



Shenzhen International
深國際

2016

年度业绩推介

2017年3月

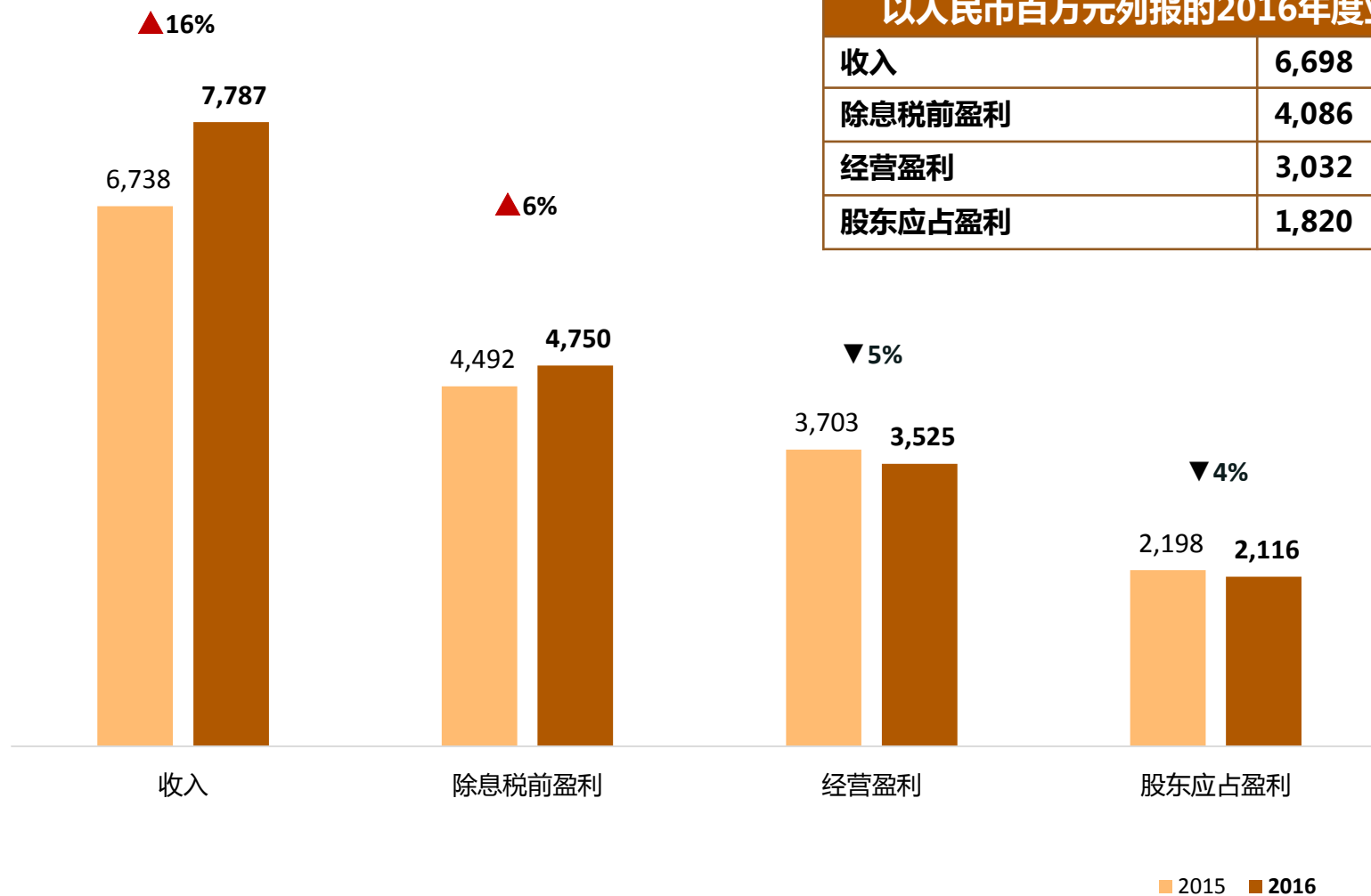


Building
Value,
Sharing
Future

共同創造
共享價值

1. 业绩摘要

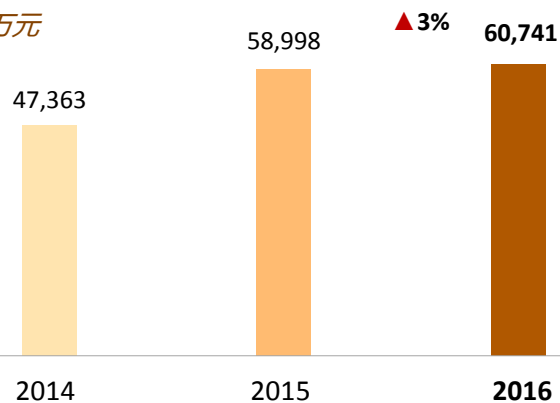
港币百万元



1. 业绩摘要

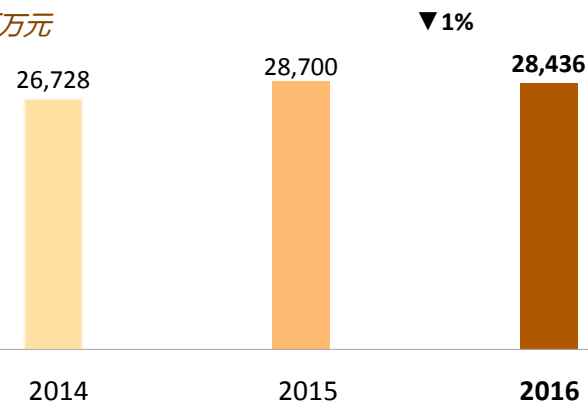
总资产

港币百万元



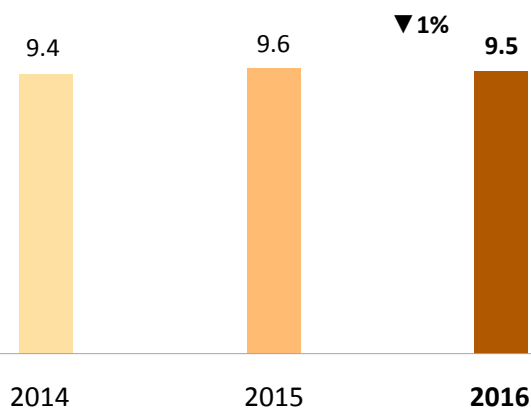
总权益

港币百万元



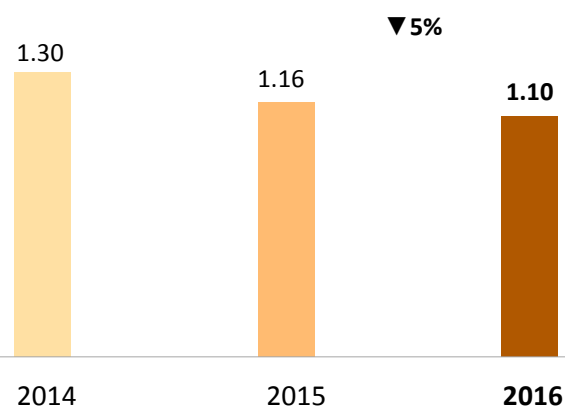
股东应占每股资产净值

港元



每股盈利

港元

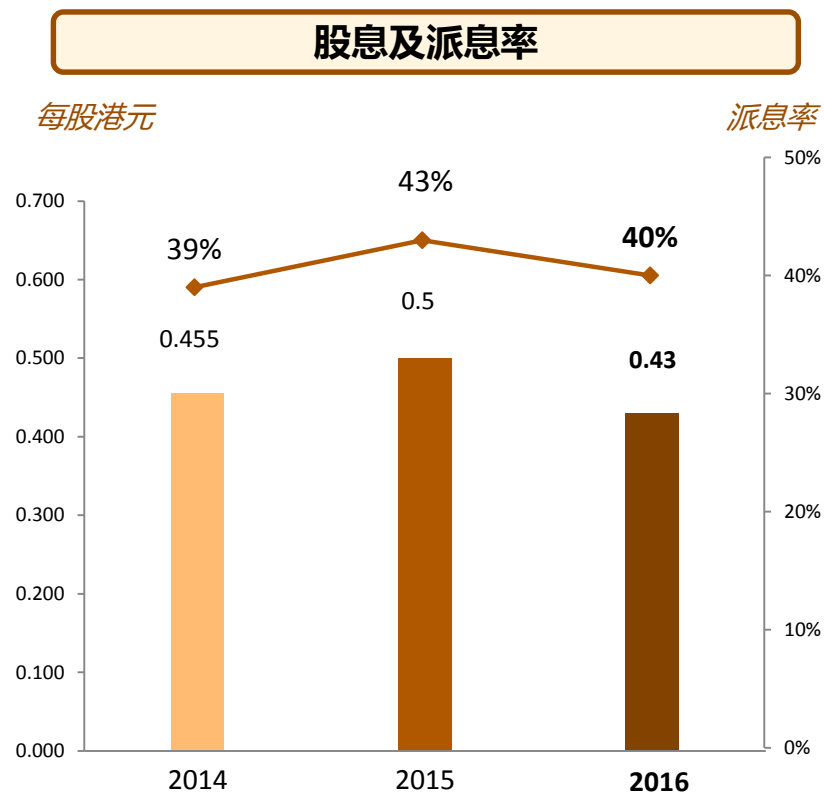


经营业绩表现

- **收入**为港币77.87亿元，▲16%
- **经营盈利**为港币35.25亿元，▼5%
 - 撇除出售南玻股票以及收费公路业务于2015年的非经常性盈利；
核心业务为港币26.58亿元，▲12%
- **除息税前盈利**为港币47.50亿元，▲6%
 - 受惠于深航本年度盈利贡献所带动，核心业务为港币38.83亿元，▲23%
- **股东应占盈利**为港币21.16亿元，▼4%
 - 撇除因四条公路调整收费需计提利息成本减少盈利港币2.53亿元的影响；
