有序拓展。於本年度，深圳高速實現收入約港幣 118.93 億元，較去年同期上升 29%；本集團應佔深圳高速盈利較去年同期上升 77%至港幣 16.58 億元。

港口業務方面，於本年度，港口及相關服務業務的收入及股東應佔盈利分別較去年同期上升 92%及 19%至港幣 27.12 億元及港幣 1.08 億元，主要受惠於有效開拓新客源及維護現有客戶，積極調整業務結構及模式創新，做大外貿市場份額，帶動港口及相關服務業務收益提升。

於本年度，本集團實現收入港幣 166.80 億元較去年輕微下跌，主要原因在於物流園轉型升級業務中梅林關項目交付進度影響。二零二零年，梅林關項目二期「和雅軒」住宅單位全部售罄並交付買家，並確認收入港幣 46.97 億元，而本年度僅確認二期住宅裝修收入。目前，前海首期辦公及商業項目尚處於前期招商和運營期，招商情況符合預期，預計二零二二年可為本集團帶來收益。

為降低房地產調控政策持續帶來的潛在經營風險，並進一步集中資源拓展核心業務，提高核心資產營運質量和效益，於本年度，本集團以約人民幣 27.88 億元的對價出售持有梅林關項目地塊的項目公司 35.7%的股權，通過此舉提前釋放梅林關項目剩餘項目收益，本集團錄得稅前盈利約港幣 47.71 億元並帶來股東應佔盈利約港幣 28.52 億。

於本年度，本集團的股東應佔盈利較去年同期下跌 11%至港幣 35.63 億元，主要由於本集團持有 49%權益的聯營公司深圳航空有限責任公司（「深圳航空」）受全球疫情反覆，航空客運需求仍較疫情前銳減，加上航油價格持續上升及匯率波動等因素的影響，二零二一年錄得淨虧損約人民幣 33.44 億元（相等於港幣 40.43 億元）。本集團應佔深圳航空虧損約港幣 19.93 億元（二零二零年：虧損港幣 11.79 億元）。

二零二一年，本集團進一步明確聚焦物流主業發展，提速業務拓展，積極構建「水陸空鐵+智冷」全景物流生態，形成本集團物流主業核心競爭力和可持續發展能力的目標。於本年度，本集團完成了首個物流園資產包的收購，獲取了位於上海、天津及重慶三個核心節點城市的物流高標倉（土地面積合計約 29.7 萬平方米及建築面積約 24.6 萬平方米），加速實現本集團「一城多園」的戰略佈局，擴大了資產規模，提升了市場地位。同時，隨著國內基礎設施類公募房地產信託投資基金（「REITs」）試點項目的成功發行，資產證券化的實現路徑更加明朗，該類項目未來亦可作為本集團資產證券化產品的項目儲備，豐富本集團「投建融管」商業模式。與此同時，本集團在粵港澳大灣區（「大灣區」）的物流資源獲取方面，表現出較強的競爭優勢。於本年度，本集團成功投得深圳鹽田綜合保稅區項目地塊，項目建築面積約 12 萬平方米，將打造為國際領先的數位化、智慧化、綠色化的保稅投資運營綜合體；同時成功收購位於深圳市坪山區的產業園項目，項目佔地面積約 12 萬平方米，總建築面積將超過 40 萬平方米，將打造為高端製造業與物流業深度融合的示範基地。該等項目將為本集團未來發展累積長效優質資產，並擴大本集團的物流運營規模及網絡覆蓋範圍，切合本集團之業務發展策略及規劃。

本集團在大灣區的其他城市土地獲取方面，取得了突破性進展。於二零二二年二月及三月，本集團成功競得分別位於佛山市南海區及順德區的倉儲建設用地，預計兩個項目的計容建築面積合共超 70 萬平方米。本集團將持續推動佛山、肇慶、珠海、中山等地項目用地獲取，持續做大、做優本集團在大灣區的資產規模。

於二零二二年二月，本集團以增資方式引入深圳市萬科發展有限公司（「深圳萬科」）作為深國際前海商業發展（深圳）有限公司（「前海商業公司」）的戰略投資者，深圳萬科以人民幣 9.15 億元注資前海商業公司（「增資事項」）。增資事項完成後，深圳萬科持有前海商業公司 28% 股權。增資事項有利於本集團降低因中國房地產調控政策持續所帶來的潛在經營風險，提前鎖定項目地塊的價值及利潤，亦有利於優化本集團的資源配置。基於以上原因，本集團擬進一步減持前海商業公司股權並於二零二二年三月三日通過在深圳聯合產權交易所有限公司公開掛牌，擬以增資擴股的方式引入戰略投資者，掛牌底價不低於人民幣 14.8 億元（「潛在增資」）。潛在增資如能落實，新戰略投資者將擁有前海商業公司約 30.6% 的權益，而本集團在前海商業公司的股權將攤薄至 50%。若潛在增資及其項下擬進行的交易構成本公司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」）第十四章的須予公佈的交易，本公司將遵守適用的上市規則於適當時候另行刊發公告。

於本年度，深圳高速與本公司間接控股股東深圳市投資控股有限公司（「深投控」）之全資附屬公司簽訂買賣協議，以不超過港幣 104.79 億元的總代價收購深圳投控國際資本控股基建有限公司（「深投控基建」）100% 的股權並間接持有深圳投控灣區發展有限公司（其股份於聯交所上市（股份代號：00737））（「灣區發展」）71.83% 的股權，交易已於二零二二年一月十一日完成交割。本集團通過成功收購灣區發展，獲得了位於大灣區核心區域的廣深高速和西線高速兩個優質成熟路產權益和廣深高速改擴建重大項目，進一步鞏固本集團於收費公路的投資、建設及營運方面的核心優勢及於收費公路行業的區域市場份額、未來盈利能力和現金流量，為實現可持續的長遠發展奠定基礎。

### 成功發行境內公司債券

本公司於二零二一年十月成功發行人民幣 40 億元的公司債券，最終票面利率為 3.29%。此外，本公司抓住有利的發行時機，於二零二二年一月發行人民幣 10 億元的公司債券，最終票面利率為 2.95%。市場對是次發行反應良好，證明市場對本集團業務發展和盈利能力的認同外，亦為本集團優化資本結構，為未來業務擴展創造了更有利的條件。

## 社會責任

近期，香港爆發第五波新冠疫情，為全力支援香港抗疫，緩解跨境貨運壓力，本集團積極響應政府號召，發揮自身在物流園區運營領域的豐富經驗和專業能力，短時間內建成2個大型深港跨境接駁站，此外還順利承接深圳寶安及大鵬新區2個跨境接駁站的運營工作。4個接駁站共計26.5萬平方米，每日可接駁車次超4,000輛，接駁車次約佔深圳市總量的43.9%。同時，本集團與中國外運股份有限公司共同運營援港班列，首趟中央援港班列於二零二二年三月二日，從深圳平湖南國家物流樞紐開出順利抵達香港。援港班列主要運送防疫物資和生鮮產品等，前期每天開行1列班次，後續將根據實際需求加密班次和貨櫃數量，著力通過鐵路運輸，助力香港打贏疫情防控保衛戰，積極踐行社會責任。

## 股息

本公司董事會（「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。經董事會考慮本集團的利潤構成及現金流後，董事會建議本年度末期股息為每股港幣0.125元，董事會同時建議，為本年度的一次性收益向股東派發特別股息，特別股息為每股港幣0.703元，每股股息合計為港幣0.828元（二零二零年：末期股息港幣0.122元；特別股息港幣0.838元），較去年下降14%，股息總額為港幣18.77億元（二零二零年：港幣21.12億元），較去年下降11%。董事會致力維持穩定的分紅政策，並分配大部份一次性收益以回饋股東。

董事會建議以配發代息股份方式全數支付末期股息及特別股息，但股東將享有選擇權，可選擇全部以現金代替上述配發，或部份以現金及部份以代息股份方式收取末期股息及特別股息（「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（「二零二二年股東週年大會」）上通過建議之末期股息及特別股息；及（2）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。

## 物流業務

### 運營表現分析

#### 一、大灣區物流園

在立足深圳，聚焦大灣區的戰略引領下，本集團在大灣區的城市裡，除深圳外，已在中山、肇慶、佛山等城市有所佈局，融入大灣區的戰略構想已初步實現。本集團著力加大在大灣區的投資佈局力度，並因應行業呈現出的智慧化、智能化發展趨勢及響應地方政府集約用地的倡導，在龍華黎光項目、鹽田綜合保稅區項目（「鹽綜保項目」）、坪山項目及大灣區其他項目全新打造「深國際數字物流港」產品。

於二零二一年十二月三十一日，本集團在大灣區共佈局 9 個物流項目，其中已經運營／管理項目共 4 個，包括深圳市的 3 個項目，中山市 1 個項目；建設中的項目包括深圳的龍華黎光項目；此外，平湖南項目、鹽綜保項目、坪山項目計劃於二零二二年開工建設。

