

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)

二零二零年度全年業績公告

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二零二零年十二月三十一日止年度（「本年度」）經審核之綜合業績，連同截至二零一九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	
		二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收入	(3), (4)	19,452,409	16,820,326
銷售成本	(6)	(12,990,147)	(10,121,072)
毛利		6,462,262	6,699,254
其他收入		141,603	86,393
其他收益 - 淨額	(5)	4,963,245	2,891,058
分銷成本	(6)	(166,450)	(150,949)
管理費用	(6)	(971,782)	(869,504)
業務應收款及合同資產的減值損失		(159,037)	(31,505)
經營盈利		10,269,841	8,624,747
應佔合營公司盈利		13,778	13,513
應佔聯營公司(虧損)/盈利	(12)	(571,420)	1,246,797
除稅及財務成本前盈利		9,712,199	9,885,057
財務收益	(7)	317,255	278,094
財務成本	(7)	(918,855)	(1,015,645)
財務成本 - 淨額	(7)	(601,600)	(737,551)
除稅前盈利		9,110,599	9,147,506
所得稅費用	(8)	(3,071,972)	(2,037,965)
年度純利		6,038,627	7,109,541

綜合損益表 (續)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
附註		
應佔：		
本公司普通股權持有人	4,006,970	5,020,594
本公司永續證券持有人	91,866	92,951
非控制性權益	1,939,791	1,995,996
	6,038,627	7,109,541
年度本公司普通股權持有人應佔每股盈利 (以每股港幣元計)		
- 基本	(9(a)) 1.84	2.34
- 攤薄	(9(b)) 1.83	2.33

綜合全面收益表：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
年度純利	6,038,627	7,109,541
其他全面收益：		
可能重新分類至損益的項目：		
應佔聯營公司其他全面收益	(52,285)	38,527
不會重分類至損益的項目：		
貨幣匯兌差額	2,774,649	(961,937)
其他財務資產公允值儲備(不可轉回)變動淨值	(716)	(1,505)
小計	2,773,933	(963,442)
年度其他全面收益，稅後淨額	2,721,648	(924,915)
年度全面收益總額	8,760,275	6,184,626

綜合全面收益表(續)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應佔全面收益總額：		
本公司普通股權持有人	5,956,373	4,404,564
本公司永續證券持有人	91,866	92,951
非控制性權益	2,712,036	1,687,111
年度全面收益總額	8,760,275	6,184,626

綜合資產負債表：

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		611,305	576,796
物業、廠房及設備		12,742,544	10,029,717
土地使用權		3,802,321	3,393,684
在建工程		3,099,947	1,846,436
無形資產	(11)	31,645,704	26,260,742
商譽		279,035	262,427
於聯營公司之權益	(12)	14,431,233	14,527,280
於合營公司之權益		90,022	64,074
其他財務資產	(13)	2,345,483	538,016
遞延稅項資產		1,688,335	1,247,740
其他非流動資產	(14)	3,471,528	1,035,957
		74,207,457	59,782,869
流動資產			
存貨及其他合同成本	(15)	14,721,654	10,111,605
合同資產		408,532	503,509
其他財務資產	(13)	936,949	219,160
業務及其他應收款	(16)	7,221,519	5,662,296
衍生財務工具		-	70,005
受限制銀行存款		2,521,504	2,056,827
原到期日超過三個月的銀行定期存款		3,508,668	791,378
現金及現金等價物		9,073,474	11,931,764
持作出售用途資產之出售組別	(18)	587,346	279,315
		38,979,646	31,625,859
總資產		113,187,103	91,408,728

綜合資產負債表 (續)：

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
權益及負債			
股本及股本溢價		11,529,380	11,098,877
其他儲備及保留盈餘		22,857,273	19,186,158
本公司普通股權持有人應佔權益		34,386,653	30,285,035
永續證券		2,330,939	2,330,939
非控制性權益		21,761,340	14,725,298
總權益		58,478,932	47,341,272
負債			
非流動負債			
貸款		16,175,771	25,179,181
租賃負債		737,751	722,274
遞延稅項負債		2,253,391	1,773,633
其他非流動負債		1,565,424	1,272,743
		20,732,337	28,947,831
流動負債			
業務及其他應付款	(17)	12,884,246	7,432,917
衍生財務工具		99,356	-
合同負債		2,816,549	4,612,724
應付所得稅		2,185,511	1,659,449
貸款		15,872,334	1,314,083
租賃負債		117,838	100,452
		33,975,834	15,119,625
總負債		54,708,171	44,067,456
總權益及負債		113,187,103	91,408,728

附註：

(1) 一般情況及主要發展

(a) 一般資料

本集團主要經營之業務如下：

- 收費公路及環保業務；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) 一般情況及主要發展 (續)

(a) 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。

於二零二零年十二月三十一日, Ultrarich International Limited (「Ultrarich」) 直接持有共 952,010,090 股本公司的普通股, 佔本公司發行股份約 43.37%。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 43.37% 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。

(b) 編製準則

本公司綜合財務報表是按照香港會計師公會頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》(此統稱包括所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)和香港公認會計原則及香港《公司條例》的披露規定編製。本綜合財務報表同時符合聯交所《證券上市規則》的適用披露規定。

本綜合財務報表按照歷史成本法編製, 並就其他財務資產、衍生財務工具及投資物業按公允價值重估而作出修訂。

持作待售的非流動資產按賬面值與公允價值減去處置費用兩者的較低者列賬。

(c) 本集團位於深圳前海土地的發展情況

於二零二零年十二月三十一日, 本集團兩家全資附屬公司分別與深圳市前海深港現代服務業合作區管理局(「前海管理局」)簽訂三份獨立的土地使用權出讓合同(統稱「土地出讓合同」), 該土地出讓合同涉及的土地面積共約 41,200 平方米, 計容建築面積共約 172,500 平方米, 土地出讓價款合共約人民幣 3,651,745,000 元(折合港幣 4,335,959,000 元)。

上述三塊土地使用權(「前海三期項目」)為本集團與深圳市規劃和自然資源局及前海管理局於二零一九年九月簽訂土地整備協議書(「土地整備協議」)中的置換用地。

(1) 一般情況及主要發展（續）

(c) 本集團位於深圳前海土地的發展情況（續）

根據土地整備協議，上述三塊土地使用權根據簽署的土地出讓合同已於二零二零年出讓，合同地價（包括：土地使用權出讓金、土地開發金和市政配套設施金）不再另行收取。本集團已完成前海三期項目土地整備，並於截至二零二零年十二月三十一日的年度財務報告綜合損益表確認其他收益-淨額人民幣 3,550,958,000 元（折合港幣 4,094,268,000 元（見附註 5））。

(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二零一九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 3 號的修訂，業務的定義
- 《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

上述事項的發展均未對本集團的財務報表產生重大影響。除對《香港財務報告準則》第 16 號的修訂外，本集團尚未採用在本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

(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，包括為客戶提供第三方物流服務、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)

截至二零二零年及二零一九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:

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	收費公路 及環保業務	物流業務				集團總部	合計	
		物流園	物流服務	港口及相關服務	物流園轉型升級			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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
本公司永續証券 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、土地使用權及無形資產	2,669,993	-	-	-	-	-	-	2,669,993
- 於聯營公司之權益之增加	344,528	-	-	-	-	-	138,326	482,854

(3) 分部資料 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	收費公路	物流業務				集團總部	合計	
		物流園	物流服務	港口及相關服務	物流園轉型升級			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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	6,567,874	72,777	878,422	1,564,412	4,569,316	7,084,927	-	13,652,801
- 一段時間	2,407,676	-	-	-	-	-	-	2,407,676
小計	8,975,550	72,777	878,422	1,564,412	4,569,316	7,084,927	-	16,060,477
來自其他收益	-	759,849	-	-	-	759,849	-	759,849
收入	8,975,550	832,626	878,422	1,564,412	4,569,316	7,844,776	-	16,820,326
經營盈利	2,500,521	194,682	53,425	192,679	2,820,291	3,261,077	2,863,149	8,624,747
應佔合營公司盈利/(虧損)	-	13,857	-	-	-	13,857	(344)	13,513
應佔聯營公司盈利/(虧損)	616,099	(182)	-	(491)	-	(673)	631,371	1,246,797
財務收益	57,189	5,856	12,051	172	36,979	55,058	165,847	278,094
財務成本	(678,980)	(13,493)	(3,658)	(559)	(26,028)	(43,738)	(292,927)	(1,015,645)
除稅前盈利	2,494,829	200,720	61,818	191,801	2,831,242	3,285,581	3,367,096	9,147,506
所得稅收益/(費用)	50,319	(28,133)	(13,892)	(34,698)	(974,761)	(1,051,484)	(1,036,800)	(2,037,965)
年度純利	2,545,148	172,587	47,926	157,103	1,856,481	2,234,097	2,330,296	7,109,541
非控制性權益	(1,253,879)	(6,665)	(22,397)	(40,804)	(542,072)	(611,938)	(130,179)	(1,995,996)
小計	1,291,269	165,922	25,529	116,299	1,314,409	1,622,159	2,200,117	5,113,545
本公司永續證券								
持有人應佔盈利	-	-	-	-	-	-	(92,951)	(92,951)
本公司普通股權								
持有人應佔盈利	1,291,269	165,922	25,529	116,299	1,314,409	1,622,159	2,107,166	5,020,594
折舊與攤銷	1,722,143	243,619	37,123	58,696	3,820	343,258	48,493	2,113,894
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	2,520,849	1,485,458	120,442	38,365	7,968	1,652,233	1,171,749	5,344,831
- 因收購附屬公司的物業、廠房及設備、在建工程、土地使用權及無形資產	2,034,948	387,641	-	-	-	387,641	-	2,422,589
- 於聯營公司之權益之增加	314,340	-	-	-	-	-	-	314,340