核心业务为港币17.51亿元，▲55%
- **每股基本盈利**为港币1.1元，▼5%
- **股东应占每股资产净值**为港币9.5元，▼1%

2. 股息

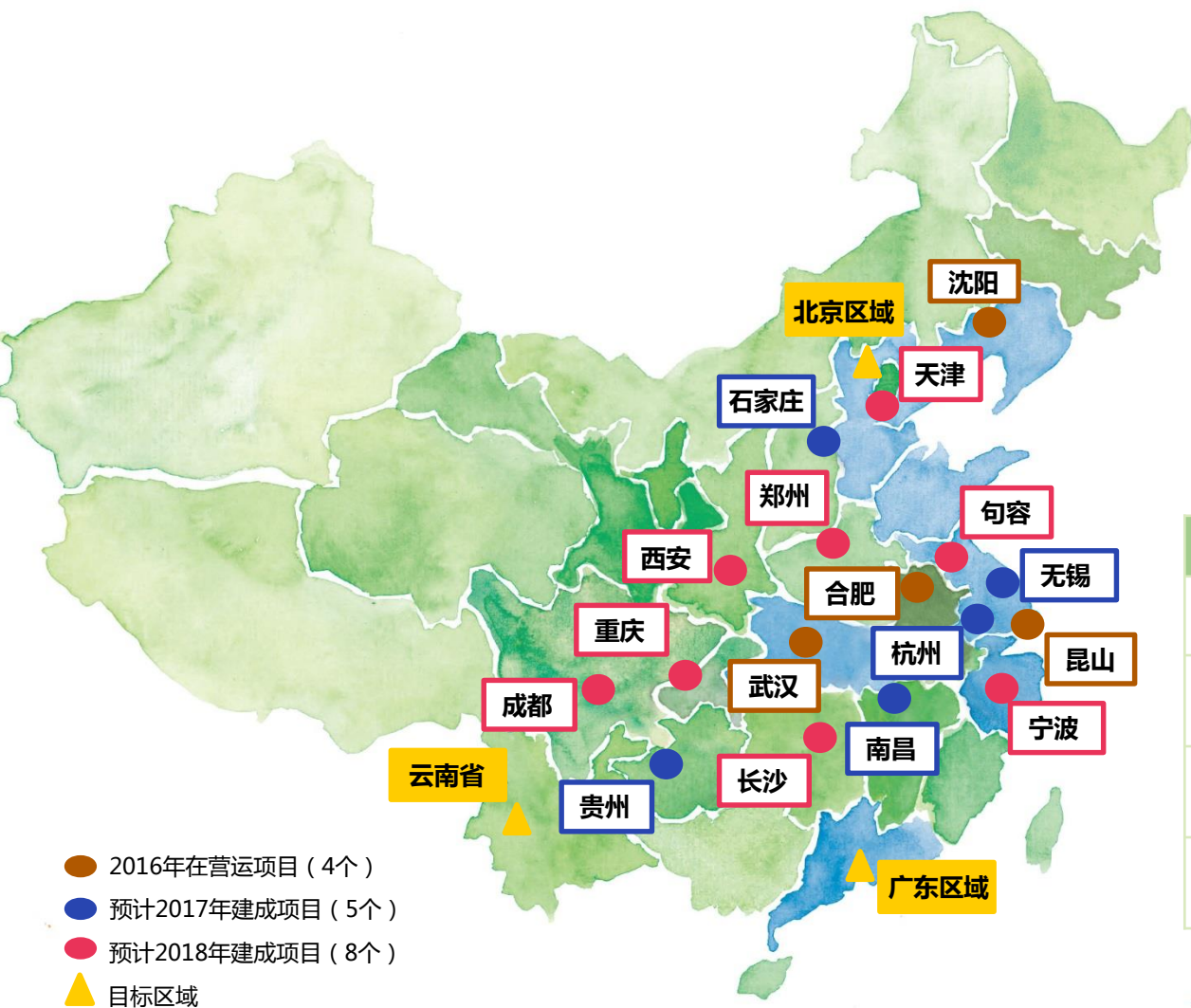
- 本年度每股股息为港币0.43元 (2015 : 港币0.5元)
- 股息总额为港币8.42亿元 (2015 : 港币9.5亿元)
- 派息比率为40%
 - 2015年四条收费公路调整收费取得现金接近百亿人民币
- 继续以配发新股方式悉数支付本年度股息 ;
股东可选择全部或部分以现金代替有关新股配发
- 维持稳定的分红派息比率



- 二零一六年，中国经济发展相对比较稳定，市场对优质物流基础设施的需求不断增大
- 本集团逐步调整并改善产业结构，业绩得以稳步提升
- **物流业务**
 - 「深国际城市综合物流港」已增加至十七个项目；其中四个已营运并录得收入港币3,165万元
- **前海项目**
 - 首期项目以产业办公为主，配套高端商业和住宅等综合用途；建筑面积约10万平方米
 - 通过引入优质房地产企业，锁定住宅项目用地部分价值并录得税前收益港币6.48亿元
- **梅林关城市更新项目**
 - 华通源搬迁工作已全面完成，为体现项目土地价值奠定基础
- **深圳航空**
 - 受惠于国内航空市场需求持续及航油成本持续下降，盈利增长理想
- **南玻A股**
 - 出售南玻集团A股共2,457万股，录得税后利润港币 2.55亿元
 - 本集团仍持有2,693万股（或1.3%）