康淮電商中心是本集團首個以租賃方式經營的輕資產運營項目，該項目運營面積約 13.3 萬平方米。康淮電商中心積極探索綠色貨運配送發展模式，建成「集約、高效、綠色、智慧」的城市貨運配送服務體系，為深圳市綠色貨運配送示範工程之一。園區的業務包括倉儲物流服務、大型數據中心、辦公樓、宿舍、餐廳及超市等，同時搭建了智能化園區管理資訊系統，實現園區數據的交互共用，智能互聯。園區招商情況良好並成功引進了多家品牌物流企業，已進入穩定經營期。於二零二一年十二月三十一日，項目整體出租率達 96%。

近年來，本集團積極順應行業和城市的發展趨勢，對深圳物流園區進行改革和升級。於本年度，持續推進華南物流園二期及龍華黎光數字物流港的開發建設。華南物流園二期地塊將打造為「華南數字谷」，著眼於深圳城市產業大局，契合龍華區「數字龍華」發展戰略，以發展數字產業為導向，重點引進人工智能、5G 技術、工業互聯網三大產業方向的企業，旨在促進區域產城融合，以數字產業賦能區域發展。華南物流園二期項目佔地面積約 6.2 萬平方米，總建築面積約 18.2 萬平方米，分一組團和二組團開發建設。目前，一組團已於二零二一年十一月完成竣工驗收備案。

龍華黎光數字物流港位於深圳市龍華新區，地理位置優越，佔地面積約 4.5 萬平方米，規劃建設地上六層、地下二層高容積率物流園區，總建築面積約 26.5 萬平方米，將打造為高標準、智慧型、生態型的現代物流標杆示範園區。項目建成後將進一步鞏固本集團在深圳地區的物流市場份額。該項目主體工程已於本年度封頂，計劃於二零二三年上半年投入營運。同時項目積極開展預招商工作，與順豐、京東、深糧冷鏈等客戶達成初步合作意向。

### **平湖南綜合物流樞紐項目**

平湖南項目是本集團首次與鐵路企業合作開發物流園項目，該項目佔地面積約 90 萬平方米，建築面積預計約 80 萬平方米（最終建築面積以深圳市政府相關部門批覆為準）。通過對平湖南鐵路貨場進行綜合開發，整合供應鏈物流、冷鏈物流、中歐班列、商務服務等功能，打造全國規模最大、智慧化水平最高的鐵路綜合物流樞紐。項目一期貨場已按計劃於二零二二年初完成交接並已開始運營。

該項目依託深圳唯一的鐵路貨運基地，及周邊優越的高速公路、港口等配套資源，既可獲取穩定物流設施租金收益，更可進一步開展電商快遞、城市配送、冷鏈、鐵路班列等物流服務，並與本集團的全國佈局城市綜合物流港項目形成聯動，產生更大的增值效應，為本集團帶來可觀的收益。

本集團在平湖南項目上首創「在鐵路貨站上加蓋物流設施，通過分層確權方式獲得上蓋物流設施的所有權」的模式，實現「鐵路運輸+現代物流」的融合發展，是集約利用土地資源的有益探索，具有示範意義。平湖南項目的實施將為本集團未來發展累積長效優質資產，並擴大本集團的物流運營規模及網絡覆蓋範圍，加強於大灣區乃至全國的市場地位，切合本集團之業務發展策略及規劃。

與此同時，本集團計劃加大鐵路物流資源的佈局力度，將積極拓展諸如長沙、廣州及佛山等城市的鐵路貨站新項目。

二零二一年，本集團深圳地區物流行業地位提升行動取得新進展。於二零二一年十月，本集團以約人民幣 3.3 億元收購深圳賽格科技發展有限公司（「深圳賽格」）70%的股權。深圳賽格持有的產業園位於深圳市坪山區，具有區位優勢。項目總佔地面積約 12 萬平方米，總建築面積超過 40 萬平方米（「坪山項目」）。本集團未來擬將該項目打造成製造業+物流業深度融合的示範基地，並積極發展探索智慧物流服務。此外，本集團於二零二一年十一月成功投得鹽綜保項目地塊，該項目計容建築面積約 12 萬平方米，計劃於二零二二年開工建設，力爭二零二三年底投產運營，項目將依託國際樞紐港鹽田港和鹽田綜合保稅區，重點發展保稅新業態，打造為國際領先的數位化、智慧化、綠色化的保稅投資運營綜合體。

在立足深圳地區的同時，本集團加速深耕在大灣區其他區域內的優質資源項目。中山火炬綜合物流港項目是本集團在大灣區（除深圳外）佈局的首個項目，總建築面積為 6.6 萬平方米，助力珠江東西兩岸物流融合發展。自二零一九年收購以來，經過兩年多的精細化管理，運營服務品質大大提升，出租率已近 100%。於本年度，本集團完成肇慶綜合物流港項目的投資計劃，新增簽約面積約 10 萬平方米。

於二零二二年年初，本集團成功競得位於佛山市南海區及佛山市順德區的兩塊的倉儲建設用地。其中佛山市南海區的項目佔地面積約 7.6 萬平方米，計容建築面積超 16 萬平方米，規劃建設為集電商雲倉、城市配送、智慧冷鏈、供應鏈管理及金融、交易展示等功能於一體的高標準、資訊化的現代智慧物流產業基地。佛山市順德區的項目佔地面積約 20 萬平方米，計容建築面積超 60 萬平方米，規劃建設六棟高標準盤道立體倉庫及一棟綜合配套設施，定位於建設「高標倉+信息化」的現代物流產業園。本集團將以佛山南海及順德項目為起點，持續推動佛山、肇慶、珠海、中山等地項目用地獲取，持續做大、做優本集團在大灣區的資產規模。

## 二、 中國其他地區物流園

本集團重點佈局大灣區，同時兼顧其他一二線物流節點城市，積極推動全國戰略佈局並提高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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團在全國其他地區共 31 個（不包括大灣區及物流園管理輸出項目）物流節點城市實現綜合物流港佈局，共有 25 個綜合物流港項目投入運營，總運營面積超 267 萬平方米，綜合物流港項目的綜合出租率約 91%，整體出租情況良好。



本集團持續加大在長三角、省會城市、海南自貿港等核心區域物流業務的拓展力度。於本年度完成海南澄邁、貴陽修文、湖南湘潭、山西太原等多個綜合物流港項目的投資計劃，新增簽約面積超 49 萬平方米，並於同年先後成功獲取海南澄邁、貴陽修文項目的土地使用權。

此外，於二零二一年六月，本集團以總金額約人民幣 16 億元成功收購位於上海、天津及重慶三個物流核心節點城市的物流高標倉。該等項目的土地面積及建築面積分別約 29.7 萬平方米及 24.6 萬平方米，進一步擴大了本集團在全國範圍的物流園區經營面積，加速了在核心城市「一城多園」的佈局。

本集團在持續拓展綜合物流港新項目的同時，亦穩步推進在建及籌建中的項目，以確保工程進度符合預期。二零二一年，位於成都青白江、徐州、南通、杭州二期等綜合物流港項目陸續建成並投入運營，新增運營面積約 50 萬平方米。此外，武漢蔡甸、鄭州二七、無錫江陰、義烏電商產業園等項目已按規劃開展工程建設工作，部分項目預計於二零二二年及二零二三年陸續竣工並投入運營。

由本集團投資建設位於石家莊的深國際·正定智慧港項目，項目總建築面積約 60 萬平方米，是國內首家融合了物流與商業兩大業態的產城綜合體。項目旨在打造集骨幹冷鏈基地、中國優質農產品展示基地、醫藥健康、科創孵化平台、冰雪娛樂等文旅融合於一體的產城融合示範區。其中，商業區計容總建築面積超過 32 萬平方米，將於二零二二年三月正式開工建設。

### **管理輸出項目**

依託本集團強大品牌號召力及成熟園區運營能力，通過委派專業團隊參與合作項目的規劃設計、全權負責項目招商及運營管理，在全國範圍拓展多個管理輸出項目。岳陽智慧商貿物流園是深圳地區之外首個管理輸出項目，該項目為岳陽市首個集商貿、倉儲、電商展示等多平台智慧商貿物流綜合園，建築面積約 25 萬平方米。該項目一期為倉儲設施，目前已建成約 5.2 萬平方米，自投入運營以來，經營情況良好，二零二一年實現滿倉運營。此外，本集團年內拓展多個管理輸出項目：江西豐城項目，建築面積約 5 萬平方米，計劃於二零二二年開工建設；海南洋浦項目，建築面積約 9.4 萬平方米，已於二零二一年十一月開工建設並將於二零二三年投入運營；以及廣東惠陽項目，建築面積約 10 萬平方米，計劃於二零二二年開工建設。

## 綜合物流港「投建融管」閉環商業模式拓展

伴隨物流倉儲行業不斷升溫、租金持續上漲，綜合物流港的價值將穩步上升。本集團積極探索綜合物流港資產證券化路徑，實施「投建融管」閉環發展商業模式，透過發行物流產業基金，可實現資金快速回籠，縮短項目回報週期，降低負債率，確保現金流充足，並提前兌現綜合物流港在開發、建設、培育運營階段帶來的資產增值收益，有助於推動本集團城市綜合物流港運營管理規模的快速擴張。