(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 2,253,140,000 元 (二零一九年：港幣 1,834,102,000 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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
《香港財務報告準則》第 15 號準則下的來自客戶合約之收益		
收費公路及環保業務		
- 路費收入	5,057,851	5,305,292
- 委託建設管理服務及工程諮詢服務收入	583,985	403,748
- 特許經營安排之建造服務收入	2,255,140	1,834,102
- 環保服務	2,906,285	672,922
- 其他	701,830	759,486
	11,505,091	8,975,550
物流業務		
- 物流園	72,248	72,777
- 物流服務	952,225	878,422
- 港口及相關服務	1,411,195	1,564,412
- 物流園轉型升級	4,696,950	4,569,316
	7,132,618	7,084,927
	18,637,709	16,060,477
來自其他收益		
物流業務		
- 物流園總租金		
- 固定的或以指數或比率計算的租金	814,700	759,849
	19,452,409	16,820,326

(5) 其他收益 - 淨額

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
土地置換補償收益 (附注 1(c))	4,094,268	2,457,559
南京西壩港務有限公司資產處置收益 (附注 18)	514,798	578,624
調整水官高速公路或有對價之收益	46,120	29,210
其他財務資產公允值變動	250,549	86,851
處置衍生財務工具收益	20,702	30,176
應收融資租賃款計提減值	(2,286)	(4,145)
出售其他財務資產之收益	-	1,620
特許經營無形資產減值損失	-	(620,155)
處置附屬公司之收益	-	294,582
其他	39,094	36,736
	4,963,245	2,891,058

(6) 按性質分類的費用

列在銷售成本、分銷成本及管理費用內的費用分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
特許經營安排之建造服務成本	2,255,140	1,834,102
廚餘處理項目	802,904	-
折舊及攤銷	2,531,704	2,113,894
僱員福利開支	1,398,502	1,408,480
運輸及外包成本	667,845	572,624
租賃開支	150,536	122,526
其他稅費支出	134,972	122,130
委託費、道路管理費與維修費	540,861	420,638
委託建設管理服務成本	320,416	264,255
核數師酬金		
- 審核服務	7,045	6,547
- 非審核服務	4,840	4,337
法律及專業諮詢費	89,225	64,259
已售存貨成本	4,662,426	3,505,654
其他	561,963	702,079
	14,128,379	11,141,525

(7) 財務收益與成本

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
財務收益		
銀行存款利息收入	(317,255)	(273,087)
其他利息收入	-	(5,007)
財務收益總額	(317,255)	(278,094)
財務成本		
利息費用		
- 銀行貸款	776,034	628,602
- 中期票據	91,011	88,606
- 優先票據	30,199	28,627
- 企業債券	210,563	125,751
- 熊貓債	242,964	235,083
- 融資租賃公司借款	60,980	14,662
- 合同負債利息	40,336	41,259
- 租賃負債利息	38,086	45,678
- 其他利息成本	52,186	38,999
匯兌淨(收益)/虧損	(260,711)	35,955
由貸款直接產生的衍生財務工具虧損/(收益)	168,762	(19,758)
減：合資格資產資本化財務成本	(531,555)	(247,819)
財務成本總額	918,855	1,015,645
財務成本淨額	601,600	737,551

(8) 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% (二零一九年：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。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
當期所得稅		
- 中國企業所得稅	2,537,046	1,983,298
- 土地增值稅	661,425	397,157
預扣股息所得稅	24,214	226,548
遞延稅項	(150,713)	(569,038)
	<u>3,071,972</u>	<u>2,037,965</u>

(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。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本公司普通股權持有人應佔盈利	<u>4,006,970</u>	<u>5,020,594</u>
已發行普通股的加權平均數（千位）	<u>2,179,419</u>	<u>2,141,500</u>
每股基本盈利（每股港幣元）	<u>1.84</u>	<u>2.34</u>

(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)

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本公司普通股權持有人應佔盈利	4,006,970	5,020,594
已發行普通股的加權平均數 (千位)	2,179,419	2,141,500
調整－購股權 (千位)	6,239	9,285
計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數 (千位)	2,185,658	2,150,785
每股攤薄盈利 (每股港幣元)	1.83	2.33

(10) 股息

於二零二一年三月二十六日的董事會會議，董事會建議二零二零年度末期股息及特別股息分別為每股普通股港幣0.122元及每股普通股港幣0.838元。此等股息將於二零二一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。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
擬派末期及年度股息，每股普通股港幣0.122元 (二零一九年：港幣0.53元)	267,789	1,145,776
擬派特別股息，每股普通股港幣0.838元 (二零一九：港幣0.64元)	1,839,402	1,383,579
	2,107,191	2,529,355

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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
成本	46,090,008	38,120,004
累計攤銷及減值	(14,444,304)	(11,859,262)
於十二月三十一日賬面淨值	31,645,704	26,260,742

(11) 無形資產 (續)

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日賬面淨值	26,260,742	27,020,690
收購附屬公司	2,207,551	93,225
添置	3,024,228	1,871,444
攤銷	(1,654,926)	(1,510,517)
減值	-	(620,155)
匯兌差額	1,808,109	(593,945)
於十二月三十一日賬面淨值	<u>31,645,704</u>	<u>26,260,742</u>

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二至二十五年。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) 於聯營公司之權益

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
年初	14,527,280	13,811,104
增加	482,854	314,340
減少	(15,613)	-
轉入持作出售用途資產之出售組別	(570,348)	-
應佔聯營公司(虧損)/盈利	(571,420)	1,246,797
應佔聯營公司其他全面收益	(52,285)	38,527
應佔聯營公司儲備變動	175,184	-
股息	(434,415)	(575,023)
匯兌差額	889,996	(308,465)
年終	<u>14,431,233</u>	<u>14,527,280</u>

(13) 其他財務資產

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
按攤餘成本計量的財務資產		
- 債權證券(附註(a))	593,684	-
指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收 益的權益證券(不可轉回)		
- 非上市權益投資	56,075	53,662
以公允價值計量且其變動計入損益的財務資產		
- 於中國上市之證券(附註(b))	343,265	219,160
- 非上市權益投資(附註(c))	2,025,518	243,371
- 非上市基金投資(附註(d))	263,890	240,983
	<u>3,282,432</u>	<u>757,176</u>
減：非流動部分	<u>(2,345,483)</u>	<u>(538,016)</u>
流動部分	<u>936,949</u>	<u>219,160</u>

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，本集團持有由萬和證券股份有限公司（深圳國資委的間接子公司）發行的債權證券為人民幣500,000,000元，並由深圳市國資委的直接子公司深圳市資本控股有限公司提供擔保。債權證券的年利率為4.3%，將於二零二一年四月七日期到期。
- (b) 於二零二零年十二月三十一日，按市場價格計量的上市權益投資為本集團持有中國南玻集團股份有限公司（南玻集團）權益39,173,196股股份（二零一九年：39,173,196股股份）。
- (c) 於二零二零年十二月三十一日，非上市股本投資主要代表本集團於年內認購或收購的深圳國資委合作發展私人投資基金（「鯤鵬基金」）及萬和證券股份有限公司的權益。
- (d) 於二零二零年十二月三十一日，該金額為本集團在深創投領秀物流設施一期私人投資基金中的持有份額。

(14) 其他非流動資產

於二零二零年十二月三十一日，其他非流動資產主要包括：(i) 根據廣東省交通運輸廳發布的補償計劃，與延長收費期對應的合同資產為港幣 954,051,000 元；(ii) 租賃應收款項為港幣 647,082,000 元（二零一九年：港幣 114,303,000 元）；(iii) 預付建設成本港幣 376,159,000 元（二零一九年：港幣 397,501,000 元）；(iv) 應收電費補貼港幣 363,650,000 元（二零一九年：港幣 205,741,000 元）；及(v) 工程代建項目應收款項港幣 741,197,000 元（二零一九年：無）。