- 共有十七个项目，规划土地面积490万平方米
 - 年内分别在贵州、重庆、郑州、西安及句容新签订五个项目，并在昆山收购了一个项目，规划土地面积共141万平方米
- 沈阳、昆山、武汉及合肥4个项目已投入营运，营运面积共33万平方米，综合出租率达60%
- 四个项目先后投入营运，为本集团提供新的收入贡献港币3,165万元

4. 深国际城市综合物流港—分布图



总体情况

- 共17个项目，总规划面积490万平方米
- 2016年投入营运项目4个
总营运面积33万平方米
- 2017年预计新营运项目5个
总营运面积23万平方米
- 2018年预计新营运项目8个
总规划面积195万平方米

5.梅林关城市更新项目及前海项目

■ 梅林关城市更新项目

- 有关地块转型升级为建筑面积达48.6万平方米的综合开发项目
 - 包括商业、办公、公寓住宅以及公用配套设施等
- 地价款项已全数付清，并已获得土地使用权
- 原址华通源物流中心的搬迁工作已全面完成

■ 前海项目

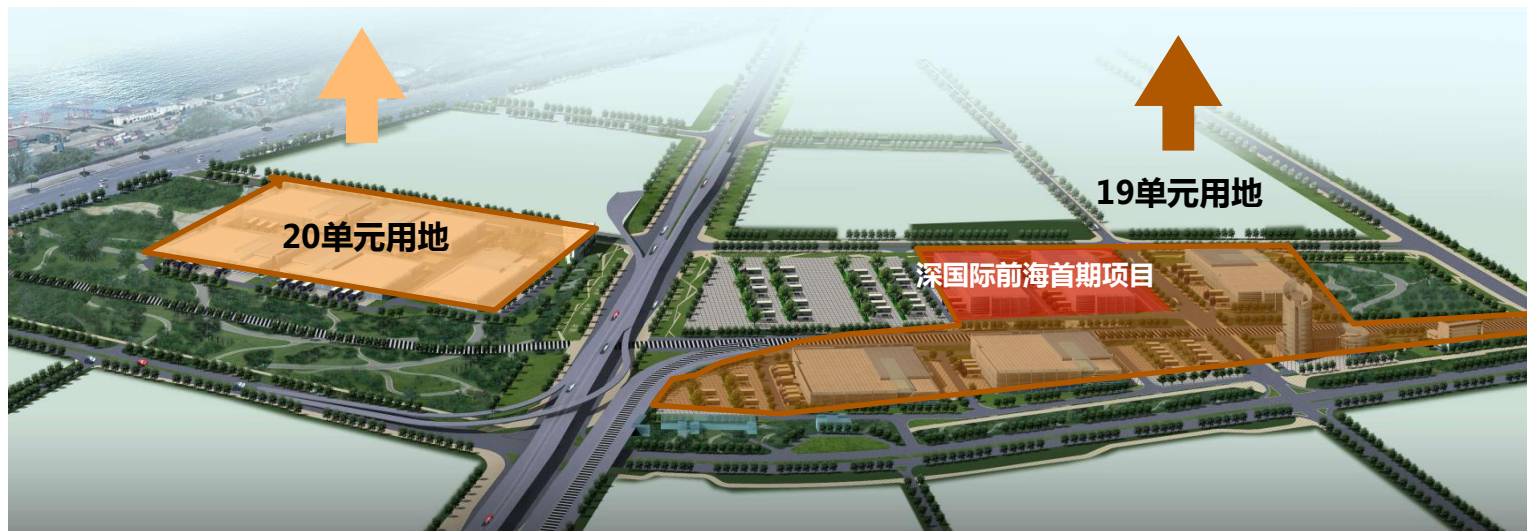
- 首期项目土地面积3.88万平方米，建筑面积约10万平方米
 - 集办公、商业及住宅等综合用途
- 十二月，与国内知名地产开发商签订增资协议，共同开发首期项目中的住宅项目（楼面面积5.3万平方米）
 - 锁定项目地块部分价值及利润，带来税前收益港币6.48亿元
 - 降低投资风险，提高综合收益，为股东创造更理想回报
- 为本集团所拥有土地的价值体现起到示范性的作用

5. 前海项目

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



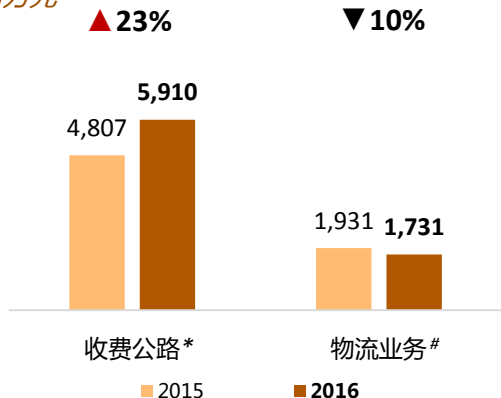
5. 前海首期项目



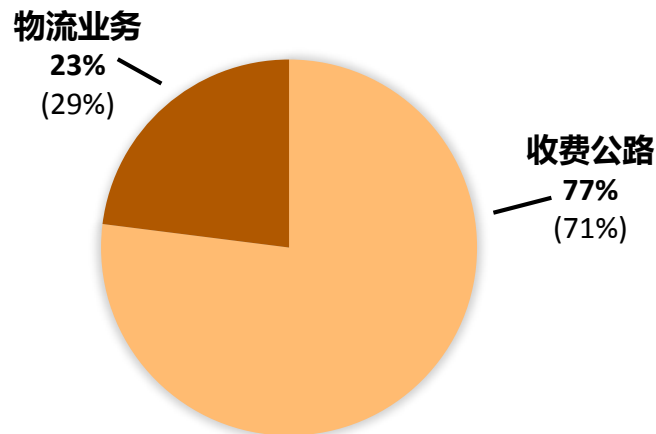
6. 收入及股东应占盈利

收入港币 77.87亿元 ▲ 16%

港币百万元



2016年收入贡献 (2015)