*投* — 投資拓展。利用本集團在物流倉儲領域深耕多年的投資經驗，發掘優質物流項目，加大投資拓展力度。

*建* — 工程建設。建設高標準、通用性強、成本合理、市場認可度高的物流倉儲產品，注重資產可流通性，提升工程建設管理水平。

*融* — 產融結合。通過資產證券化路徑，可實現資金快速回籠，降低負債率，確保現金流充足，並實現資產增值收益。

*管* — 運營管理。對綜合物流港項目進行運營管理，掌握客戶資源，保持整體控制力，拓展園區增值服務，不斷提升核心競爭力。

二零二一年六月，綜合物流港「投建融管」閉環發展商業模式實現破冰，本集團成功將南昌綜合物流港項目置入由本集團聯合金石投資有限公司設立的物流產業私募股權基金，實現了本集團首個物流園項目的資產證券化。南昌項目在「投建融管」模式下置入基金後，一方面為本集團貢獻股東應佔盈利約港幣 1.75 億元，資產增值率 64%，將綜合物流港的價值逐步釋放，實現長期可持續發展；另一方面，本集團仍為基金持有的物流園提供運營、維護、招商等專業服務以獲得服務費。

本集團將積極推進合肥等項目置入基金工作。同時，本集團將積極策劃發行以成熟綜合物流港項目為底層資產的公募 REITs，通過多種渠道完善「投建融管」閉環發展商業模式，在保持運營權的前提下，加速資金回流，優化產業模式、擴大產業規模，提高盈利能力。

### 三、 物流服務業務

隨著人工智能、大數據及 5G 等技術的逐步成熟，結合自動分揀、精準投遞、無接觸配送等新應用場景落地，物流行業正由傳統的人工模式向科技裝備、智慧升級的方向轉變，智慧物流和冷鏈物流等新興業態已成為物流行業未來發展的重要趨勢。

二零二一年，本集團加速佈局智慧倉及冷倉的業務規模，已經在龍華黎光項目、平湖南項目、成都青白江及石家莊等物流港項目規劃和建設冷倉。智慧倉方面，杭州綜合物流港項目成功引入如涵控股，通過應用鯨倉科技揀選蜘蛛技術（PSS），使原有倉庫空間利用率提升 6 倍；華南物流園原有客戶八達倉物流升級改造智慧倉，改造後 1 萬平方米的倉庫面積即可滿足原 2 萬平方米的庫位需求；石家莊項目成功引入上海醫藥，為其訂制開發的醫藥智慧倉約 1.1 萬平方米已正式投入使用，另有在建醫藥倉共享面積約 1.4 萬平方米。截至二零二一年底，本集團已建、在建和待建的智慧物流和冷鏈物流項目總面積達 24.3 萬平方米。

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等共同發起設立「智慧空港物流產業基金」，重點圍繞智慧物流及空港產業鏈優質企業開展投資。該基金總規模約人民幣 5 億，本集團出資人民幣 2 億元，通過產業基金模式投資有助於落實本集團智慧物流業務發展戰略。

與此同時，本集團於二零二一年就入股國內通信物流市場佔有率排名第一的中國通信服務股份有限公司旗下中通服供應鏈管理有限公司（「中通服」）簽訂增資協議，本集團成為中通服第三大股東。中通服為中國通信行業唯一一家 5A 級綜合型物流企業，本集團與中通服不僅可協同與對接物流倉儲網絡，還將在信息通信、數據中心等新興產業領域攜手拓展高端物流增值服務，全方位實現優勢互補、互利共贏。

本集團於二零二零年完成了對行業領先的智慧倉系統集成企業湖北普羅格科技股份有限公司（「普羅格」）的戰略投資，本集團積極推動投後協同，與普羅格攜手積極探索智慧物流技術在園區生態中的進一步應用，共同探尋科技為倉儲及物流園區賦予的新價值。

本集團於二零二零年十一月九日與中國國際貨運航空有限公司（「國貨航」）簽訂增資協議，出資人民幣約 15.65 億元持有國貨航 10% 的股權，於二零二一年九月完成工商變更登記手續，本集團正式成為國貨航第四大股東。以此為契機，本集團以較高起點切入具有壟斷性及較高門檻的航空物流領域，同時與國貨航建立了良好的戰略合作關係，未來將在航空物流及航空貨站業務方面探索多維度合作機會。目前雙方正積極推動相關航空物流項目合作，共同獲取稀缺資源，打造集航空物流、高標倉儲、冷鏈物流等於一體綜合型物流體系。

本集團與中國外運股份有限公司（「中外運」）於二零二零年共同成立合資公司，負責運營深圳「灣區號」中歐班列，主營國際貨運代理、鐵路國際班列運營等業務。「灣區號」中歐班列從深圳啟程，途經新疆阿拉山口出境，到達德國杜伊斯堡，運行距離 13,438 公里，是目前國內運行距離最長的中歐班列之一，現每週開行三列。二零二一年，「灣區號」中歐班列累計發運 150 列，貿易額超美金 6 億元，取得良好經濟效益和社會效益。「灣區號」的開行，為深圳與「一帶一路」沿線各國之間搭起新的貿易橋樑，有助於穩定外資外貿。同時，這也是深圳市政府深度融入「一帶一路」、縱深推進「雙區建設」的重要部署。此外，二零二一年十二月三日全新國際班列「灣區號」中老國際班列首次啟航，從深圳為始發站，歷時五日抵達老撾首都萬象，標誌著「灣區號」班列正式接入東南亞泛亞鐵路網，未來大灣區企業貨物，可通過老撾萬象換乘中轉，直達新馬泰，真正踐行了《區域全面經濟夥伴關係協定》（RCEP）。本集團下屬物流園依託中歐班列項目，開展了貨物集中拼裝、代理訂艙、裝卸、倉儲、運輸等一站式服務，該項散貨集拼業務發展趨勢良好，可提升倉庫的使用效率和園區之間的協同度，獲取新的增值收益。此外，中歐班列業務以平湖南站作為始發場站，有利於帶動平湖南綜合物流樞紐貨運量，發展其各項增值服務，為本集團的物流業務長遠穩定發展提供有力支撐。

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」），是華南地區最大的海運物流大數據平台，身兼承擔深圳港 EDI 網路資訊交換平台的建設、運營工作。該公司作為馬士基、達飛、地中海、中遠海等主流國際班輪公司在華南地區的數據服務商，業務網路覆蓋深圳東西部港區所有碼頭，同時在華南地區主要樞紐港南沙港、廣州港、香港港等都是單一最大數據網路覆蓋商，公司以主要樞紐港數據網路為核心，輻射覆蓋珠三角駁船碼頭 30 餘個。鵬海運附屬公司深圳市南方電子口岸有限公司承擔中國（深圳）貿易單一視窗（single window）的建設、運營工作，打造深圳地區「一站式」國際貿易服務平台，為本地外貿企業提供便捷高效的進出口線上通關業務服務。該公司整體經營態勢良好，不乏吸引優質產業資本的目光，將為本集團在物流科技賦能主業、拓展數位化物流科技服務增加可能性。

## 財務表現分析

### 各項物流業務的收入及股東應佔盈利

截至十二月三十一日止年度

	收入		股東應佔盈利	
	2021年 港幣千元	較2020年 增	2021年 港幣千元	較2020年 增/（減）
大灣區物流園	576,945	43%	147,222 *	96%
中國其他地區物流園	802,653	66%	352,794	359%
物流園業務小計	1,379,598	56%	500,016	229%
物流服務業務	988,199	4%	7,426	(58%)
合計	2,367,797	29%	507,442	199%

\* 含以權益法入賬的合營公司——深圳機場快件中心

於本年度，本集團物流業務收入及股東應佔盈利分別較去年同期上升 29%及 199%至港幣 23.68 億元及港幣 5.07 億元。

於本年度，物流園業務的收入及股東應佔盈利分別較去年同期上升 56%及 229%至港幣 13.80 億元及港幣 5.00 億元，主要是去年同期因疫情爆發及採取了免租政策等因素，物流業務受到較大的影響，而進入二零二一年，市場對物流設施需求持續復甦，物流業務收入已大致恢復至疫情前水平；同時，隨著本集團綜合物流港新運營面積逐年遞增，規模效益開始顯現以及本年度完成南昌綜合物流港項目置入基金確認股東應佔盈利港幣 1.75 億元所帶動。

於本年度，物流服務業務的收入較去年同期上升 4%至港幣 9.88 億元。但受國際運費大幅波動導致經營成本上升，股東應佔盈利較去年同期下跌 58%至港幣 743 萬元。

## 物流園轉型升級業務

### 運營表現分析

本集團積極推動旗下核心城市中心位置的物流園項目的土地功能調整和轉型升級，積極抓住城市化進程帶來的園區土地功能調整的歷史性機遇，通過土地變性和更新改造，形成物流園區「投建管轉」大閉環發展模式。物流園區轉型升級所獲取的投資收益，為本集團業務發展和業績表現提供長遠支撐，為本公司股東實現相關資產的價值最大化並帶來豐厚回報。

#### 一、 前海項目

前海項目是本集團首個成功實現「投建管轉」大閉環發展模式的項目，通過前海土地整備，本集團獲取了價值合計約人民幣 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，均可銷售）。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、建成物業投放市場，項目將在未來數年持續釋放開發價值，有助於進一步促進本集團業績的持續增長。