(15) 存貨及其他合同成本

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
待開發的土地	7,197,229	2,760,347
待售的發展中土地及物業	6,405,424	6,707,856
待售的已完工物業	802,095	342,505
其他	571,483	541,352
減值	(254,577)	(240,455)
	<u>14,721,654</u>	<u>10,111,605</u>

(16) 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。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團根據收入確認日期以分析業務應收款的賬齡如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
0-90 日	1,882,969	1,249,205
91-180 日	326,387	110,368
181-365 日	95,828	74,341
365 日以上	362,000	154,434
	<u>2,667,184</u>	<u>1,588,348</u>

(17) 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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
0-90 日	805,595	264,972
91-180 日	157,811	29,448
181-365 日	30,814	25,230
365 日以上	183,605	177,482
	<u>1,177,825</u>	<u>497,132</u>

(18) 持作出售用途資產之出售組別

於二零一九年八月九日，本集團之子公司南京西壩港務有限公司（以下簡稱“南京西壩港務”）與南京市江北新區管委會為推進南京市公建中心仙新路過江通道專案，就南京西壩港務資產徵收達成徵收補償協定，補償金額為人民幣 1,500,000,000 元。截至二零一九年十二月三十一日，南京西壩港務已完成第一階段的資產移交。

南京西壩港務第二階段的資產移交於二零二零年七月三十一日完成，第二階段資產的賬面淨值和對價分別為人民幣 250,127,000 元（港幣 296,992,000 元）和人民幣 696,815,000 元（港幣 827,375,000 元）。於二零二零年十二月三十一日，本集團於綜合損益表確認其他收益淨額人民幣 446,484,000 元（港幣 514,798,000 元）。

於二零二零年十一月二十日，本集團計劃將其兩個聯營公司，即廣東江中高速公路有限公司（「江中公司」）及雲浮廣運高速公路有限公司（「廣運公司」）所持有的股權全部出售。於二零二零年十二月二十八日，買方支付訂金人民幣 156,010,000 元（港幣 185,241,000 元）。股權轉讓已於二零二零年十一月十日獲得深圳高速公路董事會的批准，轉讓預計將在一年內完成。本集團於這兩家聯營公司的權益在二零二零年十二月三十一日的集團財務報表中重新分類至持作出售用途資產之出售組別。

(19) 企業合併

收購藍德環保科技集團股份有限公司（「藍德環保」）

於二零二零年一月，深圳高速公路的全資附屬公司深圳高速公路環境有限公司（「環境公司」）與藍德環保及其原股東簽訂了一份增資及股份轉讓協議。根據協定，交易分兩個階段進行。在第一階段，環境公司受讓賣方持有的藍德環保 40,000,000 股股份，並同時認購藍德環保新發行的 85,000,000 股股份，總計獲得藍德環保 125,000,000 股股份（佔藍德環保增發後總股本的 53.21%）。在第二階段，環境公司從藍德環保的原股東額外收購了 31,150,000 股藍德環保的股份。因此，環境公司以總代價人民幣 798,137,000 元（港幣 902,972,000 元）持有 156,150,000 股藍德環保股份，佔藍德環保 67.14% 的股權。

(19) 企業合併 (續)

收購藍德環保 (續)

合併藍德環保所支付之對價，以及於合併日所合併之資產，所承擔之負債的公允價值摘要載於下表：

合併日確認可辨認合併資產和承擔負債的金額

現金及現金等價物	478,044
受限制銀行存款	38,487
業務及其他應收款	191,954
存貨及其他合同成本	26,024
合同資產	159,769
物業、廠房及設備	13,887
土地使用權	25,644
在建工程	35,202
無形資產	2,125,868
其他財務資產	2,538
遞延稅項資產	17,080
其他非流動資產	41,349
業務及其他應付款	(829,409)
合同負債	(4,784)
貸款	(295,976)
租賃負債	(41)
其他非流動負債	(483,087)
遞延稅項負債	(146,428)
非控制性權益	(493,149)
歸屬於本集團的收購淨資產	902,972
總代價	902,972
減：應付對價	(41,638)
現金支付	861,334
獲得的現金及現金等價物	(478,044)
投資活動中用於收購的現金流出淨額	383,290

自收購日期起納入綜合損益表中由藍德環保貢獻的收入為港幣 977,459,000 元。藍德環保同期亦錄得溢利港幣 31,539,000 元。

倘藍德環保自二零二零年一月一日起合併，則本年度的綜合損益表將顯示備考收入為港幣 19,501,123,000 元和利潤為港幣 6,032,454,000 元。

(19) 企業合併（續）

收購廣東博元建設工程有限公司和深圳深汕特別合作區乾泰技術有限公司

本集團於本年度完成收購若干附屬公司，使集團得以擴大其環保業務。

合併上述附屬公司所支付之對價，以及於合併日所合併之資產，所承擔之負債的公允價值摘要載於下表：

合併日確認可辨認合併資產和承擔負債的金額

現金及現金等價物	40,027
業務及其他應收款	96,886
物業、廠房及設備	224,370
存貨及其他合同成本	3,751
在建工程	56,320
無形資產	81,683
土地使用權	107,019
合同資產	6,136
業務及其他應付款	(60,106)
遞延稅項負債	(26,456)
非控制性權益	(263,514)

歸屬於本集團的收購淨資產 266,116

總代價 266,116
減：應付對價 (90,229)

現金支付 175,887
獲得的現金及現金等價物 (40,027)

投資活動中用於收購的現金流出淨額 135,860

自收購日起納入綜合損益表中由上述附屬公司貢獻的收入為港幣 20,490,000 元。上述附屬公司同期亦錄得虧損港幣 651,000 元。

倘上述附屬公司自二零二零年一月一日起合併，則本年度的綜合損益表將顯示備考收入為港幣 19,475,733,000 元和利潤為港幣 6,032,844,000 元。

管理層討論及分析

整體回顧

經營業績	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	增加／ (減少)
收入（撇除收費公路的建造服務收入）	17,197,269	14,986,224	15%
收費公路的建造服務收入	2,255,140	1,834,102	23%
總收入	19,452,409	16,820,326	16%
經營盈利	10,269,841	8,624,747	19%
除稅及財務成本前盈利	9,712,199	9,885,057	(2%)
股東應佔盈利	4,006,970	5,020,594	(20%)
每股基本盈利（港元）	1.84	2.34	(21%)
每股股息（港元）（合計）	0.96	1.17	(18%)
- 末期股息（港元）	0.122	0.53	(77%)
- 特別股息（港元）	0.838	0.64	31%

二零二零年，新冠肺炎疫情（「疫情」）在全球持續蔓延，對全球經濟發展造成沉重打擊，本集團的業務不可避免地受到不同程度的影響。面對嚴峻的經營環境及激烈的市場競爭，本集團積極應對，繼續致力拓展業務網絡，抓住市場機遇及提升營運效率，並加快投資優質項目等措施，將疫情對業務造成的影響降至最低，在不利的經營環境下實現了較好的年度業績。

截至二零二零年十二月三十一日止年度（「本年度」），本集團收入及經營盈利分別較去年同期上升15%及19%至港幣171.97億元及港幣102.70億元。然而，受本集團持有49%權益的聯營公司深圳航空有限責任公司（「深圳航空」）因疫情影響出現虧損，導致本集團除稅及財務成本前盈利及股東應佔盈利分別較去年同期下跌2%及20%。若撇除深圳航空的因素，本年度本集團除稅及財務成本前盈利及股東應佔盈利均較去年上升17%。

本集團持續加大物流業務的拓展力度，物流主業持續穩定發展。於二零二零年十二月三十一日，本集團已在全國（含深圳物流園及物流園管理輸出項目）共30個物流節點城市實現佈局，投入運營的項目增加至24個，總運營面積達261萬平方米，綜合出租率超過90%。其中，已投入運營的綜合物流港項目於本年度為本集團帶來收入及股東應佔盈利貢獻分別約港幣4.83億元及港幣7,688萬元，較去年分別上升19%及78%。本年度物流業務的整體收入為港幣79.47億元，與去年同期相若。股東應佔盈利較去年同期下跌27%至港幣11.79億元，主要由於物流園轉型升級業務於本年度所確認梅林關項目銷售產品組合增加了毛利率較低的保障房產品以及疫情的影響。

於本年度，本公司持有約52%的附屬公司深圳高速公路股份有限公司（「深圳高速」）錄得路費收入與去年同期相若。自二零二零年五月六日收費公路恢復收費後，本集團經營和投資的收費公路整體車流量已恢復正常，並呈現良好的增長態勢，抵消了二零二零年上半年因疫情對收費公路業務產生的部分負面影響；及根據對廣東省交通運輸管理部門關於疫情防控期間免收收費公路車輛通行費有關事宜的文件的理解和判斷，本集團對廣東省內的收費公路項目相應確認了收入。於本年度，深圳高速的整體收入較去年同期上升30%至港幣92.50億元，主要受惠環保業務帶來新收入貢獻所推動。然而，由於二零一九年確認了一次性遞延所得稅資產以及大環保業務方面的成本、銷售費用及研發費用等支出相應增加，本集團應佔深圳高速盈利較去年同期下跌27%至港幣9.38億元（若撇除遞延所得稅資產的影響，本集團應佔盈利較去年同期上升16%）。