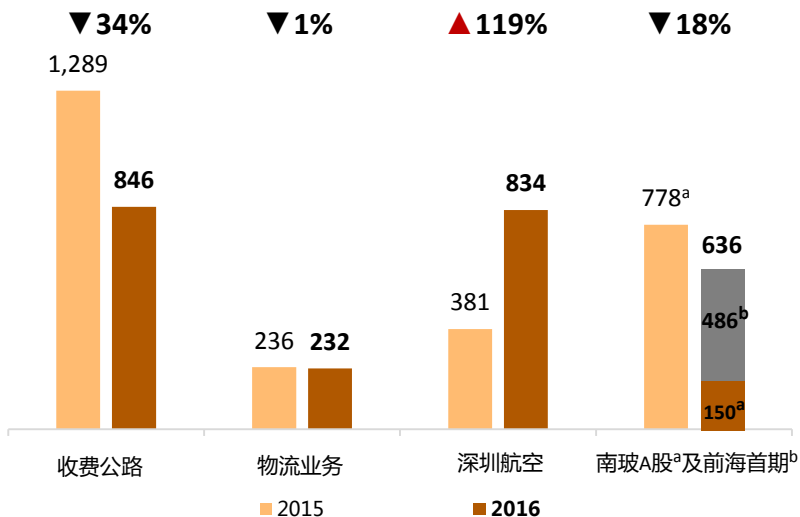


*扣除收费公路业务的建造服务收入

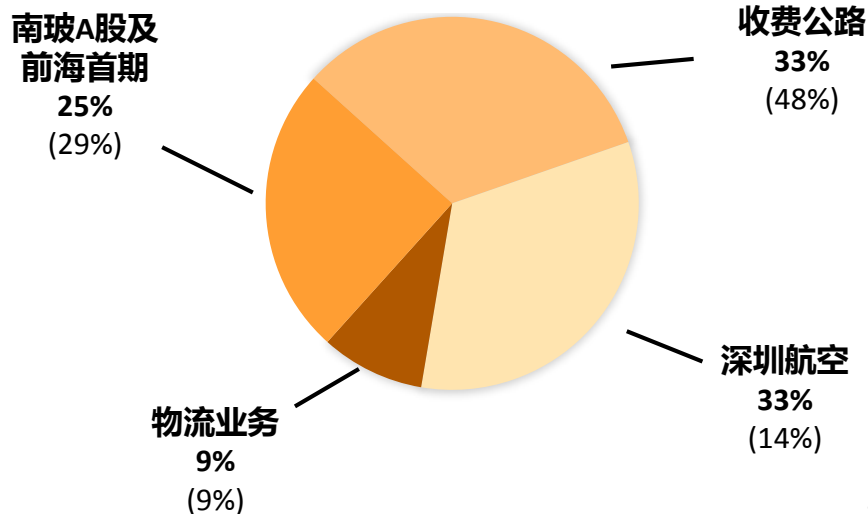
#若撇除2015年华通源收入及汇率影响, 收入与去年相若

股东应占盈利港币 21.16亿元 ▼ 4%

港币百万元



2016年股东应占盈利贡献 (2015)



7. 物流业务 – 物流园

- 物流园区营运情况保持稳定，平均出租率96%
- **华通源物流中心**：为配合梅林关项目，本年度并没提供经营贡献
(2015：收入为港币9,935万元，净利润为港币2,384万元)
- **华南物流园**：整体营运情况良好，收入▲2%至港币2.51亿元 (2015：港币2.46亿元)

- 二期用地共7.7万平方米

- 建设工程已于年底开展
- 计划兴建供应链管理和物流总部、电商企业总部等

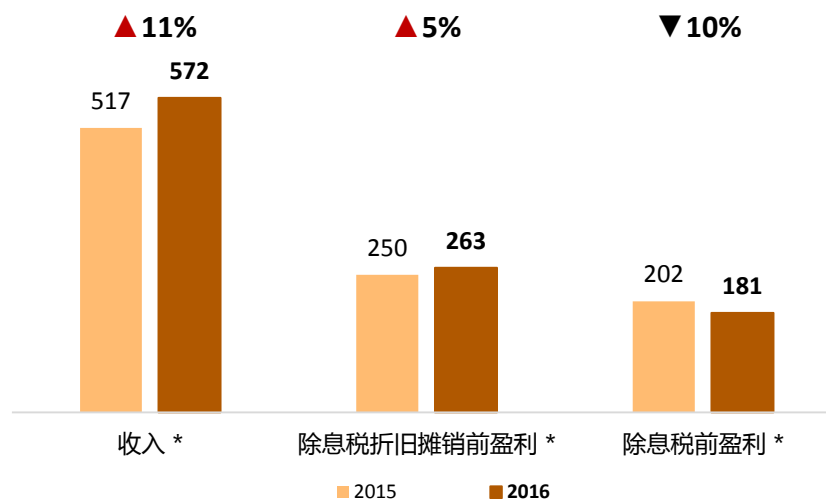
- **西部物流园**：由于部分土地转为前海项目的开发

- 收入及利润有所下降

- **综合物流港**：四个项目开始投入营运

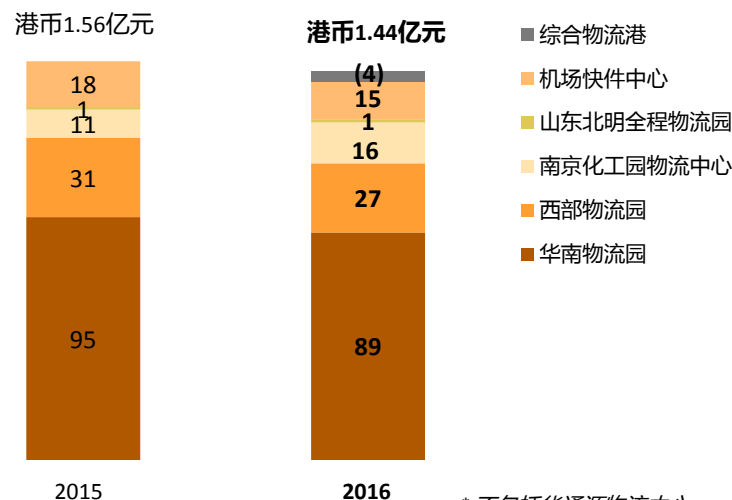
- 收入贡献为港币3,165万元

港币百万元



净利润贡献 ▼ 8% *

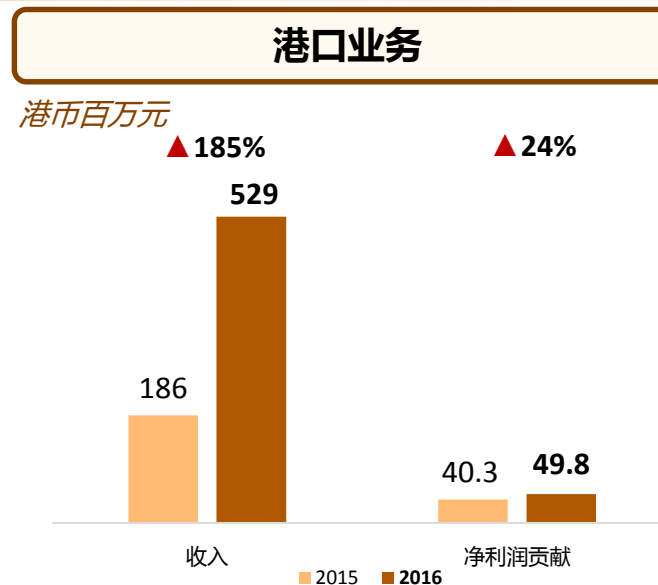
港币百万元



* 不包括华通源物流中心

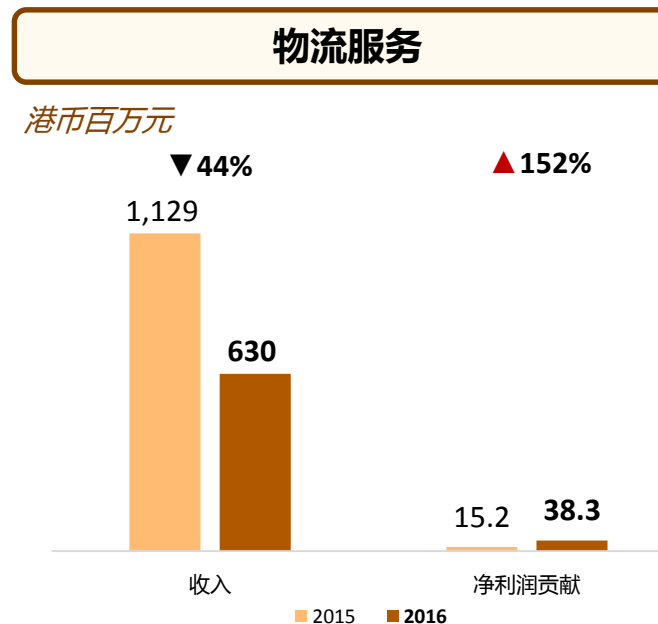
■ 港口业务

- 西坝码头二期投入营运加强了港口业务的增长动力
 - 本年度共有298艘船舶停泊，吞吐量1,897万吨，▲8%
- 受惠于新增与港口相关供应链管理服务业务，收入及利润分别增加了港币3.23亿元及港币841万元