為集中資源發展物流主業，於二零二二年二月，本集團以增資方式引入深圳萬科作為前海商業公司的戰略投資者，深圳萬科以人民幣 9.15 億元注資前海商業公司（增資事項）。增資事項完成後，深圳萬科持有前海商業公司 28% 股權。本次增資事項有利於本集團降低因中國房地產調控政策持續所帶來的潛在經營風險，提前鎖定項目地塊的價值及利潤，亦有利於優化本集團的資源配置。

前海項目共分三期開發。其中首期項目總建築面積約 11 萬平方米，包括住宅項目約 5.1 萬平方米，辦公項目約 3.5 萬平方米及商業項目約 2.5 萬平方米。前海首期項目中的住宅項目，即本集團與深業置地有限公司（「深業置地」）共同開發的「頤灣府」已於二零二一年六月完成交付，於二零二一年十二月三十一日，住宅房源已售出約 97%。

前海首期項目中的辦公項目，即為本集團與中國電子信息產業發展研究院（「賽迪研究院」）共同管理和經營的「前海深港數字經濟小鎮」（「小鎮」）。該項目依託前海在大灣區的特殊區位和政策優勢，充分發揮本集團豐富的供應鏈管理經驗和賽迪研究院強大的資訊技術服務能力，重點發展供應鏈服務和智造服務產業以及促進大灣區、「一帶一路」沿線國家／地區數字經濟與實體經濟的深度融合；小鎮標杆項目「深國際頤都大廈」已於二零二一年七月完成竣工驗收並順利投入使用，通過以 AIOT+生態庭院與產業運營服務的定位，持續吸引數字產業企業入駐。於二零二一年十二月三十一日，出租率達到了 57.35%。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。項目以「前海·印里」對外發佈品牌，並於二零二一年八月舉辦了招商發佈會。前海·印里按計劃將於二零二二年下半年正式開業，目前積極開展招商工作。

前海二期項目計容建築面積共約 11 萬平方米，其中住宅建築面積約 9.1 萬平方米。前海二期項目「頤城棲灣裡」於二零二一年三月正式開工。基於前海區域的綜合規劃，純住宅項目高度稀缺，預計隨著前海二期項目的建設和出售，本集團在前海片區的資源價值將得以充分呈現。

前海三期項目計容建築面積共約 17.2 萬平方米，其中住宅建築面積約 5 萬平方米、公寓建築面積約 2.5 萬平方米均可銷售。另有辦公建築面積約 7.9 萬平方米及商業建築面積約 1.7 萬平方米均可銷售。目前，本集團正在計劃與前海管理局深度合作，構建保稅研發設計中心、國際物流分撥中心、深港配送中心、保稅展示交易中心，以推動本集團物流產業相關的土地綜合開發和發展。

## 二、 華南物流園轉型升級的進展情況

隨著中國經濟快速增長，以及國家「雙區驅動」戰略的實施，大灣區將成為是中國開放程度最高、經濟活力最強的區域之一，而大灣區新增土地供應有限，特別是在核心區域的土地資源尤其珍貴。本集團旗下華南物流園地處深圳中軸、核心節點，佔地面積約 58 萬平方米，是本集團在深圳最大的傳統倉儲物流園，坐擁城市發展最為稀缺的土地存量資源。推進華南物流園轉型，是本集團探索「投建管轉」大閉環發展模式的關鍵一環，未來數年內，本集團將積極推進園區轉型成為數字經濟功能型總部基地，屆時可逐步釋放其內在價值。

二零二一年，華南物流園轉型獲得重大進展，根據深圳市政府出台的《深圳市國土空間總體規劃（2020-2035 年）》（草案），該園區用地被納入「都市核心區」，戰略地位及價值大幅提升。此外，《龍華區關於推進重點產業片區更新整備工作方案》也將華南物流列為龍華區六大整備更新產業之一。與此同時，本集團與龍華區相關政府部門保持良好的溝通，華南物流園轉型策略得到多方的認可，園區轉型升級亦納入龍華區委區政府印發的《關於建設數字龍華打造「一圈一區三廊」區域發展格局的決定》。

## 三、 梅林關項目

梅林關項目位於華通源物流中心的原址，本集團抓住深圳市政府當年實施梅林關城市規劃調整的歷史機遇，成功獲取新規劃條件下的土地並轉型升級為綜合開發項目。

梅林關項目一期「和風軒」住宅單位已全部售罄，並已於二零二零年十月交付業主使用。項目二期「和雅軒」已於二零二零年完成竣工驗收備案並已於二零二一年十月交付業主使用。項目三期「和頌軒」已開工建設，並於二零二零年十二月已開始預售，住宅已全部售罄。



為降低房地產調控政策持續帶來的潛在經營風險，同時為進一步集中資源拓展物流、港口業務，提高核心資產營運質量和效益，本集團於二零二一年十二月二十一日與深圳萬科訂立產權交易合同，同意以約人民幣 27.88 億元的轉讓對價出售持有梅林關項目地塊的項目公司深圳市深國際聯合置地有限公司（「聯合置地公司」）35.7%的股權，通過此舉提前釋放梅林關項目剩餘項目收益，增加本集團營運資金以用於投資其他新項目，助力實現「十四五」發展戰略規劃目標。出售事項已於二零二一年十二月二十九日完成交割，本集團錄得稅前盈利約港幣 47.71 億元，本公司仍透過深圳高速繼續間接持有聯合置地公司 34.3%的股權。

## 財務表現分析

於本年度，物流園轉型升級業務的收入較去年同期下降 93%至港幣 3.2 億元，主要受梅林關項目交付進度影響，去年梅林關項目二期「和雅軒」住宅單位全部售罄並交付買家，確認收入港幣 46.97 億元，本年度僅確認二期住宅裝修收入港幣 3.09 億元。此外，本集團與深業置地共同開發的前海一期住宅項目「頤灣府」已於二零二一年六月交付，為本集團帶來投資收益約港幣 8.75 億元；此外，前海首期項目投入使用，物業重估帶來估值收益約港幣 1.50 億元，股東應佔盈利較去年同期上升 5%至港幣 9.62 億元。

## 港口及相關服務業務

### 運營表現分析

二零二一年，南京西壩碼頭持續優化客戶結構，挖潛增效，優化產業佈局，在維穩大客戶著力挖潛的同時，積極拓展具備增量業務空間的客戶。二零二一年，共 604 艘海輪停泊南京西壩碼頭，完成吞吐量 3,877 萬噸，同比增長 8%，火車發運 522 萬噸，同比增長 6%。此外，依託碼頭重資產，實現動力煤、石油焦、冶金焦煤等供應鏈業務有序運作。本集團通過積極拓展新業務並優化港口業務結構，充分發揮水鐵聯運集疏運功能，探索開展「鐵轉水」業務；同時，為優化運營能力，大力推進綠色智慧化港口建設，提升板塊品牌知名度和美譽度。

依託各大港口資源，本集團為客戶提供優質的煤炭和石油焦的「物流+採購」、「物流+銷售」和「物流+購銷」服務，積極參與港口供應鏈資源整合，提升港口增值服務。自二零一五年開展供應鏈業務以來，業務量逐年攀升，不僅累積了優質的上下游客戶資源，延伸了港口產業鏈，實現了港口及供應鏈業務的協同效應，還有效集聚了資訊流、物流及商流，促進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，提升了港口影響力。

### **投資建設項目快速推進**

本集團持續拓展優質港口項目，二零二零年本集團成功拓展了豐城尚莊項目、靖江港項目及沈丘港項目。本集團持有 20%權益的豐城尚莊項目已於二零二零年十二月底開工建設，目前建設有序推進。

本集團與靖江市政府於二零二零年就靖江港項目簽訂合作協議，共同建設經營靖江港項目。二零二一年八月，本集團與靖江港口集團有限公司（「靖江港口集團」）簽訂股權轉讓協議，靖江港口集團將其持有項目公司 70%的權益轉讓給本集團。該項目於二零二一年十二月完成相關報批報建手續，二零二二年一月正式開工建設，計劃於二零二三年末投產。靖江港項目位於靖江市經濟開發區，擬建兩座十萬噸級（水工結構兼顧十五萬噸級）長江主碼頭和五個壹千噸級（水工結構兼顧三千噸級）內港池泊位，建成後將有效承接南京西壩碼頭二期項目的功能和客戶資源，與南京西壩碼頭一期項目形成良性互動，對港口板塊在豐富貨種、優化貨源結構等方面具有重大意義，並將進一步打造成為煤炭物流現代化集散中心和煤炭綜合交易中心。

此外，本集團與沈丘縣政府、河南安鋼周口鋼鐵有限責任公司等於二零二一年初就沈丘港口物流園的碼頭項目簽訂合作協議，並已成立合資公司，本集團持有合資公司 40%的權益。沈丘港項目位於沈丘縣沙潁河畔，擬建二十三個千噸級泊位，分三期建設，預計全部投產後可增加港口產能每年 2,800 萬噸。此外，本集團與沈丘縣政府於二零二一年上半年進一步簽訂戰略合作協議，本集團將與沈丘縣在城市配套基礎設施開發上共謀更廣泛的合作，特別是在物流園區規劃建設、港口加工增值服務、水鐵聯運業務等方面將嘗試合作共贏。