二零二零年，疫情在全球持續蔓延，對航空客運業務造成嚴重衝擊，航空客運需求銳減。於本年度，深圳航空的運力投入大幅調減，收入總額較去年同期下跌46%至人民幣173.94億元（港幣200.56億元），導致本年度出現虧損人民幣20.63億元（港幣23.79億元）。深圳航空於本年度為本集團帶來虧損約港幣11.79億元（二零一九年：盈利港幣5.93億元）。深圳航空採取「客改貨」等方式開通數條國際貨運航線，向國內大循環、國際國內雙循環提供運輸保障，並持續強化收益管理及成本管控，多措並舉，加上政府相關優惠政策等，於下半年有效收窄全年虧損。深圳航空將秉持「穩中求進」的理念，繼續加強成本控制，合理安排運力投入，抓住疫情期後市場需求恢復的良好時機，進一步保持市場競爭力。

近年來，本集團積極抓住位於深圳地區的物流園區土地功能調整的重大機遇，大力推進轉型升級工作。本集團於二零二零年六月三十日與深圳市前海深港現代服務業合作區管理局（「前海管理局」）簽訂前海三期項目的土地使用權出讓合同，涉及土地面積合共約4.12萬平方米，計容建築面積共約17.25萬平方米。前海三期項目地塊為土地整備協議中的置換用地，合同地價無需支付予前海管理局。據此，本集團於本年度確認一次性稅前收益約港幣40.94億元（約人民幣35.51億元），並帶來股東應佔盈利約港幣30.71億元（約人民幣26.63億元）。成功簽訂前海三期項目的土地出讓合同，標誌著本集團前海項目土地整備工作圓滿完成。

二零二零年，本集團成功推進多個併購項目，促進物流基礎設施的開發運營由原來的城市物流園區和港口領域，向航空貨運、鐵路貨運領域延伸，打造水陸空鐵全業態的基礎設施網絡。年內，本集團與中國鐵路廣州局集團有限公司（「廣鐵集團」）簽署合作協議，合作開發建設平湖南國家級物流樞紐項目；與中國外運股份有限公司成立合資公司運營「灣區號」中歐班列，於二零二零年八月十八日「灣區號」從深圳平湖南站正式啟航；與中國國際貨運航空有限公司（「國貨航」）簽訂增資協議，本集團出資人民幣約15.65億元持有國貨航10%股權，高起點切入航空物流領域。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。

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0.122元，董事會同時建議，為本年度的一次性盈利向股東派發特別股息，特別股息為每股港幣0.838元，每股股息合計為港幣0.96元（二零一九年：末期股息港幣0.53元；特別股息港幣0.64元），股息總額為港幣21.07億元（二零一九年：港幣25.29億元），派息比率為52%。董事會致力維持穩定的分紅政策，並分配大部份一次性盈利以回饋股東。

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上通過建議之末期股息及特別股息；及(2)香港聯合交易所有限公司（「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

物流園業務

一、綜合物流港業務

本集團持續致力於打造規模化物流園區網絡，通過自建、收購等方式不斷夯實物流資產及擴大經營規模，增加物流市場份額。於二零二零年十二月底，本集團在全國共28個（不包括深圳市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，並已與相關政府部門簽署投資協議，涉及規劃用地面積共計約714萬平方米。二零二零年，本集團重點圍繞粵港澳大灣區、長三角、京津冀等經濟發達地區，加大項目搜尋力度，聚焦中心城市的網點佈局。二零二零年，本集團先後完成了鄭州二七、株洲、淮安、金華等綜合物流港項目的投資計劃。

二零二零年，昆明、西安、義烏一期等項目陸續建成並投入運營，綜合物流港運營面積較去年增加約55萬平方米。於二零二零年十二月底，本集團共有20個綜合物流港項目投入運營，總運營面積約199萬平方米，綜合物流港項目的綜合出租率約91%，整體出租情況良好。

在土地獲取方面取得良好進展，於二零二零年，先後獲取鄭州二七、無錫江陰、湛江等項目的土地使用權，並成功收購了蘇州相城項目，新增土地面積合共約38.5萬平方米。於二零二零年十二月底，本集團已獲得土地面積合計約460萬平方米。

南通、徐州、杭州二期、成都青白江、武漢蔡甸、鄭州二七、義烏二期等項目已按規劃開展相關工程建設工作，部分項目預計二零二一及二零二二年將陸續竣工及投入運營。本集團在持續拓展新項目的同時，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，並積極開展招商準備。

為配合綜合物流港迅速擴張，本集團通過發行物流產業基金形成「投建融管」商業模式閉環。二零二零年，本集團與金石投資有限公司等投資人簽署了《有限合夥協議》，預期二零二一年正式發行物流產業基金，完成南昌項目置入基金相關工作。

二、 深圳物流園業務

於二零二零年十二月底，本集團在深圳管理及／或經營共 3 個物流項目及建設中的黎光項目。本集團於深圳市擁有的物流項目土地面積合共約 64 萬平方米，運營面積約 57 萬平方米，已運營項目的綜合出租率約 90%。

本集團發揮品牌號召力及運營能力，華南物流園成功拓展「岳陽智慧商貿物流園」管理輸出項目，該項目建築面積 25 萬平方米，一期為倉儲設施，目前已建成 5 萬平方平的高標倉、分揀分撥中心，二期為商業配套。項目於二零二零年十月正式運營，並引入國內多家知名企業，實現出租率約 84%。該項目將打成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，對促進岳陽市乃至湖南省物流業的發展具有積極作用。

本集團積極推進華南物流園二期項目規劃建設。二期項目佔地面積 7.7 萬平方米，分一組團和二組團開發建設，其中一組團因疫情影響重新編制了施工進度計劃，根據實際地形再結合造價控制進行優化設計，目前已完成幕牆施工，進入園林景觀工程、智能化工程等後期工程，預計二零二一年內交付使用。華南物流園二期將基於深圳城市定位，把握行業發展良好機遇，重點打造全球採購及供應鏈管理平台、企業總部基地、電子商務及物流金融平台。華南物流園二期將建設成為現代化的物流與供應鏈服務業綜合聚集區。

深國際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 13.8 萬平方米。目前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，園區於二零一九年完成智能化園區管理信息系統搭建，實現了園區數據的交互共享，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。園區於二零二零年榮獲「國家 3A 級物流企業」和「深圳市眾創空間」認定，項目整體出租率達 90%。

本集團於二零一八年年底成功獲取位於深圳市龍華新區的黎光項目土地使用權，佔地面積約 4.5 萬平方米，總建築面積達 26.5 萬平方米。於二零一九年年底開工建設，擬建 10 萬平方米常溫庫、5 萬平方米冷庫，以及 1.8 萬平方米辦公和交易展示區域等，並提供物流倉儲、交易展示、分撥集運、城市配送及流通性加工等綜合物流服務。黎光項目計劃於二零二三年投營，將打成為高標準、智慧型、生態型的現代物流標杆示範園區。

於本年度，本集團與廣鐵集團訂立合作協議，根據該協議，雙方同意投資設立合資公司，將平湖南鐵路貨場升級改造為全國最大的公鐵海多式聯運樞紐。該項目佔地 90 萬平方米，建設面積預計約 80 萬平方米。一期將開展倉儲服務、港口集裝箱堆場服務及鐵路集裝箱堆場等業務；項目二期將在鐵路貨場上蓋建設現代物流園。該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，以及加強於粵港澳大灣區的市場地位，切合本集團之業務發展策略及規劃。目前本集團正積極推進合資公司的成立。

物流服務業務

本集團通過優質輕資產項目投資與商業模式創新，推動輕重並舉升級發展並積極探索物流增值服務，包括與恒大農牧集團有限公司成立合資公司，為其提供全面的供應鏈管理服務；與DHL合作為華為提供智慧倉建設及運營服務；開展煙台—大連航線甩掛接駁項目；以及開發覆蓋深圳港的海運無紙化項目以及拓展廣州南沙、天津等海運港口業務服務等。

本集團積極探索開展智慧倉業務並於二零一九年年底確立智慧倉業務發展子戰略，積極嘗試在園區內打造智慧倉展示試點項目，並有序推進對產業鏈上下游優質企業的投資併購。二零二零年，業務拓展方面，在穩步運作華為智慧倉項目的基礎上，杭州物流港項目成功引入國內網紅電商第一品牌「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，每平方米租金收入提升4倍；華南物流園運用四向穿梭車密集儲存技術，為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，剩餘倉儲空間還可租予其他客戶；此外，石家莊醫藥智慧倉、黎光「智慧+冷鏈」倉等項目正在建設階段，將陸續投入使用。投資併購方面，本集團已有多個儲備項目正在推進，完成了對行業領先的智慧倉系統集成企業湖北普羅勞格科技股份有限公司的戰略投資，實現了本集團在智慧物流領域股權投資的第一步，為未來智慧倉業務拓展打下堅實基礎。