■ 物流服务

- 减少利润率较低的客户业务以提升整体盈利能力
 - 导致收入有所下降
- 受惠于新开展毛利较高的物流金融业务
 - 净利润大幅▲152%



8. 收费公路

除大部分收费公路项目车流量和路费收入均保持增长外

深圳高速：二零一五年的并购项目带来新的收入

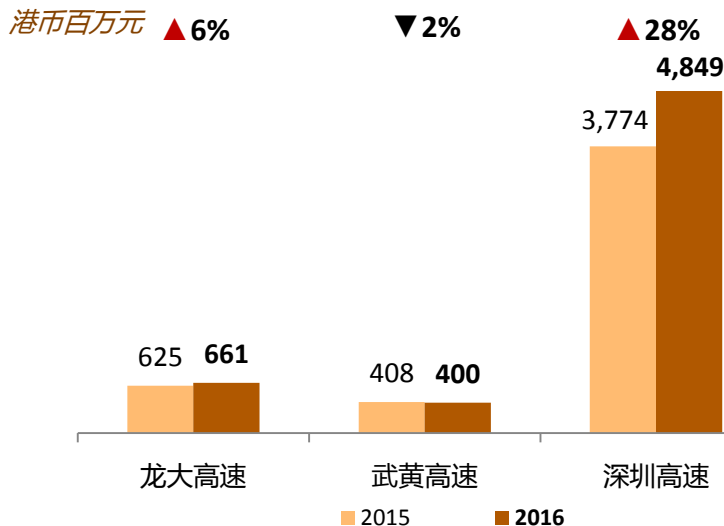
四条收费公路实施调整收费，使用者免费通行带动了相连收费公路的车流量增长

武黄高速：转让了45%权益予深圳高速，进一步明确其主营业务的核心地位

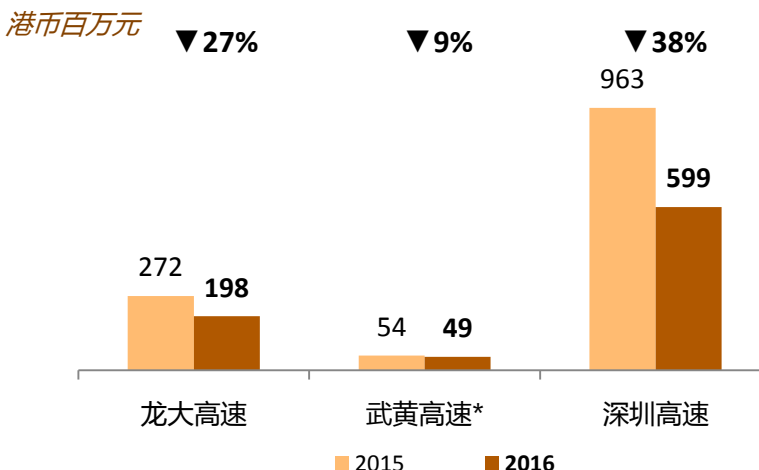
四条收费公路调整收费需计提利息成本港币5.32亿元，大幅增加财务成本

若撇除此利息成本以及二零一五年非经常性盈利，净利润贡献为港币11亿元，▲16%

收入：港币59.1亿元 ▲23%



净利润贡献：港币8.46亿元 ▼34%



* 只计算本集团直接持有45%权益部分

9. 其他投资 – 深圳航空

- 深圳航空的客运量持续增长
 - 旅客运输量及运输旅客分别 ▲ 10%及 ▲ 8%
 - 现有客机171架（2015：164架）
 - 国内外航线 191条，其中国内航线 162条
- 收入为人民币260亿元（2015：人民币239亿元）， ▲ 9%
- 航油价格于本年度持续下降，深圳航空的航油成本较去年明显减少
 - 经营盈利 ▲ 39%至人民币40.35亿元（2015：人民币28.93亿元）
- 人民币贬值使深航录得汇兑亏损人民币10.95亿元（2015：人民币11.46亿元）
- 深航净利润为人民币15.73亿元（2015：人民币7.44亿元）， ▲ 111%
- 本集团49%应占盈利为港币8.34亿元（2015：港币3.81亿元）， ▲ 119 %
- 本集团将获得人民币1.35亿元的现金分红



10. 财务状况

	本集团			不包含深圳高速 [#]		
	2016	2015	上升/(下跌)	2016	2015	上升/(下跌)
港币百万元						
总资产	60,741	58,998	3%	34,255	29,460	16%
总权益	28,436	28,700	(1%)	21,321	18,990	12%
股东应占资产净值	18,634	18,160	3%	18,510	18,260	1%
股东应占每股资产净值 (港币元)	9.5	9.6	(1%)	9.5	9.6	(1%)
现金	11,424	15,635	(27%)	5,102	8,003	(36%)
银行贷款	4,746	5,112	(7%)	2,645	2,746	(4%)
票据及债券	7,637	7,925	(4%)	2,344	2,336	-
借贷总额	12,383	13,037	(5%)	4,989	5,082	(2%)
借贷/(现金)净额	959	(2,598)	不适用	(113)	(2,921)	(96%)
资产负债率(总负债/总资产)	53%	51%	2*	38%	36%	2*
借贷总额占总资产比率	20%	22%	(2)*	15%	17%	(2)*
借贷/(现金)净额与总权益比率	3%	(9%)	不适用	(1%)	(15%)	14*
借贷总额与总权益比率	44%	45%	(1)*	23%	27%	(4)*

[#]深圳高速的数据不合并在内，并采用权益会计法处理。数据未经审计并仅供参考

*百分点之转变

■ 股东应占资产净值 ▲ 3%

■ 财务状况保持稳健

- 借贷总额下降 5% 至港币 123.83 亿元
(2015: 港币 130.37 亿元)
- 借贷总额占总资产比率下降至 20%
(2015: 22%)