港口業務是本集團「四輪驅動」佈局的重要一輪，本集團將以「併購為主，新建為輔」的原則，堅定落實「港口聯網行動」，通過不斷擴大港口項目重資產投資佈局，持續疊加供應鏈輕資產業務，鞏固提升港口板塊核心競爭力。

## 財務表現分析

於本年度，港口及相關服務業務的收入及股東應佔盈利分別較去年同期上升 92%及 19%至港幣 27.12 億元及港幣 1.08 億元，主要受惠於有效開拓新客源及維護現有客戶，加上積極調整業務結構和模式創新，帶動港口及相關服務業務收益提升。

## 收費公路業務

### 運營表現分析

於本公告日期，本集團通過附屬公司深圳高速已在全國投資、經營共 17 個高速公路項目。各公路項目於本年度的運營表現，受政策變化、周邊競爭性或協同性路網變化等因素影響的程度不盡相同。此外，項目自身的建設或維修工程，也有可能影響其當期的運營表現。其中：

- 深圳沿江項目是深圳西部港區重要疏港通道。於本年度，深圳沿江項目繼續執行收費調整協議的優惠政策，且受益於深圳前海及西部港區等多個大型建築工程的建設推進、沿線經濟活動復蘇，以及東濱隧道沙河西側接線西行段開通帶來的路網協同效應等正面影響，日均車流量保持增長。
- 深圳外環項目是全國首條以多功能智能桿為載體，實現 5G 網絡全覆蓋的高速公路，一期總里程約 50.74 公里，於二零二零年十二月底正式通車，二期總里程約 9.35 公里，於二零二二年一月一日正式通車。於本年度，深圳外環項目一期營運表現良好，同時對梅觀高速和沿江高速車流量產生誘增效應，但對機荷高速全線車流量產生一定分流影響。
- 許廣高速（河南許昌至廣東廣州，由廣清、清連、嶽臨、隨岳、林桐、蘭南高速組成）的全線貫通凸顯清連高速作為華南地區至中原腹地的南北交通大動脈的作用。再加上，周邊汕湛高速清雲段道路網絡不斷完善，清連高速運營表現穩定。

- 受益於周邊經濟商圈的復甦及長益北線高速（長沙－益陽）等周邊路網開通的持續正面影響，長沙環路營運表現增長顯著。

### **重點建設項目**

深圳外環項目是按照公私合營(PPP)模式投資的收費公路，分三期建設，是迄今深圳高速公路網規劃中最長的高速公路，建成後將與深圳區域的 10 條高速公路和 8 條一級公路互聯互通。於本年度，深圳高速加大資源配置，積極推進深圳外環項目二期的工程建設，深圳外環項目二期已於二零二二年一月一日通車營運。目前，深圳高速正積極開展深圳外環項目三期先行段工程勘察設計等前期工作。

深圳沿江項目二期內的深圳國際會展中心互通立交已於二零一九年啟用通車，實現與國際會展中心互聯互通。沿江高速深圳國際會展中心站也同步開通運營，成為發揮現代物流及商貿會展功能、開展區域經濟合作及帶動周邊城市圈發展的重要交通樞紐。於本年度，深圳高速加大資源投入，明確任務，合力推進，保證年度目標任務如期完成。截至本公告日期，深圳沿江項目二期累計完工進度約 69%，其中完成路基工程約 77%、橋樑工程約 69%，以及路面工程約 10%。

### **收購事項**

於二零二一年八月十日，本集團與深投控全資附屬公司訂立一份買賣協議，以不超過港幣 104.79 億元的總代價收購深投控基建 100%的股權，深投控基建間接持有灣區發展 71.83%的權益。該交易已於二零二二年一月十一日完成交割，詳情可參閱本公司於二零二一年八月十日及二零二二年一月十一日刊發的公告。

灣區發展旗下擁有位於大灣區的核心區域的廣深高速和廣珠西線高速等優質路產權益。該交易將進一步鞏固本集團於公路的投資、建設及營運方面的核心優勢及於公路行業的區域市場份額、未來盈利能力和現金流量，還可推動廣深高速改擴建與土地開發利用相結合的沿線土地開發方案，釋放沿線土地開發價值，實現可持續的長遠發展，進一步提升本集團的發展空間和市場價值，符合本公司的發展戰略和整體利益。

## 財務表現分析

於本年度，由於中國個別地區出現新冠病毒確診個案，以及春運期間為防控疫情而提倡「就地過年」減少了該期間的出行車輛，對部分收費公路的運營表現產生一定影響。但隨著國內宏觀經濟復蘇並進入平穩，深圳高速經營和投資的收費公路營運表現基本恢復正常，加上深圳外環項目一期貢獻增量路費收入，深圳高速的路費收入較去年同期增加 41%至港幣 71.24 億元（二零二零年：港幣 50.58 億元）。截至本報告日期，深圳高速已收到湖南省及湖北省相關部門就二零二零年新冠疫情防控期間免收收費公路車輛通行費有關補償事宜的通知，根據對相關文件的理解和判斷，對相關的收費公路項目相應確認了收入。

於本年度，收費公路業務淨利潤分別較去年同期上升 71%至港幣 30.89 億元。

## 大環保業務

### 運營表現分析

#### 一、 清潔能源

於本年度，深圳高速持有 51%股權的附屬公司南京風電科技有限公司（「南京風電公司」）積極進行在手項目的風機訂單交付及調試，已順利實現該等項目的全容量併網發電。於本年度，南京風電公司已簽署 132.5 兆瓦風電項目訂單，完成了逾 260 台颱風機的半年檢測，對併網項目全面開展了相關檢測及維修等工作，為客戶提供了更好的售後服務。

深圳高速的全資附屬公司包頭市南風風電科技有限公司（「包頭南風公司」）主要從事中國內蒙古自治區五個風力發電廠的投資、經營和管理，具備較豐富的風力資源，與南京風電公司存在產業鏈上下游的關係，形成良好的業務協同。於本年度，包頭南風公司累計完成上網電量 705,485 兆瓦時。

於本年度，深圳高速積極開展新能源產業鏈項目的考察調研，加大對優質風電項目的投資併購力度。其中先後收購木壘縣乾智能源開發有限公司、木壘縣乾慧能源開發有限公司及木壘縣乾新能源開發有限公司 100%股權（「木壘風力發電項目」）。木壘風力發電項目位於新疆維吾爾自治區昌吉回族自治州，共擁有 166 颱風電發電機組，實際裝機容量合計為 299 兆瓦。於本年度合計完成上網電量 519,860 兆瓦時。木壘風力發電項目風資源豐富，具有較高的風電開發價值，並且屬中國准東—皖南特高壓直流輸電工程配套項目，電力消納有保障。

此外，深圳高速於本年度先後成功收購多個項目，包括收購上海助能新能源科技有限公司（「永城助能項目」）100%股權，其於河南省商丘市永城市擁有兩個裝機容量合計為 32 兆瓦的分散式風電場；收購淮安中恒新能源有限公司 20%股權，通過該項目深圳高速與國家電投集團福建電力有限公司邁出了戰略合作的第一步，為南京風電公司業務拓展奠定良好基礎；以及收購寧夏中衛新唐新能源有限公司 100%股權，其於寧夏回族自治區中衛市沙坡頭區甘塘鎮擁有 49.5 兆瓦的風電場。

## 二、 固廢資源化管理

在固廢資源化管理業務領域，深圳高速持有 67.14%股權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」）擁有百餘項專利技術，為國內重要的有機垃圾綜合處理和建設運營的企業，為客戶提供廚餘垃圾、垃圾滲濾液等市政有機垃圾處理的系統性綜合解決方案。於二零二一年十二月三十一日，藍德環保擁有有機垃圾處理項目投資運營（PPP）項目（含建設—經營—轉讓（BOT）模式項目）共 19 個，廚餘垃圾設計處理量超過 4,000 噸/日，其中 11 個項目進入商業運營，分佈在全國 11 個省區 16 個地級市，大部分位於經濟發展較好的城市，具有較長的特許經營期，能獲得相對穩定的回報。於本年度，藍德環保公司完成有機垃圾處理量約 68.7 萬噸，廚餘垃圾處理能力較去年同期有所增強。

深圳高速持有 50%股權的附屬公司深圳深汕合作區乾泰技術有限公司（「乾泰公司」），擁有報廢新能源汽車拆解資質，主要從事退役動力電池綜合利用業務和汽車拆解業務，為深圳市唯一一家獲得《新能源汽車廢舊動力蓄電池綜合利用行業規範條件》白名單資質企業。於本年度，乾泰公司已和部分行業上下游企業、網約車平台公司等建立了良好合作關係，並中標哈囉出行報廢電池綜合處置項目，累計合同金額超過人民幣 9,000 萬元。乾泰公司同時推進梯次利用電池產品研發，並與下遊客戶完成了小批量換電產品交付，為下一步開拓換電業務奠定基礎。於本年度，乾泰公司回收報廢車輛近 2,000 台，下一步將充分借助白名單的資質優勢，通過開展多種合作模式，進一步開拓退役動力電池的上下游市場。