港口及相關服務業務

二零二零年，受疫情及宏觀經濟下行壓力的影響，港口業務面臨較大的經營壓力。二零二零年，共有448艘海輪停泊南京西壩碼頭，完成吞吐量3,593萬噸，同比下降17%。

儘管面對諸多挑戰，南京西壩碼頭持續優化客戶結構，挖潛增效，優化產業佈局；疫情期間採取有力的措施，努力保障碼頭業務正常運轉以降低疫情對客戶的影響。此外，積極推進一期擴能改造升級，全面提升經營管理能力；並優化業務結構及拓展鐵路「散改集」業務，碼頭業務量繼續穩居沿江同行之首。同時，依託碼頭資源優勢積極開展配煤、供應鏈管理和供應鏈金融服務等增值業務。本年度成功拓展江蘇南熱發電的管理輸出項目。

為配合南京市重點工程項目仙新路過江通道的建設需要，本集團於二零二零年完成南京西壩碼頭二期項目第二階段的資產移交並順利簽訂二期項目返租協議。

本集團持續推進優質港口項目的拓展工作，二零二零年，項目拓展取得新突破。其中，豐城尚莊項目已於二零二零年十二月底開工建設，本集團持有豐城尚莊項目公司20%的股份；靖江項目也有序推進，於二零二零年十二月本集團與靖江市政府簽訂投資合作協議，目前正在推進報批手續，計劃於二零二二年內開工建設。靖江項目將有效承接南京西壩碼頭二期項目功能和客戶資源，並與一期項目形成良性互動，對港口板塊在貨種補充、貨源結構調整等具有重大意義。此外，於二零二一年初，本集團與沈丘縣政府、河南安鋼周口鋼鐵有限責任公司等就沈丘港口物流園的碼頭項目簽訂合作協議。

物流園轉型升級業務

本集團積極抓住城市化進程帶來的物流園區土地功能調整的重大機遇，大力推進深圳地區物流園的轉型升級，為本公司股東實現相關資產的價值最大化。通過園區轉型升級，增厚集團資本實力，為物流園區、物流業務發展提供了堅實基礎。

一、前海項目

本集團與前海管理局及政府相關部門一直就前海項目的整備工作保持著良好的協調溝通。於二零二零年六月三十日，本集團就前海剩餘的土地整備補償與前海管理局簽訂前海三期項目三塊宗地的土地使用權出讓合同，涉及土地面積共約 4.12 萬平方米。前海三期項目為土地整備協議中的置換用地，本集團通過等價置換土地的方式取得該項目的土地使用權，無需支付土地出讓價款合共約人民幣 36.52 億元予前海管理局，為本集團帶來稅前收益約人民幣 35.51 億元（約港幣 40.94 億元）。

前海土地整備歷時多年，簽訂前海三期項目的土地出讓合同，標誌著本集團前海項目土地整備工作圓滿完成。通過前海土地整備，本集團獲取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 2.5 萬平方米，均可銷售）。隨著置換用地逐步開發投放市場，將逐步推動集團物流產業相關的土地綜合開發和發展，將有助於進一步促進本公司業績的持續增長。

前海首期項目總建築面積約 11 萬平方米，包括住宅項目 5.1 萬平方米，辦公項目 3.5 萬平方米及商業項目 2.5 萬平方米。項目施工均有序推進，截至二零二零年十二月三十一日，項目正在開展竣工驗收相關準備工作。前海首期項目中，本集團與深業置地有限公司共同開發的住宅項目於二零一九年十月開始預售，預售情況優於預期。二零二零年上半年，367 套房源已全部售罄，預計二零二一年可交付將為本集團帶來可觀的投資收益。辦公項目方面，本集團與中國電子信息產業發展研究院（「賽迪研究院」）共同建設開發並定位為前海「一帶一路」信息港，項目已被納入《深圳市參與「一帶一路」建設三年行動方案（2019 年-2021 年）》。項目將依託前海在粵港澳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粵港澳大灣區、「一帶一路」沿線國家／地區數字經濟與實體經濟的深度融合。此外，本集團正就商業項目的規劃和運營與印力集團進行深入研究，將協同合作方優勢，打造前海媽灣片區極具特色的精品商業項目。

前海二期項目計容建築面積共約 11 萬平方米，其中住宅建築面積共約 9.1 萬平方米。目前前海二期項目已開展設計、招標等前期工作。基於前海區域的綜合規劃，純住宅專案高度稀缺，預計隨著前海二期項目的建設和出售，將有助於大幅提升本集團在前海片區的資源價值。

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 5 萬平方米、公寓建築面積 2.5 萬平方米均可銷售；另有辦公建築面積 7.9 萬平方米及商業建築面積 1.7 萬平方米均可銷售，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，符合本集團及股東的整體利益。

此外，本集團與深圳市騰訊計算機系統有限公司於二零二零年九月四日簽署合作協議，在深圳前海攜手打造「深國際智慧園區」，該項目位於深圳前海自貿區內，是「深國際前海智慧港」的一個重要組成部分。通過戰略合作將可促進本集團實現產業園區信息化、智能化建設，充分運用新技術手段解決傳統園區管理痛點，打造安全、智能、高效、便捷、聯動的環境，提升企業管理效率，提升企業的品牌形象。目前項目穩步推進中。

二、 梅林關項目

梅林關項目分三期開發建設，其中項目一期住宅可售面積約7.5萬平方米，保障房面積約4.2萬平方米；項目二期預計住宅可售面積約6.8萬平方米；項目三期預計住宅可售面積約6.3萬平方米，並設有約19萬平方米的辦公及商務公寓綜合建築。此外本項目總體規劃了約3.45萬平方米的商業配套物業。

梅林關項目一期和風軒住宅單位已全部售罄，並於二零一九年十一月完成竣工驗收備案。於本年度，項目一期已完成住宅戶內精裝修施工及交付業主使用。項目二期和雅軒已於二零一九年十月開始預售，於本年度，三棟取得預售證住宅單位已全部銷售並基本回款及完成竣工驗收備案。項目三期和頌軒已開工建設，並已於二零二零年十二月開始預售，於二零二零年十二月底，住宅認購率達88%。

三、 華南物流園轉型升級

於本年度，華南物流園轉型取得關鍵一步，本集團與龍華區政府簽署了《戰略合作框架協議》，建立了聯合工作機制，推動華南物流園整體升級改造。華南物流園成功納入龍華區重點開發片區——深圳北站商務中心區的核心區範圍，戰略地位和城市功能定位顯著提升。

財務表現分析

於本年度，物流業務收入為港幣79.47億元，與去年同期相若，股東應佔盈利較去年同期下跌27%至港幣11.79億元，主要由於物流園轉型升級業務於本年度所確認梅林關項目銷售產品組合增加了毛利率較低的保障房產品以及受疫情的影響。

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	
	2020年 港幣千元	較2019年 增/(減)	2020年 港幣千元	較2019年 增/(減)
物流園業務	886,948	7%	152,181 *	(8%)
物流服務業務	952,225	8%	17,509	(31%)
港口及相關服務業務	1,411,195	(10%)	90,818	(22%)
物流園轉型升級業務	4,696,950	3%	918,819	(30%)
合計	7,947,318	1%	1,179,327	(27%)

*含以權益法入賬的合營公司—深圳機場快件中心

於本年度，物流園業務的收入較去年同期上升7%至港幣8.87億元，收入上升主要是本年度綜合物流港投入營運項目增加及綜合出租率達90%。但是，受疫情及年初免租政策的影響，加上經營成本上升，導致股東應佔盈利較去年同期下跌8%至港幣1.52億元。

於本年度，受疫情管控政策、西壩碼頭二期退出及煤炭需求下降的影響，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下跌10%及22%至港幣14.11億元及港幣9,082萬元。

於本年度，物流服務業務的收入較去年同期增加8%至港幣9.52億元，主要由於新開展的冷鏈及供應鏈業務及多式聯運帶動。然而，由於該等新項目處於拓展起步期，毛利較低，加上經營成本因疫情影響大幅上升抵消了收入的增長，股東應佔盈利較去年同期下跌31%至港幣1,751萬元。

於本年度，物流園轉型升級業務為本集團帶來收入港幣46.97億元，主要由於梅林關項目二期和雅軒銷售理想，截至二零二零年十二月，二期住宅單位已經全部售罄並如期竣工交付買家。但是由於本年度所確認梅林關項目銷售產品組合增加了毛利率較低的保障房產品，導致本年度股東應佔盈利較去年同期下跌30%至港幣9.19億元。