■ 三大国际信贷评级机构继续维持对本公司投资级别信贷评级, 其中

- 穆迪评级由 Baa3 上调至 Baa2

■ 人民币汇率波动产生净汇兑亏损港币 1.8 亿元

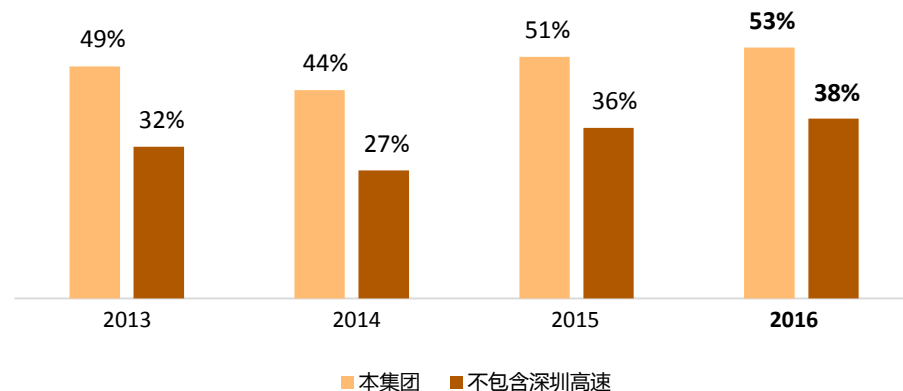
- 调整借贷货币结构及利用合适的对冲工具作风险管理

■ 2017 年 2 月, 获批准在中国境内发行金额不超过人民币 50 亿元的公司债券

- 进一步扩宽融资渠道, 应对汇兑风险

资产负债率

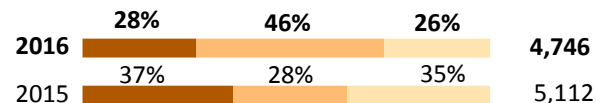
于 12 月 31 日



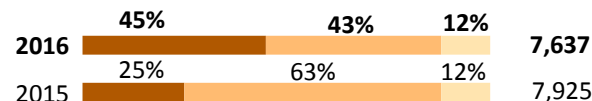
债务到期结构

港币百万元

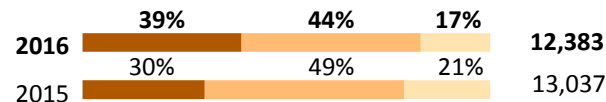
银行贷款



票据及债券



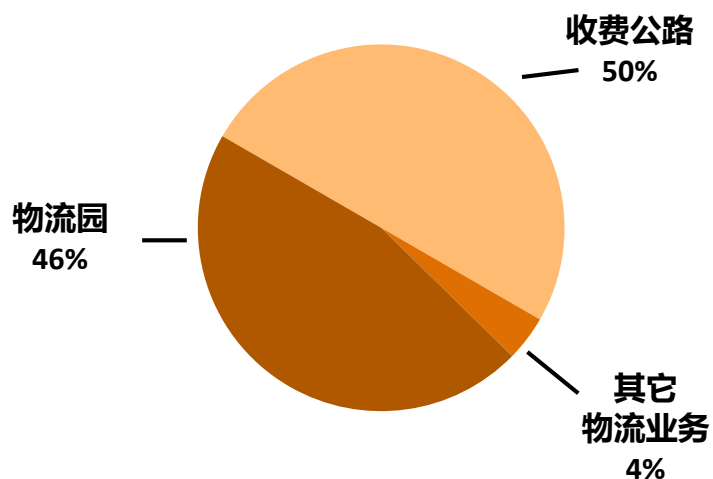
借贷总额



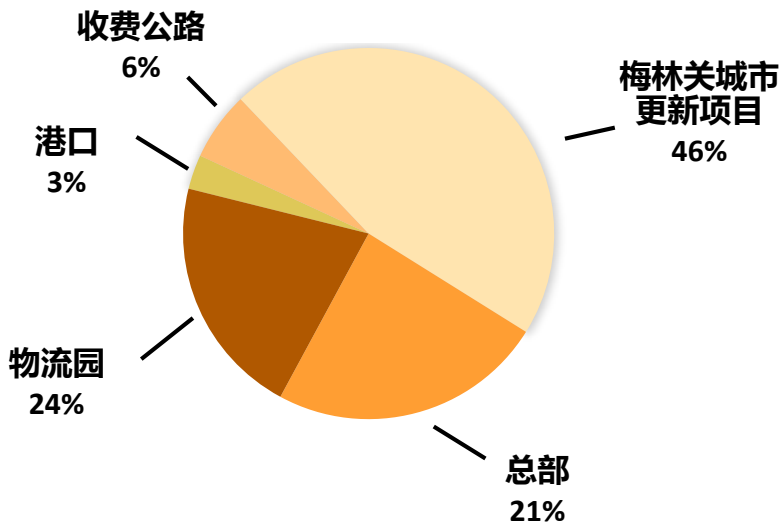
■ 于一年内偿还 ■ 于二至五年内偿还 ■ 于五年以后偿还

11. 2017资本开支预算 – 港币53亿元 (人民币48亿元)

2017年预算
港币53亿元 (人民币48亿元)



2016年实际
港币62亿元 (人民币55亿元)



2017年预计主要资本开支项目：

- 城市综合物流港项目人民币14亿元
- 华南二期及黎光项目共人民币7.5亿元
- 外环高速及益常高速共人民币21亿元

2016年主要资本开支项目：

- 城市综合物流港项目人民币12.8亿元
- 梅林关城市更新项目地价款人民币25亿元
- 深圳总部办公楼人民币11.6亿元

- 中国政府推出的一系列新政策，包括发展城镇化、「互联网+」及「一带一路」等对本集团均是利好机遇
- **本集团「十三五」战略发展定位**：以「城市综合物流港」为核心，进一步加快推动「产融网」结合，目标打造全国性物流产业综合平台
- **物流业务**
 - **一）深国际城市综合物流港**
 - 坚定执行本集团既定战略，业务发展模式进一步优化并明确为「由重资产为主向轻重并举转型」
 - 积极推进项目的投资、建设及营运
 - 重点拓展珠三角地区、长三角地区及北京区域、昆明等物流节点城市
 - 力争落实位于深圳，建筑面积达25万平方米的黎光地块土地使用权及项目建设的前期工作
 - **二）现有物流园区的转型升级**
 - **前海项目**
 - 推进落实本集团所拥有的38万平方米的土地整备工作
 - 作为2017年本集团工作重点，积极与相关政府部门磋商
 - 争取为项目土地创造更高的经济价值

- **梅林关城市更新项目**

- 正在进行项目前期规划准备工作
 - 近年深圳地区的土地价格大幅上升将可进一步提升项目地块的价值
 - 研究相关地块土地价值的实现方式，以实现该地块的效益最大化为目标
 - 争取于二零一七年内开工建设
- 三) 积极寻找成熟物流资产的收购机会以进一步扩大本集团核心业务的规模

- **收费公路业务**

- 城镇化发展将产生大量基础设施建设或升级改造的需求，为深圳高速提供可持续发展动力
- 二零一七年一月，深圳高速收购湖南益常高速100%权益
 - 进一步巩固本集团收费公路业务的核心优势