於二零二一年二月，深圳高速與深圳市光明區城市管理和綜合執法局就光明環境園項目正式簽訂相關協議，由深圳高速成立項目公司，負責該項目的投融資、設計、建設、改造、運營維護以及移交等工作。光明環境園項目位於深圳市光明區，計劃建成為一座具備處理有機垃圾 1,000 噸/天，及具備處理大件（廢舊傢俱）垃圾 100 噸/天、綠化垃圾 100 噸/天的大規模處理廠，並採用 BOT 模式實施。於本年度，光明環境園項目已完成場地平整及基坑支護工作，正進行基坑開挖及部分工程樁基施工。

於二零二二年初，深圳高速收購了深圳市利賽環保科技有限公司（為環保工程專業公司）70%的股權，通過該收購深圳高速將獲得深圳市龍華區餐廚垃圾特許經營權，有利於提升本集團在深圳區域的廚餘垃圾處理份額。

### 三、 水環境治理及其他環保業務

深圳高速持有 20%股權的重慶德潤環境有限公司（「德潤環境」），旗下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（股份代號：601158）及重慶三峰環境集團股份有限公司（股份代號：601827），主要業務為供水及污水處理、垃圾焚燒發電的投資、建設、設備成套和運營管理、環境修復等。於本年度，德潤環境中標重慶市一品河環境綜合治理項目，並積極協同附屬公司開拓水環境治理、垃圾發電、再生資源等業務項目。

深圳高速持有深圳市水務規劃設計院股份有限公司（「水規院」）11.25%股權。水規院已於二零二一年八月於深圳證券交易所創業板正式上市（股份代號：301038）。

## 財務表現分析

於本年度，大環保業務的收入及淨利潤分別較去年同期下跌 25%及 43%至港幣 21.70 億元及港幣 2.05 億元，主要由於本年度風機設備銷售較二零二零年風機搶裝潮期間大幅下降影響所致。

## 其他投資

### 深圳航空

二零二一年，全球疫情持續，受地區旅遊限制及檢疫措施影響，航空客運需求持續處於低位。鑒於票價調整等因素綜合影響，深圳航空於本年度的收入總額較去年增長 6%至人民幣 185.00 億元（港幣 223.65 億元）（二零二零年：人民幣 173.94 億元（港幣 200.56 億元）），其中客運收入增長 9%至人民幣 162.74 億元（二零二零年：人民幣 149.03 億元）。然而，航油價格持續大幅攀升、機場收費標準提高以及匯率波動等因素進一步加重了航空公司的經營負擔。深圳航空於本年度錄得淨虧損人民幣 33.44 億元（港幣 40.43 億元）（二零二零年：淨虧損人民幣 20.63 億元（港幣 23.79 億元）），同比增加 62%。於本年度，本集團應佔深圳航空虧損約港幣 19.93 億元（二零二零年：虧損港幣 11.79 億元）。

## 展望

展望二零二二年，隨著新冠疫苗進一步普及、各國財政貨幣政策的持續發力，世界經濟復蘇趨勢有望延續，直接推動物流基礎設施需求。但與此同時，全球通脹、供應鏈短缺等問題短期內難以完全解決，而地緣政治緊張局勢令風險持續增加，經濟復蘇仍將面臨較大的不確定性，挑戰嚴峻。儘管如此，二零二二年中國政府強調經濟穩字當頭、穩中求進，穩增長成為宏觀政策的重心，而國家相關扶持物流業產業的政策也為物流行業發展帶來新的增長空間。隨著國內的基建、製造業和消費等領域的不同程度的復蘇，驅動中國經濟上行的力量有望增強；國內國際雙循環新發展格局的構建、城鎮化率的持續增長、核心城市群的發展為高標倉市場提供源源不斷的動力；此外，實物商品網路零售和快遞業務量的持續高速增長、社區團購的崛起及無接觸配送的需求為智能倉庫、冷鏈物流、實時物流及城際運配帶來發展契機。本集團將在這一輪結構性增長中抓住機遇，大力發展物流基礎設施，為本集團的高質量發展奠定堅實基礎。



縱然未來經營環境複雜多變，本集團管理層堅信挑戰與機遇並存。本集團將立足於城市配套基礎設施服務的傳統優勢，緊緊圍繞物流、港口、收費公路、大環保四大核心業務，依託公路物流主業的豐沛現金流，加快投資併購，擴大產業規模，積極培育智慧倉、冷鏈及環保業務；同時，本集團仍將保持對市場需求變化的敏感度，定期評估本集團發展戰略和風險控制體系，以確保本集團實現持續穩健發展。

### 全面落實「投建管轉」及「投建融管」商業發展模式，實現物流主業規模與效益雙提升

二零二一年，本集團順利轉讓梅林關項目，實現頗豐的投資收益。二零二二年，本集團將繼續探索「投建管轉」的大商業閉環，抓緊城市發展更新的機遇。本集團在全力推進前海項目開發的同時，將順應城市化發展進程，積極抓緊處於各中心城市核心地段的傳統物流園區的項目發展機遇，實現相關資產價值最大化，特別是全力推進旗下深圳華南物流園的轉型升級，啟動龍華南片區空間統籌規劃——華南物流園位於深圳市龍華區的核心區域，佔地面積約 58 萬平方米，為本集團佔地面積最大的單體物流園，地理位置優越、交通便利，如能順利轉型，預期將為本集團帶來可觀的經濟收益。

近年來，隨著中國中央和地方政府出台了一系列鼓勵資產證券化的配套政策，未來以物流園區、高速公路為代表的物流基礎設施資產證券化產品將迎來爆發式增長。本集團將多渠道打造「投建融管」小商業閉環，一方面加快資產證券化進程，以公募 REITs 為主、私募基金為輔、靈活配置類 REITs 基金的方式，打造「退出基金群」，繼續推動將合肥等綜合物流港項目置入基金，同時把握發行中國針對基礎設施的公募 REITs 的機會，通過基金化運作引導資本力量，盤活物流園區資產，提前實現土地增值收益；另一方面積極開展各類物流產業基金的投資與設立，撬動社會資本，以較少的資金投入，佈局物流產業鏈上下游生態，進一步擴大全國版圖，發揮規模效應，多措並舉加速可持續滾動發展。二零二二年，本集團將設立專門平台，對本集團基金群進行統一管理，同時發展「物流地產基金」和「物流產業鏈投資基金」，實現產業與資本的良性循環、滾動發展。

通過「投建管轉」及「投建融管」雙閉環的商業發展模式，本集團將提前實現收益，優化資本結構，進一步獲取物流資源，積累長效優質資產，實現物流主業快速發展的目標。

### **構建「水陸空鐵+智冷」全景物流生態，推動業務協同發展**

二零二二年，本集團按「十四五」發展戰略規劃發力構建「水陸空鐵+智冷」的全物流應用場景——在覆蓋陸路物流園、內河碼頭、航空貨站和鐵路貨站業務的同時，一方面培養智慧倉運營和集成規劃能力，向成為智慧倉儲運營商邁進；另一方面將利用既有物流園區網絡優勢推進冷鏈物流業務，打造新的核心競爭力。

陸路物流園的發展是本集團「十四五」發展戰略規劃的重中之重。本集團將繼續圍繞「一帶一路」、大灣區、深圳先行示範區、長江經濟帶等戰略機遇，深耕物流基礎設施領域及相關產業，繼續以新建、併購「雙管齊下」的方式拓展綜合物流港項目全國網絡的佈局。本集團將持續加大在大灣區、長三角、京津冀、海南自貿港等具有區位優勢的核心地區拓展力度，繼續推進物流關鍵節點城市「一城多園」戰略，進一步提升市場佔有率。同時，本集團將繼續鞏固已投入運營的物流園的市場地位，積極推動園區智能化改造，持續提升招商運營及綜合服務能力。此外，本集團將加快推進深圳市物流場站、龍華黎光項目、平湖南項目以及鹽綜保項目、坪山項目等深圳地區重點項目的開發建設，充分利用深圳的產業優勢打造新型數字物流港，進一步提高深圳及周邊城市優質物流資產的佈局密度，並推動與深圳機場物流樞紐等航空貨站項目的聯動，形成「公—鐵—空」物流網絡佈局，提高物流效率，降低物流成本。本集團亦在積極拓展香港項目發展機會，在香港北部都會區的優質發展圈中尋找符合本集團戰略定位的現代物流項目，謀求與本集團深圳區域的諸多項目形成聯動發展。未來，本集團還將充分發揮「投建管轉」及「投建融管」大小商業閉環的優勢，深度挖掘陸上物流園區的發展潛力，提升整體運營規模，提高核心運營能力。

本集團亦在進一步落實港口聯網行動。本集團將依託南京西壩中心港，持續加大港口聯網佈局及優質港口項目的拓展工作，加快靖江港項目、沈丘港項目等工程進度，挖掘優質岸綫資源，形成「1+N」多點佈局的港口網絡體系，並擬在發展至一定規模後分拆上市，以實現行業地位的躍升。同時，通過 5G 流動通訊技術、數字化、人工智能等技術賦能，實現港口遠程無人操控、堆場大棚光伏發電等場景應用，提高作業效率，推動傳統港口向綠色、智能、安全、高效的現代化港口轉型升級。