收費公路業務

運營表現分析

收費公路業務

於本公告日期，本集團通過附屬公司深圳高速投資或經營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，隨着疫情嚴控期過後復工復產的全面推進，車流量恢復迅速。於本年度，深圳沿江項目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，日均車流量有所增長。
- 深圳沿江二期內的國際會展中心互通立交已於二零一九年啓用通車，實現與國際會展中心互聯互通。沿江高速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，深圳沿江二期工程設計及建設方案因配合深中通道東人工島建設有所調整。根據調整後建設方案，深圳沿江二期累計完工進度約 47%，其中完成路基工程約 57%、橋樑工程約 63%，以及路面工程約 10%。
- 許廣高速（河南許昌至廣東廣州，由廣清、清連、岳臨、隨岳、林桐、蘭南高速組成）的全線貫通顯著提升了清連高速的運營表現。汕湛高速清雲段於二零二零年一月一日正式通車後，對清連高速車流量產生積極的促進作用。此外，清遠大橋已於二零二零年六月中旬恢復通車，部分連接線車輛選擇行駛清連高速，對清連高速的運營表現亦產生正面影響。隨着沿線地區的經濟活動逐漸恢復，以及旅遊季來臨帶來大眾自駕出行需求增長，清連高速恢復收費後的營運表現同比有所增長。
- 武黃高速地處核心疫區，疫情對二零二零年上半年營運表現的影響較大。下半年，隨著疫情得到控制及武漢生產和經營活動的逐步恢復，武黃高速車流量也逐步回升，但受相交道路施工佔道、及周邊省份洪澇災害等影響，日均路費收入於本年度同比下降。

重點建設項目

深圳外環項目是本集團按照PPP模式投資的收費公路，含外環一期和外環二期，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，本集團克服年初因疫情令工程建設進度落後的影響，順利於二零二零年十二月二十九日實現了外環一期正式通車運營的目標。截至本公告日期，外環項目整體完工進度約81.4%，外環二期工程正全面開展路基、橋樑等工程施工。同時，本集團正積極開展外環三期先行段工程勘察設計等前期工作。

環保業務的拓展情況

於本年度，深圳高速在做好收費公路主業的同時，積極探索以固廢資源化管理、清潔能源等的大環保產業方向的投資前景與機會。

於本年度，深圳高速持有20%股權的重慶德潤環境有限公司繼續重點培育重慶及周邊區域市場，在重慶市的供水和污水處理市場佔主導地位，其控股附屬公司重慶三峰環境集團股份有限公司於二零二零年六月五日於上海證券交易所正式上市（股份代號：601827）。

於本年度，深圳高速持有 15%股權的深圳市水務規劃設計院有限公司累計完成新簽合同額近人民幣 15 億元，市場份額持續提升，並已於二零二一年一月通過於深圳證券交易所創業板發行上市的申請。

深圳高速自二零一九年收購南京風電科技有限公司（「南京風電公司」）51%股權後，通過實施一系列提升內部管理質量，南京風電公司的經營管理得到明顯改善，整機製造生產能力得到全面提升。於本年度，南京風電公司已完成兩款新機型的技術開發、認證測試工作，可實現新產品的有效量產。南京風電公司將通過提升市場銷售規模、開拓供應鏈渠道等一系列措施，達成全年既定目標，並為往後市場拓展提前進行技術和產品儲備。

此外，深圳高速持有包頭市南風風電科技有限公司（「包頭南風公司」）67%股權。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644,131兆瓦時。

於本年度，深圳高速完成收購藍德環保科技集團股份有限公司（「藍德環保公司」）67.14%股權。藍德環保公司是國內重要的有機垃圾綜合處理和建設運營的企業，該收購有利於深圳高速迅速進入有機垃圾處理細分領域，獲得有機垃圾處理全產業鏈的業務協同，促進深圳高速有機垃圾處理業務的規模化發展。儘管於二零二零年上半年，受疫情影響，藍德環保公司餐廚垃圾收運量降幅較大，但餐廚垃圾處理業務量在疫情得到控制后基本恢復。二零二零年，藍德環保公司工程總承包建造業務（EPC業務）同比大幅增長，新增專利9項，高效餐廚垃圾分選製漿設備等創新技術已取得階段性成果。截至本公告日期，藍德環保擁有有機垃圾處理BOT/PPP項目共17個，分佈在全國10個省區14個地級市，廚餘垃圾設計處理量每天超過4,000噸。

此外，深圳高速於二零二零年八月通過增資和股權受讓的方式出資人民幣2.25億收購深圳深汕特別合作區乾泰技術有限公司（「乾泰公司」）50%股權。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，具有10餘項擁有自主知識產權的動力電池回收與新能源汽車拆解的核心技術。本集團可通過此次收購迅速切入新能源汽車拆解、動力電池固廢危廢處置及後市場循環應用領域，抓住新興市場發展機遇。

財務表現分析

二零二零年上半年，受疫情及執行疫情期免費政策的影響，本集團經營和投資的收費公路整體路費收入同比下降。隨著全國收費公路由二零二零年五月六日恢復收費後，以及受惠國內經濟逐漸回復，本集團經營和投資的收費公路整體車流量已恢復至正常。同時，由於南京風電公司及包頭南風公司全年納入深圳高速合併範圍，以及藍德環保公司首次納入深圳高速合併範圍，為深圳高速帶來大環保業務方面的收入，深圳高速於本年度的整體收入為港幣92.50億元（二零一九年：港幣71.41億元），較去年同期上升30%。

深圳高速於本年度的淨利潤錄得港幣21.60億元（二零一九年：港幣25.45億元），較去年同期減少15%，主要由於去年確認了一次性遞延所得稅資產以及大環保業務方面的成本、銷售費用及研發費用等支出相應增加所致。本集團於本年度應佔深圳高速的盈利較去年同期下跌27%至港幣9.38億元（二零一九年：港幣12.91億元）。若撇除遞延所得稅資產的影響，股東應佔盈利較去年同期上升16%。

於本年度，深圳高速的路費收入錄得港幣50.58億元（二零一九年：港幣51.34億元），與去年同期相若，主要由於本集團經營和投資的收費公路自二零二零年五月六日零時起收費公路恢復收費後，整體車流量已恢復正常，並呈現良好的增長態勢，抵消了二零二零年上半年因疫情對收費公路業務產生的部分負面影響。截至本公告日期，深圳高速已收到廣東省交通運輸管理部門關於新冠肺炎疫情防控期間免收收費公路車輛通行費有關事宜的文件，根據對相關文件的理解和判斷，對廣東省內的收費公路項目相應確認了收入。

於二零二零年十一月九日，本公司的全資附屬公司深圳市寶通公路建設開發有限公司（現稱智鏈深國際智慧物流（深圳）有限公司）與深圳高速簽訂了股權轉讓協議，以人民幣405,388,000元的代價轉讓龍大高速89.93%股權予深圳高速。該交易已於本年度完成，龍大高速4.4公里收費路段的收費公路權益由深圳高速擁有，並按適用會計準則納入深圳高速的合併範圍。

其他投資

深圳航空

二零二零年，疫情在全球蔓延，對航空客運業造成嚴重衝擊，航空客運需求銳減，導致深圳航空於本年度的收入總額較去年減少46%至人民幣173.94億元（港幣200.56億元）（二零一九年：人民幣319.55億元（港幣359億元）），其中客運收入減少45%至人民幣149.03億元（二零一九年：人民幣273.29億元），錄得淨虧損人民幣20.63億元（港幣23.79億元）（二零一九年：淨利潤人民幣11.94億元（港幣13.41億元）），其中因匯率變動深圳航空錄得匯兌收益人民幣10.30億元（二零一九年：匯兌虧損人民幣2.64億元）。深圳航空於本年度為本集團帶來虧損約港幣11.79億元（二零一九年：盈利港幣5.93億元）。

國貨航

隨著中國消費轉型升級及跨境電子商務行業的迅速增長，國際供應鏈及貨運物流需求大增，航空貨運行業近年來迎來良好發展機遇。本集團於二零二零年十一月九日與國貨航訂立增資協議，同意出資人民幣1,565,160,572.63元（約港幣1,841,365,380元）認購國貨航新增註冊資本人民幣1,068,952,720元（約港幣1,257,591,435元）。於增資項目完成後，本集團將持有國貨航10%股權。截至本公告日期，增資項目正履行監管部門的審批程序，本集團將在增資項目完成時另行刊發公告。

中外運深圳國際物流有限公司（「中外運深國際」）

二零二零年八月十八日，深圳「灣區號」中歐班列首次啓航，從深圳平湖南站出發駛向德國杜伊斯堡，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。「灣區號」由深圳市政府牽頭搭橋，由本集團與中國外運股份有限公司成立的合資公司中外運深國際運營，本集團持有中外運深國際40%的權益。