Shenzhen International
深國際

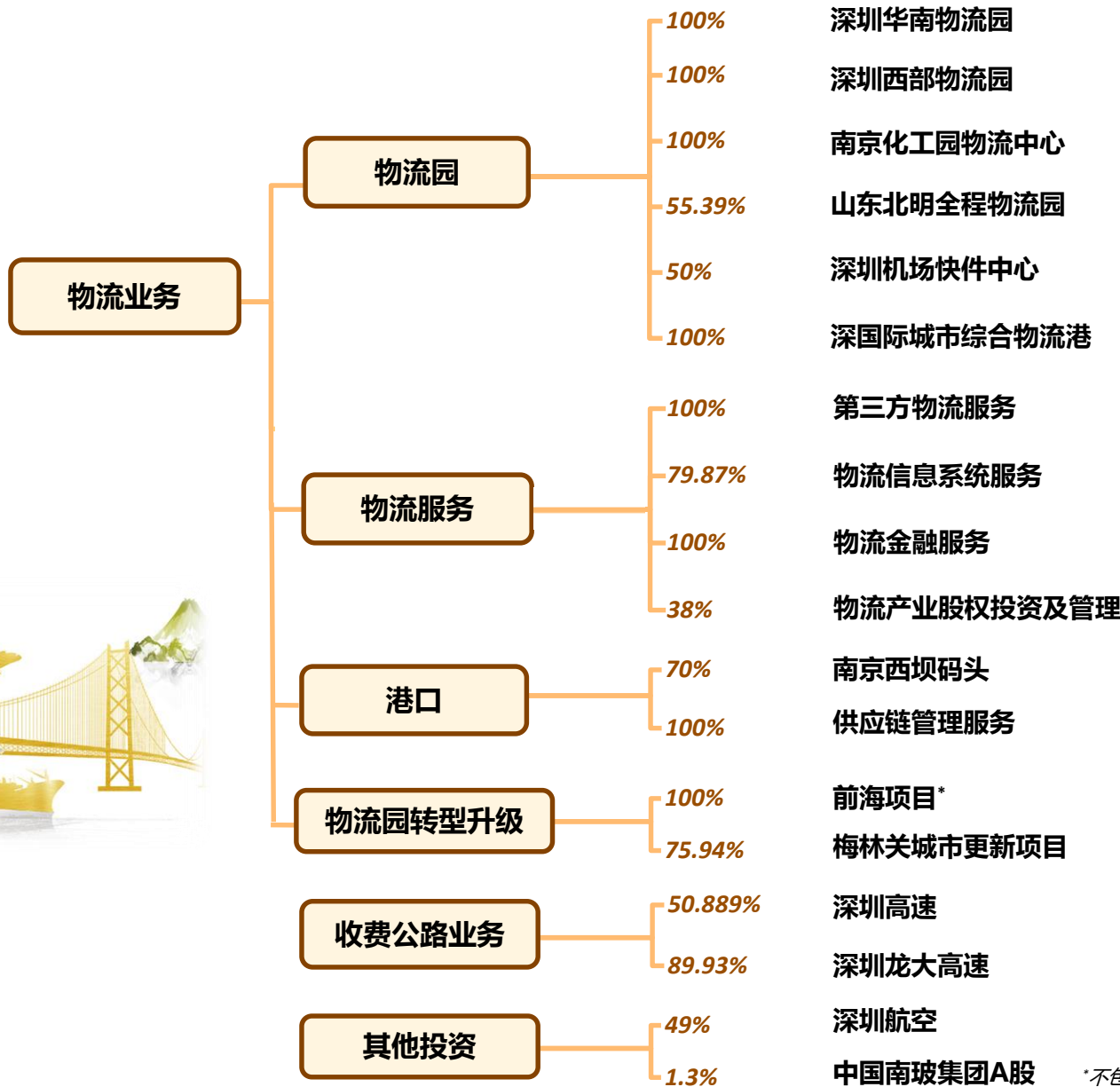
附录



Building
Value,
Sharing
Future



附录 1 – 企业架构图



* 不包括首期项目中的住宅项目

附录 2 – 损益表

<i>港币百万元 截至12月31日止十二个月</i>	2016	2015	变动
收入	7,787	6,738	16%
销售成本	(4,657)	(3,873)	20%
毛利	3,130	2,865	9%
其他收益 – 净额	867	1,328	(35%)
其他收入	111	78	42%
分销成本	(73)	(73)	-
管理费用	(510)	(495)	3%
经营盈利	3,525	3,703	(5%)
应占合营公司盈利	43	37	16%
应占联营公司盈利	1,182	752	57%
除税及财务成本前盈利	4,750	4,492	6%
财务成本 – 净额	(995)	(693)	44%
除税前盈利	3,755	3,799	(1%)
所得税	(838)	(737)	14%
年度纯利	2,917	3,062	(5%)
非控制性权益	(801)	(864)	(7%)
股东应占溢利	2,116	2,198	(4%)
每股基本盈利 (每股港元)	1.10	1.16	(5%)

附录 3 – 分部业绩

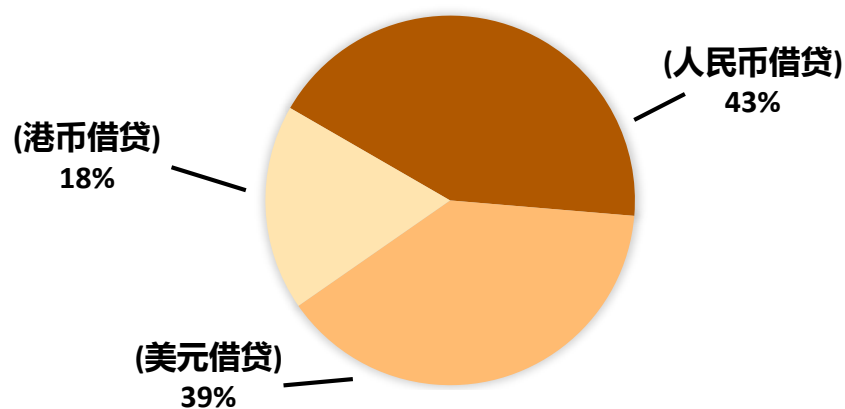
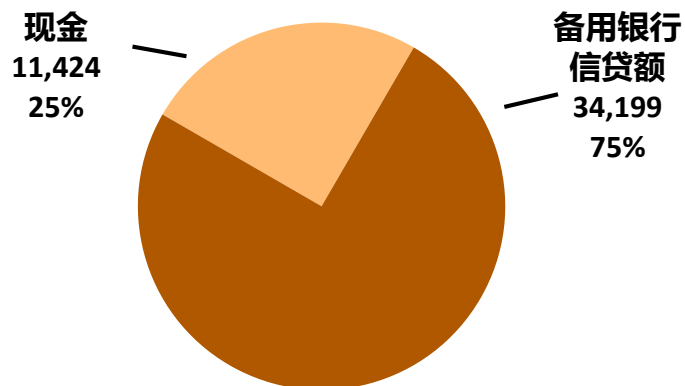
	收入		经营盈利		应占联营公司及合营公司业绩		除息税前盈利	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	<i>港币百万元</i>							
	<i>截至12月31日止十二个月</i>							
收费公路								
收入	5,910	4,807	2,549	2,570	328	338	2,877	2,908
建造服务收入	146	-	-	-	-	-	-	-
收费公路小计	6,056	4,807	2,549	2,570	328	338	2,877	2,908
物流业务								
物流园	572	616	165	221	16	19	181	240
物流服务	630	1,129	36	17	6	5	42	22
港口及相关服务	529	186	85	70	-	-	85	70
物流业务小计	1,731	1,931	286	308	22	24	308	332
总部	-	-	690	825	875	427	1,565	1,252
	7,787	6,738	3,525	3,703	1,225	789	4,750	4,492
财务收入							195	280
财务成本							(1,190)	(973)
财务成本 – 净额							(995)	(693)
除税及非控制性权益前盈利							3,755	3,799

本集团借贷结构组合
于2016年12月31日

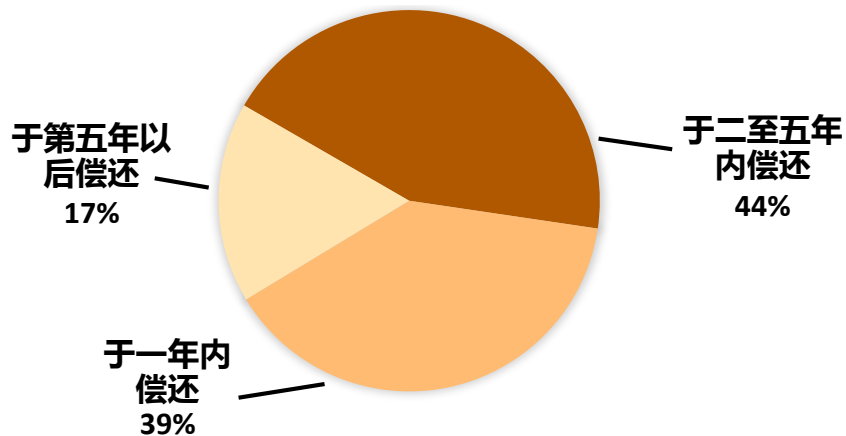
现金及备用银行信贷额度

总借贷港币 123.83亿元 – 货币单位

港币百万元



总借贷港币 123.83亿元 – 还款期

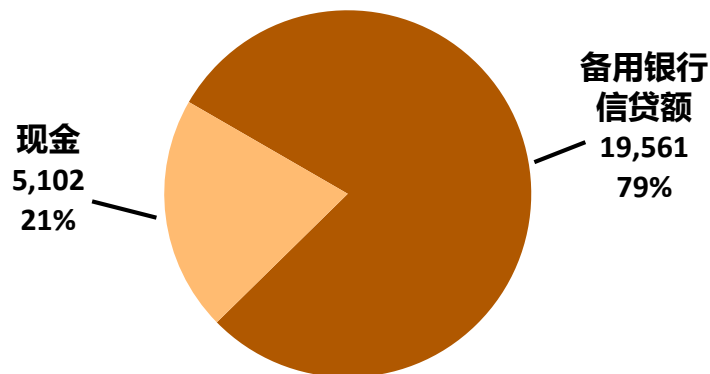


附录 4 – 财务状况 (撇除深圳高速)