在航空貨站和鐵路貨站的拓展方面，本集團將加大「央地合作」力度，爭取更多的發展機會。本集團通過投資平湖南項目、入股國貨航、中通服、中外運等項目，已經在城市配套基礎設施上與中國鐵路廣州局集團有限公司、中國航空資本控股有限責任公司、中國外運股份有限公司等中央企業建立了堅實的合作基礎，相關業務涵蓋物流園開發、航空貨運、中歐／中老班列鐵路運輸等領域，充分發揮了各方的資源優勢，產生了業務協同效應。二零二二年，本集團將與中央企業開展更廣泛的合作，爭取在航空貨站、鐵路貨站等投資領域取得實質性進展，實現各方互利共贏。

智慧物流、冷鏈物流業務將具備廣闊的發展前景。二零二二年，本集團將加強統籌規劃，在自有倉儲設施網絡的基礎上繼續加大智慧物流、冷鏈物流業務的拓展力度，一方面持續培養智慧倉運營和集成規劃能力，尋找行業頭部企業的投資機會，另一方面利用既有物流網絡優勢推進冷鏈物流業務加速發展，為本集團未來的業績增長提供充足動能。

二零二二年，本集團將持續整固和提升公路產業優勢、全面提升收費公路精細化運營水平，加強新開通深圳外環項目二期的營運整合，全面開展灣區發展的後續工作，以多管齊下的方式持續鞏固提升核心區域競爭優勢和協同效應，提高整體運營表現。

大環保業務方面，固廢資源化治理和清潔能源產業在國家一系列政策的支持下面臨重大市場機遇。本集團將繼續深耕相關細分領域，把握行業發展機遇，通過投資新建「雙管齊下」的方式提升本集團在有機垃圾項目的處理能力及固廢項目處置規模，提高市場佔用率和影響力。同時，本集團將進一步抓住國家「碳中和，碳達峰」戰略的市場機遇，加大風電、光伏項目的開發與併購，積極拓展新能源產業鏈項目，實現現有業務與本集團其他資源的整合，積極推動產融協同發展，促進公司高質量可持續發展。

本集團將緊抓國家雙循環格局、大灣區和深圳先行示範區「雙區驅動」等重大戰略機遇，實現自身發展目標，為全體股東創造更大的價值和回報，向千億級一流產業集團邁進。

## 財務狀況

	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元	增加/ (減少)
總資產	123,708	113,187	9%
總負債	60,655	54,708	11%
總權益	63,053	58,479	8%
股東應佔資產淨值	37,872	34,387	10%
股東應佔每股資產淨值(港幣元)	16.7	15.7	6%
現金	9,837	15,104	(35%)
銀行貸款	21,667	14,466	50%
其他貸款	575	489	18%
票據及債券	18,015	17,093	5%
借貸總額	40,257	32,048	26%
借貸淨額	30,420	16,944	80%
資產負債率(總負債/總資產)	49%	48%	1 #
借貸總額佔總資產比率	33%	28%	5 #
借貸淨額與總權益比率	48%	29%	19 #
借貸總額與總權益比率	64%	55%	9 #

# 百分點之轉變

## 主要財務指標

本集團於二零二一年十二月三十一日總資產及總權益分別約為港幣 1,237.08 億元及港幣 630.53 億元，而股東應佔資產淨值約為港幣 378.72 億元，每股資產淨值為港幣 16.7 元，較去年年底上升 6%；資產負債率為 49%，較去年年底上升 1 個百分點，借貸總額與總權益比率為 64%，較去年年底上升 9 個百分點，本集團財務狀況維持健康穩健水平。

## 現金流及財務比率

本年度，從營運活動產生的淨現金流入約為港幣 33.21 億元，投資活動產生的淨現金流出約為港幣 78.98 億元，而融資活動產生的淨現金流入約為港幣 31.42 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。

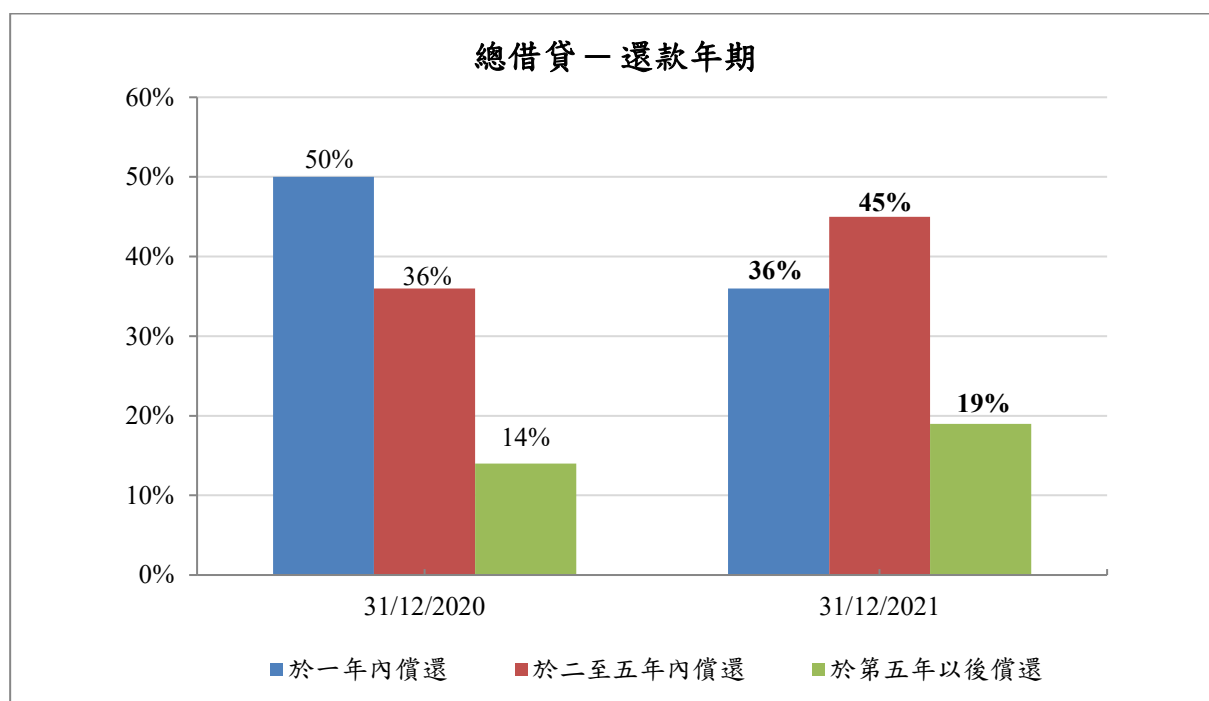
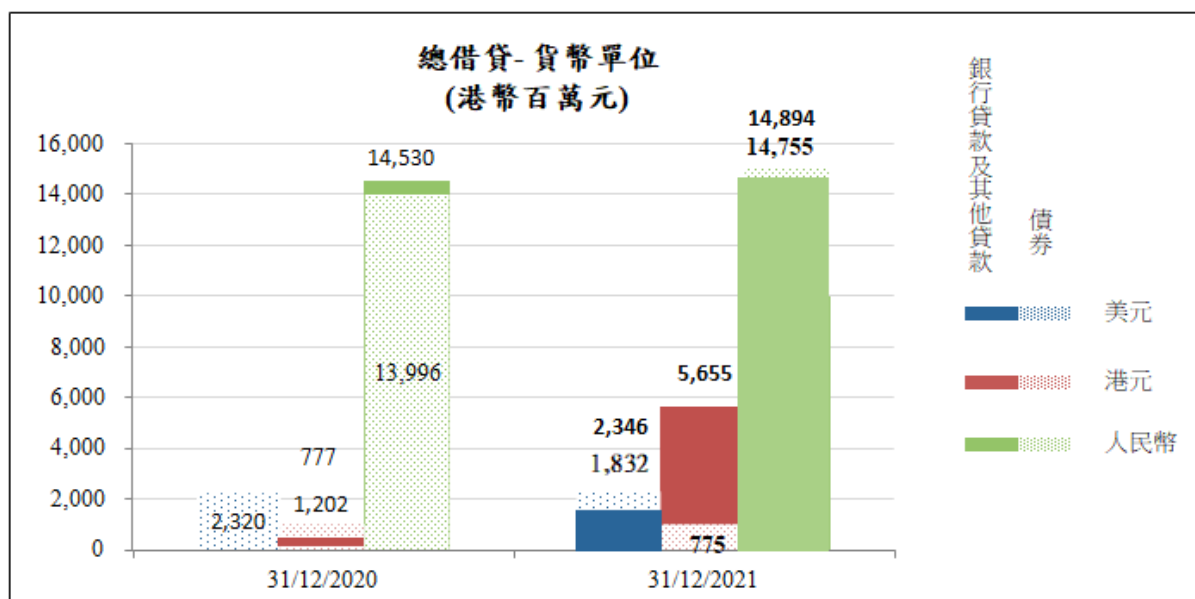
## 現金結餘