「灣區號」的開行，有助於打造粵港澳大灣區—中亞—東歐—西歐國際陸上物流新通道，為深圳市及周邊地區產業群提供更加安全、環保、穩定的運輸保障。同時，有利於帶動平湖南綜合物流樞紐貨運量和發展各項增值服務，有利於豐富本集團的業態，為長遠穩定發展提供有力支撐。截至二零二一年二月下旬，已開行38列，累計運輸貨重近2萬噸，貨值約人民幣10億餘元。

二零二一年展望

展望二零二一年，全球經濟有望迎來緩慢復蘇，但疫情或將繼續成為最大的不確定性，全球經濟面臨的挑戰仍存。儘管如此，隨著國內市場環境穩定，國內宏觀經濟將持續穩定回升，經濟將逐步回到正軌，在擴大內需、促進消費等多項政策促進下，居民消費將持續改善，同時，疫情的持續鞏固了國民在線購物習慣，無接觸配送的需求為智能倉庫、冷鏈、實時物流及城際運配帶來發展契機，高標倉的市場需求依然旺盛。本集團將在這一輪結構性增長中抓住機遇大力發展，為後續集團的高質量發展邁出堅實步伐。

本集團管理層認為挑戰與機遇並存，本公司將一方面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，以便靈活應對；另一方面，充分利用全國網絡佈局的優勢，並通過挖潛降本、擴產增收、加快投資併購等來提升業績。縱然經營環境複雜多變，本集團將努力推進各項經營工作，維持穩定業績。

二零二一年是「十四五」戰略規劃的開局之年，也是本集團高質量發展的關鍵之年。本集團將立足在城市基礎設施配套的傳統優勢，堅持以物流、港口、收費公路、大環保為四大核心業務，通過加快投資併購擴大產業規模和效益，實現各業務可持續發展。

本集團將繼續圍繞「一帶一路」、粵港澳大灣區、深圳先行示範區等戰略機遇，繼續深耕物流基礎設施領域及相關產業。同時，本集團將持續以新建、併購「雙管齊下」的方式拓展綜合物流港項目全國網絡佈局，尤其要加大在粵港澳大灣區、長三角、環渤海灣、京津冀等經濟發達地區的佈局，並把握物流關鍵節點城市「一城多園」的佈局機會，進一步做大資產規模，發揮規模效應。此外，本集團將依託南京西壩中心港，加大在長江中下游及主要內河航線等關鍵節點的投資，推進港口聯網佈局，鞏固本集團在長江中下游碼頭中的龍頭地位。

本集團將繼續鞏固已運營的物流園的市場地位，推動相關項目智能化改造，持續提升招商運營及增值服務能力，嚴控經營成本，優化業務範圍，輸出專業物流園區運營管理能力。同時，本集團將積極開拓更多物流產業鏈上下游的投資機會，加強公路、鐵路、航空及多式聯運領域的產業鏈延伸，加大智慧倉、冷鏈項目的投資與建設力度，培養智慧倉運營和集成規劃能力，探索輕、重資產資源整合、業務協同和管控模式。

二零二一年，本集團將以南昌、合肥等綜合物流港作為試點，推進資產證券化的落地，實現可持續的滾動發展，同時積極探索未來發行中國針對基礎設施的公募房地產信託投資基金（REITs）試點的機會，以多渠道探索打造「投建融管」商業模式閉環。

二零二一年，本集團將抓緊城市發展和更新改造的機遇，積極推進華南物流園的轉型升級。華南物流園位於龍華核心區域，佔地面積約60萬平方米，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。

本集團將積極推動深圳市物流場站規劃及開發工作，加快推進歷史用地改為物流用地、黎光物流園及平湖南綜合物流樞紐等深圳地區重點項目的開發建設，提高深圳及周邊城市優質物流資產的投資力度及佈局密度。

本集團於二零二一年二月二十八日簽訂一份轉讓框架協議（「框架協議」），擬以人民幣6.92元的每股價格收購蘇寧易購集團股份有限公司（「蘇寧易購」）約8%已發行股份（「潛在收購」）。潛在收購須待簽訂最終協議後方可明確，如未能在框架協議生效後6個月內進一步簽署最終協議，則潛在收購自動終止。本集團正本著商業化原則對蘇寧易購進行深入全面的盡職調查。

二零二一年，本集團將持續整固和提升公路主業，積極推進深圳外環項目三期、深圳沿江項目二期工程，以及深汕第二高速項目的前期工作，同時，提升收費公路信息化技術應用，進一步提升運營管理的智慧化水平，降低人工成本及管理費用，提高整體運營表現。

環保產業拓展方面，本集團將繼續聚焦固廢資源化管理、清潔能源等細分領域，提升集團在有機垃圾處理、廢舊汽車拆解細分領域的市場佔用率和影響力。同時，本集團將進一步抓住國家大力發展新能源的市場機遇，尋求更多、更合適的投資機會，實現現有業務與本集團其他資源的整合與協同，推動公司高質量可持續發展。

財務狀況

	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元	增加/ (減少)
總資產	113,187	91,409	24%
總負債	54,708	44,068	24%
總權益	58,479	47,341	24%
股東應佔資產淨值	34,387	30,285	14%
股東應佔每股資產淨值(港幣元)	15.7	14.0	12%
現金	15,104	14,780	2%
銀行貸款	14,466	14,182	2%
其他貸款	489	737	(34%)
票據及債券	17,093	11,574	48%
借貸總額	32,048	26,493	21%
借貸淨額	16,944	11,713	45%
資產負債率(總負債/總資產)	48%	48%	-
借貸總額佔總資產比率	28%	29%	(1) #
借貸淨額與總權益比率	29%	25%	4 #
借貸總額與總權益比率	55%	56%	(1) #

百分點之轉變

主要財務指標

本集團於二零二零年十二月三十一日總資產及總權益分別約為港幣 1,131.87 億元及港幣 584.79 億元，而股東應佔資產淨值約為港幣 343.87 億元，每股資產淨值為港幣 15.7 元，較去年年底上升 12%；資產負債率為 48%，與去年年底相若，借貸總額與總權益比率為 55%，較去年年底下跌 1 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 6.32 億元，投資活動產生的淨現金流出約為港幣 79.66 億元，而融資活動產生的淨現金流入約為港幣 45.35 億元。本集團於年內業務現金流收入減少，主要受疫情期間高速公路免費政策所影響。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。

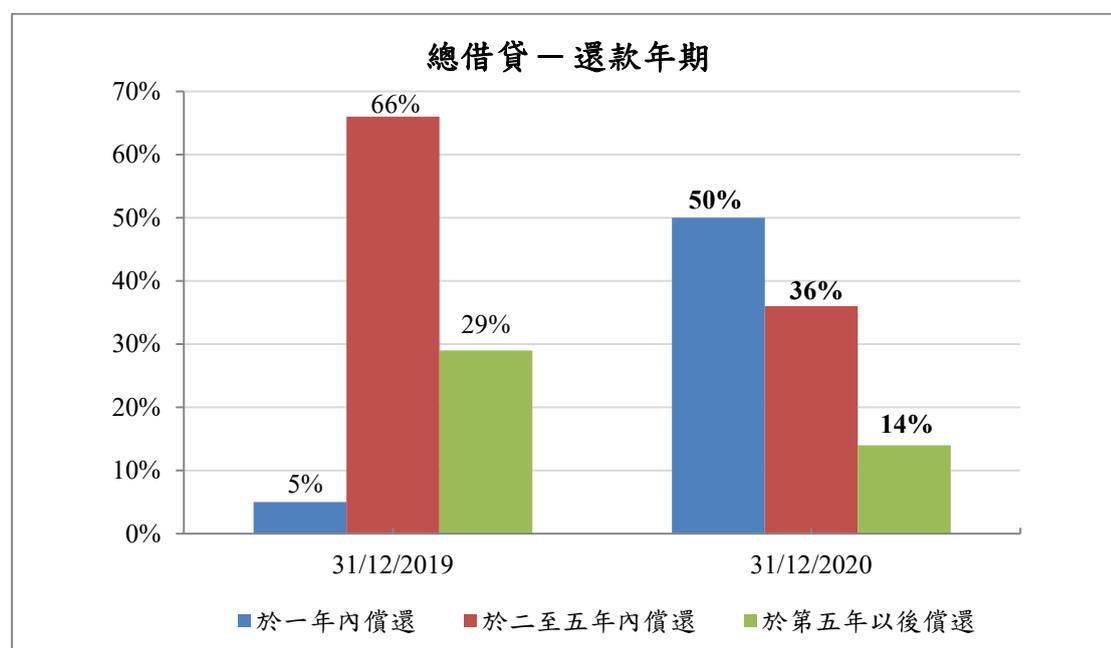
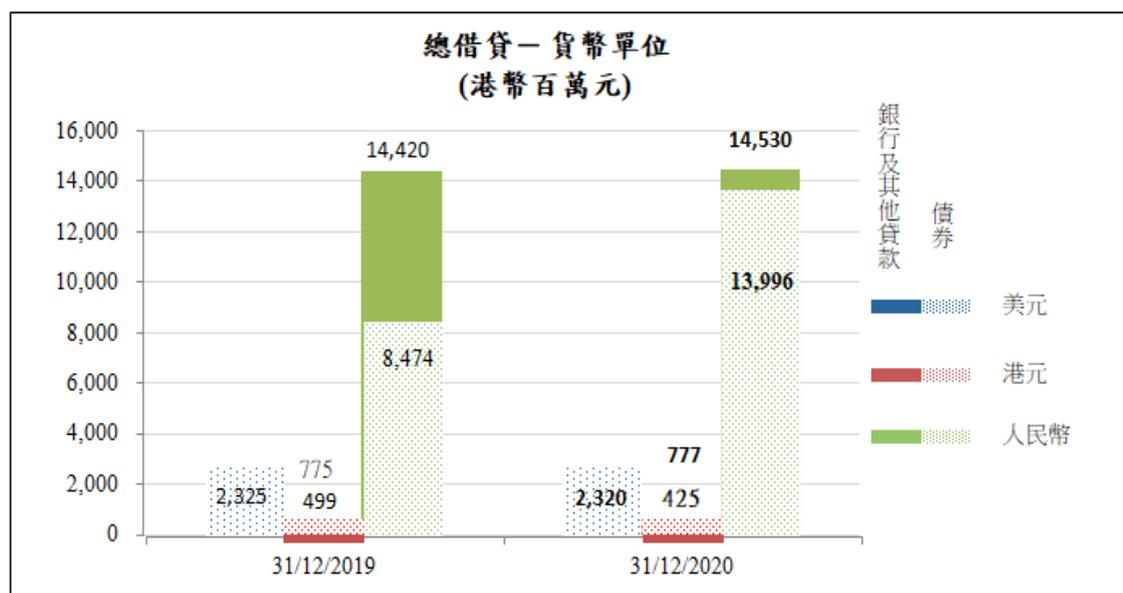
現金結餘