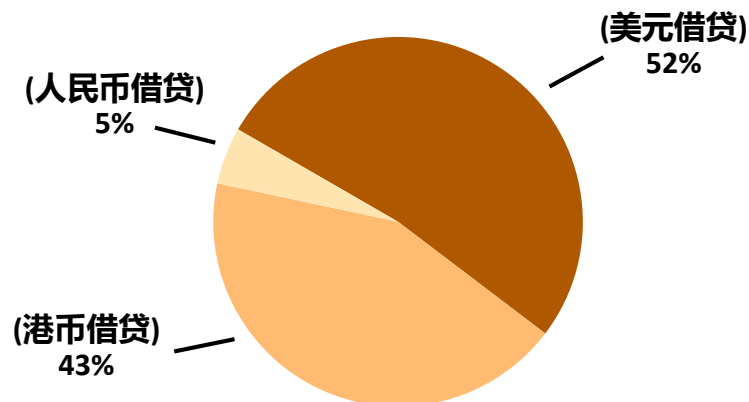
本集团借贷结构组合
(撇除深圳高速)
于2016年12月31日

现金及备用银行信贷额度

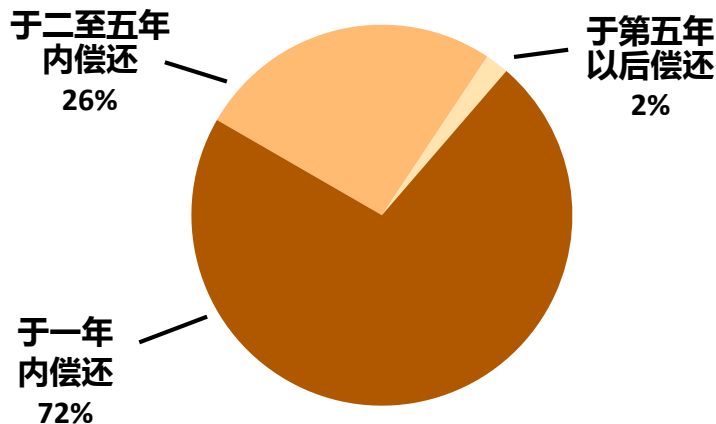
港币百万元



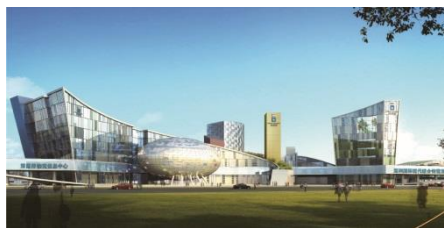
总借贷港币49.89亿元 – 货币单位



总借贷港币49.89亿元 – 还款期



附录 5 – 深国际城市综合物流港 - 项目效果图



附录 5 – 深国际城市综合物流港 - 项目实景图



附录 5 – 深国际城市综合物流港 - 项目概况

2016年建成及在营运项目

昆山项目	□ 规划土地面积: 11.7万平方米; 营运面积: 9.6万平方米
沈阳项目	□ 规划土地面积: 70万平方米; 首期营运面积: 14.4万平方米
合肥项目	□ 规划土地面积: 13.8万平方米; 首期营运面积: 3.8万平方米
武汉项目	□ 规划土地面积: 12.6万平方米; 首期营运面积: 5.26万平方米

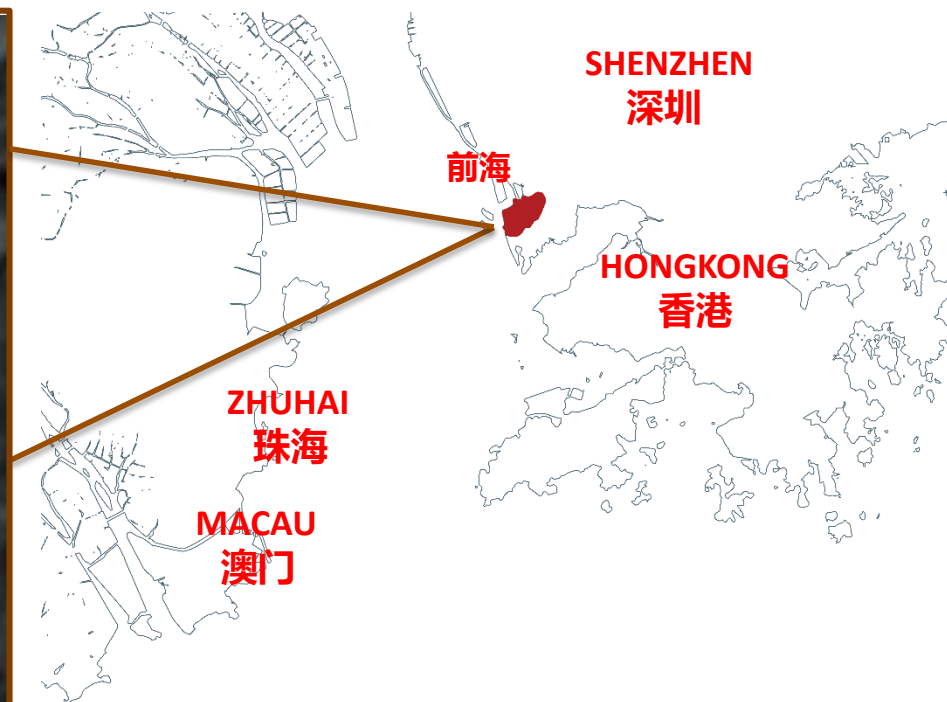
预计2017年建成项目

贵州项目	□ 规划土地面积: 34.8万平方米; 首期营运面积: 5万平方米
南昌项目	□ 规划土地面积: 26.7万平方米; 首期营运面积 : 4.4万平方米
杭州项目	□ 规划土地面积: 43.2万平方米; 首期营运面积 : 4.6万平方米
石家庄项目	□ 规划土地面积: 46.7万平方米; 首期营运面积: 6.3万平方米
无锡项目	□ 规划土地面积: 34.7万平方米; 首期营运面积: 2.7万平方米

预计2018年建成项目

句容项目	□ 规划土地面积: 40万平方米
重庆项目	□ 规划土地面积: 15.7万平方米
郑州项目	□ 规划土地面积: 26.7万平方米
西安项目	□ 规划土地面积: 12万平方米
成都项目	□ 规划土地面积: 17.3万平方米
天津项目	□ 规划土地面积: 29.5万平方米
宁波项目	□ 规划土地面积: 19.4万平方米
长沙项目	□ 规划土地面积: 34.7万平方米

附录 6 – 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

附录 6 - 前海项目 - 首期项目效果图



附录 7 – 梅林关城市更新项目效果图



附录 8 - 南京西坝码头实景图



附录 9 – 华南二期项目效果图



- 本集团真诚制作此推介数据，其内容以经审计的财务数据、管理层的数据、可向公众公开的数据及管理层截至2017年3月28日的展望为依据。但宏观参数之改变难以估计，本集团之营运环境及相应的营运策略亦会因此作出改变，而事前并不会做出任何通知。
- 此推介数据不构成任何诱导买卖本集团或其它公司股票之意图。股票价格可升可跌，过往股价表现不保证其日后股价表现。



Shenzhen International
深國際

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