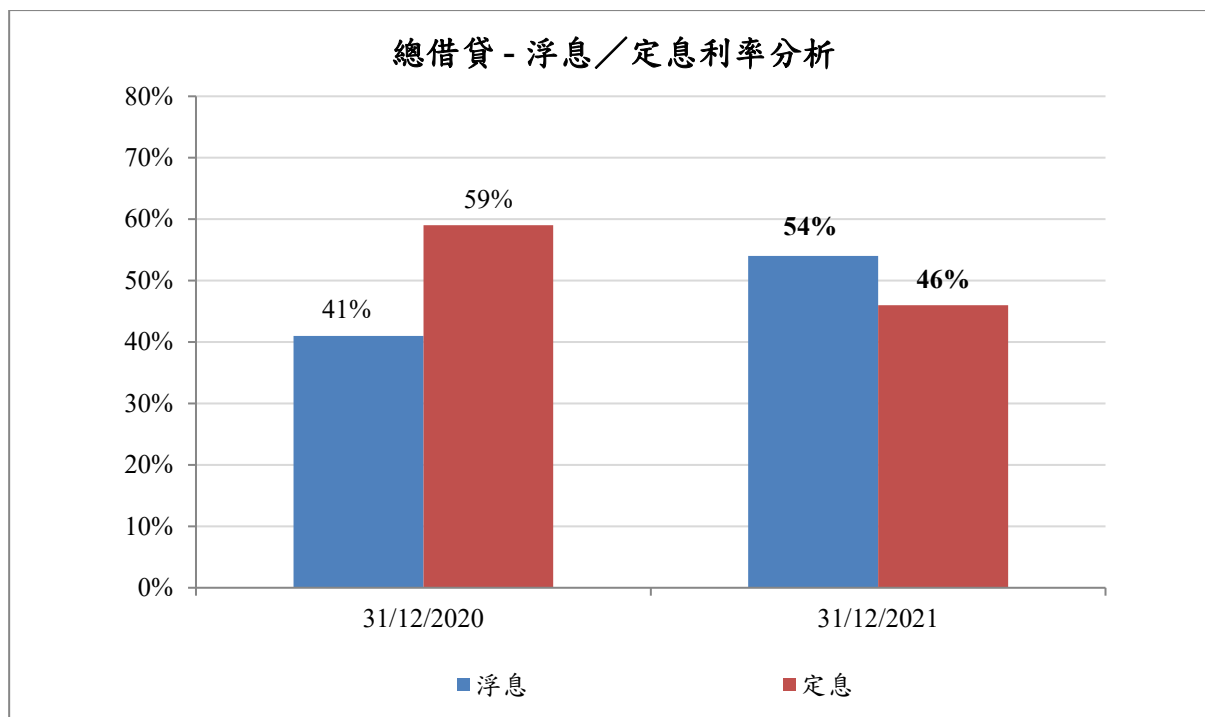
於二零二一年十二月三十一日，本集團持有現金約港幣 98.37 億元（二零二零年十二月三十一日：港幣 151.04 億元），較去年年底下跌 35%，主要是支付分紅款、投資及收購項目。本集團持有的現金大部份以人民幣為貨幣單位，可配合本集團在中國的營運及發展。本集團奉行集中管理資金作統一調度以減少資金閒置，提高現金組合的收益，務求有效地支配現有的現金，為拓展業務提供強大的支援。

## 資本開支

本年度本集團的資本開支約為人民幣 62 億元（相等於港幣 76 億元），主要包括投資於「綜合物流港」項目的建設工程款共約人民幣 16.9 億元；深圳高速項目約人民幣 32.3 億元。本集團預計二零二二年的資本開支約為人民幣 71 億元（相等於港幣 87 億元），當中包括「綜合物流港」項目約人民幣 20.3 億元，深圳高速項目約人民幣 21 億元，港口項目約人民幣 10.7 億元。

## 借貸





二零二一年十二月三十一日，本集團借貸總額約為港幣 402.57 億元，較去年年底上升 26%。於本年內，本公司發行熊貓債券人民幣 40 億元。本集團之附屬公司深圳高速分別發行 3 億美元債券、綠色公司債券（第一期）人民幣 12 億元以及公司債券（第一期）人民幣 10 億元。本集團之借貸總額其中分別有 36%、45%及 19%於一年內、第二至第五年以及第五年或以後到期償還。

本集團持續加強融資管理，於年內完成多項融資活動，以成本差距靈活運用多項融資工具。本集團把握市場的有利機遇，分別於境外及境內平台發行美元債券及公司債券，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、港元及美元為主。2021年，中國經濟穩定恢復，人民幣兌美元匯率在合理區間波動，經歷了先貶、後升、再震盪三個階段，人民幣匯率仍將在合理區間內波動。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。截至二零二一年十二月三十一日，本集團的人民幣借貸與外幣借貸的比例約為 74%：26%。

## 流動性風險管理

本集團現持有之現金及備用銀行信貸額度約港幣 853 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，三大國際性信貸評級機構穆迪、標準普爾及惠譽分別維持本公司的 Baa2、BBB、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。

## 結算日期後事項

### (a) 收購灣區發展

茲提述本公司與深圳高速於二零二一年八月十日及二零二二年一月十一日的聯合公告及本公司於二零二一年十一月二十四日的通函，本集團與本公司間接控股股東深投控的全資附屬公司簽訂買賣協議（「買賣協議」），本集團同意收購深投控基建的全部權益，而深投控基建持有灣區發展已發行股份總額約 71.83%（「收購事項」）。於二零二一年十二月三十一日，收購事項尚未完成。

於二零二一年一月十一日，本公司公告買賣協議項下之條件均已獲得滿足，收購事項於同日完成。收購事項完成後，本集團成為深投控基建的間接單一股東。深投控基建持有灣區發展已發行股份總額約 71.83%，因此灣區發展已成為本公司及深圳高速之非全資附屬公司。

## **(b) 深圳万科注資**

於二零二二年二月十八日，本公司間接全資附屬公司前海商業公司及深國際前海投資管理（深圳）有限公司（「前海投資」）與深圳萬科訂立增資擴股協議，據此，深圳萬科同意向前海商業注資約人民幣 915,104,000 元（約港幣 1,129,758,000 元）的增資款。增資事項完成後，前海投資及深圳萬科將分別持有前海商業公司 72%及 28%股權，前海商業公司將繼續為本公司的附屬公司。

## **購買、贖回或出售本公司之上市證券**

本公司於二零一八年一月二十三日發行票面利率 5.2%含回售選擇權之人民幣 3 億元的熊貓債券（第一期），並於深圳證券交易所（「深交所」）上市。因投資者選擇全額回售，本公司於二零二一年一月二十二日以平價贖回全部債券，並按規定支付相關利息。

本公司於二零一八年十一月十三日發行票面利率 4.15%含回售選擇權之人民幣 47 億元的熊貓債券（第二期），並於深交所上市。因投資者選擇全額回售，本公司於二零二一年十一月十五日以平價贖回全部債券，並按規定支付相關利息。

有關上述證券之詳情請參閱本公司的相關公告。

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。

## **企業管治常規守則**

於本年度，本公司一直遵守聯交所證券上市規則附錄十四《企業管治守則》所載之守則條文規定。本公司將繼續致力提升企業管治水平，促進公司持續發展和增加本公司股東價值。

## **暫停辦理股份過戶登記**

本公司將於下列期間內暫停辦理股份過戶登記手續，以決定合資格出席二零二二年股東週年大會並於會上投票及收取建議之末期股息及特別股息之股東：

### 為確定股東出席二零二二年股東週年大會並於會上投票的資格：

最後辦理股份過戶時間	二零二二年五月六日（星期五）下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零二二年五月十日（星期二）至 五月十三日（星期五）（首尾兩天包括在內）
記錄日期	二零二二年五月十三日（星期五）

### 為確定股東享有建議之末期股息及特別股息：

最後辦理股份過戶時間	二零二二年五月十八日（星期三）下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零二二年五月十九日（星期四）至 五月二十日（星期五）（首尾兩天包括在內）
記錄日期	二零二二年五月二十日（星期五）
末期股息及特別股息派發日期	約於二零二二年六月二十二日（星期三）

為確保符合資格出席二零二二年股東週年大會並於會上投票及獲派末期股息及特別股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。

## 其他資料

本公司的審核委員會已審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止之年度業績，並與本公司核數師就審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止之年度業績舉行會議。

### 德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

本集團的核數師，香港執業會計師德勤·關黃陳方會計師行已就初步公告的結果所載本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合資產負債表、綜合損益表、綜合全面收益表以及相關附註的數據與本集團本年度綜合財務報表的數據進行了核對。德勤·關黃陳方會計師行所在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱準則或香港鑒證業務準則進行的鑒證工作，所以德勤·關黃陳方會計師行沒有於初步公告提出任何鑒證結論。

本公告及其他有關二零二一年度全年業績等的資料將於聯交所網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）及本公司網站（[www.szihl.com](http://www.szihl.com)）刊載。

承董事會命  
深圳國際控股有限公司  
主席  
李海濤

二零二二年三月三十日

於本公告日期，董事會包括執行董事李海濤先生、劉征宇先生、王沛航先生及戴敬明博士；非執行董事胡偉先生及周治偉博士；以及獨立非執行董事鄭大昭教授、潘朝金先生及曾志博士。