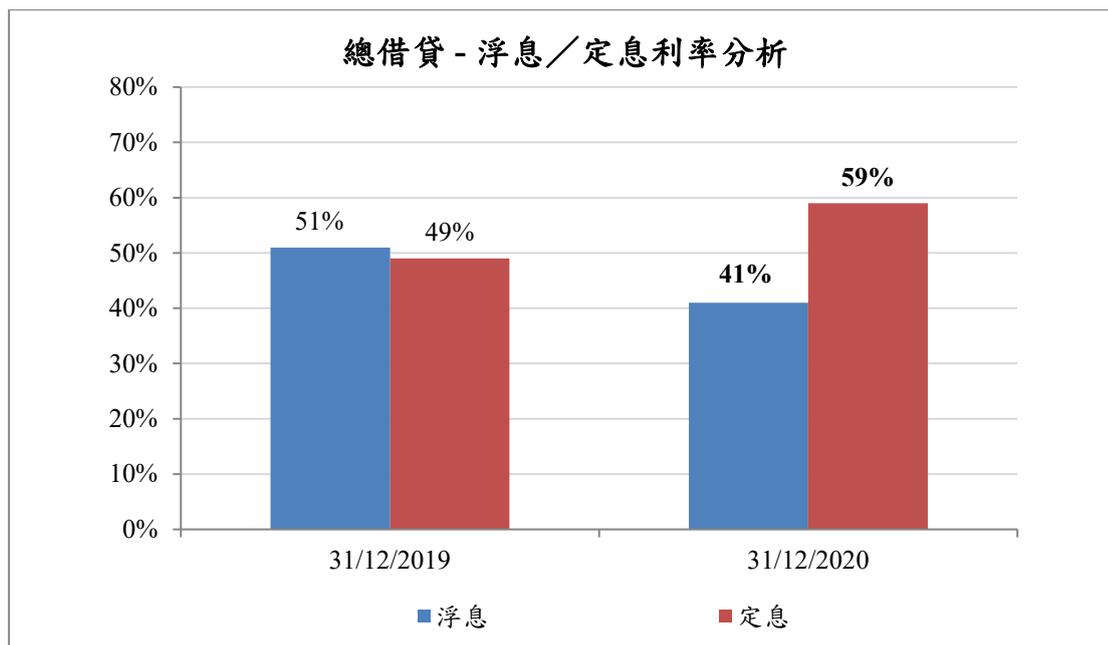
於二零二零年十二月三十一日，本集團持有現金約港幣151.04億元（二零一九年十二月三十一日：港幣147.80億元），較去年年底上升2%。本集團持有的現金大部份以人民幣為貨幣單位，可配合本集團在中國的營運及發展。本集團奉行集中管理資金作統一調度以減少資金閒置，提高現金組合的收益，務求有效地支配現有的現金，為拓展業務提供強大的支援。

資本開支

本年度本集團的資本開支約為人民幣 55.1 億元（港幣 65.4 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 23.5 億元；深圳高速項目約人民幣 25.7 億元。本集團預計二零二一年的資本開支約為人民幣 72 億元（港幣 85 億元），當中包括「綜合物流港」項目約人民幣 26.7 億元，深圳高速項目約人民幣 33.5 億元，前海項目約人民幣 6.4 億元。

借貸





二零二零年十二月三十一日，本集團借貸總額約為港幣 320.48 億元，較去年年底上升 21%。於本年內，本集團之附屬公司深圳高速分別發行五年期公司債券（疫情防控債）人民幣 14 億元，發行五年期公司債券（綠色債券）人民幣 8 億元以及發行 270 天超短期融資券人民幣 20 億元。本集團之借貸總額其中分別有 50%、36%及 14%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，於境內外完成多項融資活動，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，分別發行三期超短期融資券用作償還部份較高利率的貸款，有效降低融資成本。本集團密切注視整體貸款架構，進一步優化其債務組合，平衡利率及外匯風險，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。於本年度，受到新冠肺炎疫情衝擊、全球經濟和中美貿易摩擦等因素的影響，人民幣兌美元匯率經歷了大幅雙邊波動，由貶到升再回穩。本年度，本集團產生匯兌收益約港幣2.61億元。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。截至二零二零年十二月三十一日，本集團的人民幣借貸與外幣借貸的比例約為89%：11%。

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701億元。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中證鵬元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) 潛在收購蘇寧易購

於二零二一年二月二十八日，深國際控股（深圳）有限公司（「深國際（深圳）」），本公司的全資子公司）、深圳市鯤鵬股權投資管理有限公司作為受讓方，與張近東先生、蘇寧控股集團有限公司、蘇寧電器集團有限公司及西藏信託有限公司作為出讓方，簽訂了一份框架協議，據此，深國際（深圳）擬按每股人民幣6.92元收購蘇寧易購的744,803,173股股份。該潛在收購須待簽訂最終協議後方可明確，如各方未能在框架協議生效後六個月內進一步簽署最終協議，則潛在收購自動終止。

(b) 收購辦公物業

於二零二一年三月八日，深圳高速與獨立第三方深圳市羅蘭斯寶物業發展有限公司（「羅蘭斯寶」）簽訂了購房協議，據此，深圳高速同意以港幣1,558,648,480元向羅蘭斯寶購買辦公物業。辦公物業未來將作為深圳高速的辦公樓。

(c) 深圳高速潛在交易

於二零二一年三月十五日，深圳高速與其間接控股股東深圳市投資控股有限公司（「深投控」）簽訂了一份《諒解備忘錄》，據此，深投控擬將其擁有的深圳控股灣區發展有限公司（股份代號：00737）71.83%的權益轉讓予深圳高速。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

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》及《企業管治報告》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，以決定合資格出席二零二一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：

為確定股東出席二零二一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	二零二一年五月十二日（星期三）下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零二一年五月十三日（星期四）至 五月十八日（星期二）（首尾兩天包括在內）
記錄日期	二零二一年五月十八日（星期二）

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	二零二一年五月二十四日（星期一）下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零二一年五月二十五日（星期二）至 五月二十六日（星期三）（首尾兩天包括在內）
記錄日期	二零二一年五月二十六日（星期三）
末期股息及特別股息派發日期	約於二零二一年六月二十三日（星期三）

為確保符合資格出席二零二一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 號合和中心五十四樓。

其他資料

本公司的審核委員會已審閱本集團截至二零二零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二零二零年十二月三十一日止之年度業績舉行會議。

本公司之核數師畢馬威會計師事務所已就本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績公告中所列數位與本集團該年度的綜合財務報表初稿所載數位核對一致。畢馬威會計師事務所就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會發出的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行核證聘用，因此畢馬威會計師事務所並無對本公告發出任何核證。

本公告及其他有關二零二零年度全年業績等的資料將於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (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

二零二一年三月二十六日

於本公告日期，本公司董事會的成員包括執行董事李海濤先生、王沛航先生及戴敬明先生；非執行董事胡偉先生及周治偉先生；以及獨立非執行董事鄭大昭教授、潘朝金先生及陳敬忠先生。