

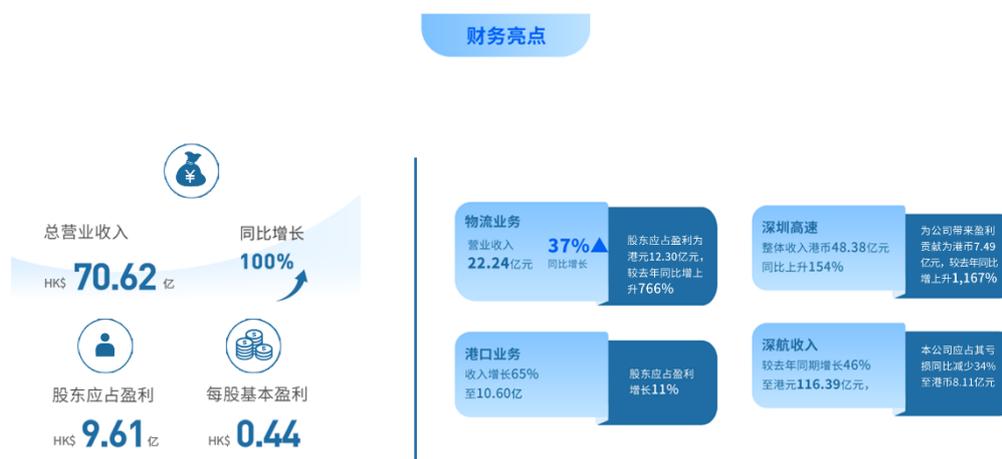
业绩新闻稿

深圳国际公布 2021 年中期业绩 核心业务重回增长态势 整体收入同比大增 100%

财务摘要：

- 收入为港币 70.62 亿元，较去年同期增长 100%
- 股东应占盈利为港币 9.61 亿元，每股基本盈利为港币 0.44 元
- 物流业务股东应占盈利为港币 12.30 亿元，较去年同期上升 766%
- 深圳高速为公司带来盈利贡献为港币 7.49 亿元，较去年同期上升 1,167%

8月27日，粤港澳大湾区领先的物流基础设施开发运营商深圳国际控股有限公司（「深国际」或「公司」）（股份代号：00152.HK）及其附属公司发布2021年中期业绩：上半年，在国内疫情得到有效控制及总体经济形势向好的大背景下，公司保持稳健发展，实现整体收入港币70.62亿元，同比增长100%；股东应占盈利为港币9.61亿元，每股基本盈利为港币0.44元。物流及收费公路等核心业务的经营业绩强劲增长且亮点突出，在一线城市的投资并购、商业模式优化等事关长远发展的方面亦取得重大进展，综合竞争力进一步提升。



核心业务收入及收益实现双提升

上半年，公司物流业务收入同比增长37%至港币22.24亿元；股东应占盈利同比增长766%至港币12.30亿元，主要受惠于综合物流港“投建融管”商业模式的落地及前海一期住宅项目交付带来的良好投资收益。

物流园业务方面，围绕构建“水陆空铁+智冷”全景物流生态的发展目标，公司持续推进规模化和智慧化业务战略，至2021年6月30日止，已实现在上海、深圳等30个物流核心节点城市的布局，总运营面积达278万平方米，综合出租率超过92%；在建及已投营的智慧仓、冷库面积分别为11万平方米、12万平方米，有望成为新的业绩增长点。优秀的经营表现体现了公司物流园业务模式的优势及实力。

港口及相关服务业务上半年继续保持良好的增势，通过持续优化客户结构、提供高质量服务和积极开拓新业务等系列措施，实现整体收入及股东应占盈利分别同比上升65%及11%至港币10.6亿元及港币5545万元。

由公司旗下深圳高速（00548.HK，600548.SH）统筹经营的收费公路业务和大环保业务上半年表现也很抢眼。受益于深圳外环项目一期通车和大环保业务投资收益的增加，深圳高速于期内实现整体收入港币48.38亿元，同比上升154%；净利润为港币15.95亿元，同比上升4,421%；公司应占盈利为港币7.49亿元，同比上升1,167%。

联营公司深圳航空积极应对疫情反复带来的不利影响，上半年收入同比增长46%至人民币96.81亿元，净亏损同比减少39%至人民币13.66亿元，本公司应占深圳航空亏损同比减少34%至港币8.11亿元。

整体来看，公司在上半年表现出稳健的成长性和较强的经营韧性。但由于 2020 年上半年处置前海项目部分土地使用权确认了一次性税前收益约港币 39.06 亿元，而本期间并无该等一次性收益，造成经营盈利及股东应占盈利较去年同期下跌。下半年，公司将把握中国房地产调控政策的现状，考虑提前释放深圳地区住宅、商业、写字楼等相关资产价值，提振财务表现。

优化产业布局及商业模式有可喜突破

近期，公司实施获取长效优质资源和打造可持续发展的商业模式等战略也取得重要进展，主业竞争力和盈利能力将逐步提升。

获取长效优质资源方面，公司坚持“重点布局核心经济区域和节点物流城市”的战略，与广铁集团成立合资公司正式启动深圳平湖南综合物流枢纽的投资开发，该项目建筑面积近百万平方米，是深圳过去 20 年来开发规模最大的单体物流园；成功完成首个物流资产包的收购，交易完成后将在上海、天津、重庆等直辖市新增合计约 25 万平方米的高标仓；旗下深圳高速拟收购湾区发展（00737.HK）71.83%股权，后者拥有位于粤港澳大湾区的广深高速和西线高速等优质路产权益。以上收购将使公司在核心经济区域的产业资源及业务优势进一步提升。此外，公司于期内成功参股中国电信旗下的 ICT（通信设备）物流市场头部企

业中通服供应链管理有限公司，进一步加码布局智慧物流创新业务。

优化商业模式方面，公司成功发起设立首支物流产业私募股权基金并完成了南昌综合物流港项目的资产证券化运作，为公司贡献股东应占盈利港币 1.75 亿元，项目增值率达到 64%。实施资产证券化是公司打造“投建融管”闭环发展模式的重要探索，公司在以粤港澳大湾区、长三角及环渤海经济带已形成可观规模的优质物流基础设施项目储备，通过拓展多元化权益性融资渠道有助于缩短回报周期、降低财务费用及提高资产效益。与此同时，基于梅林关物流园和前海物流园项目成功转型升级的经验，公司积极打造“投建管转”大闭环发展模式，并在今年上半年再度取得重大进展——公司旗下华南物流园用地被纳入深圳“都市核心区”及龙华区今年六大整备更新产业项目之一。该园区占地面积约 58 万平方米，位于深圳龙华、福田、龙岗三区交汇的重要节点，地理位置优越且周边区域汇聚了华为、富士康等数字龙头产业集群。公司正积极配合地方政府，谋划打造符合区域规划和未来趋势的新一代数字产业集聚区和功能型总部基地。如能顺利转型，预计将在未来数年内逐步释放巨大价值，为公司拓展主业提供充足资金保障。

公司认为，随着上述战略举措的实施，未来盈利能力将逐步提升。展望未来，尽管疫情反复及短期经济环境充满挑战，但公司对中国经济基本面及物流基础设施行业领域的强劲发展趋势充满信心，加之构建“双循环”发展格局战略及

系列利好政策加持，相信物流基础设施开发运营商正迈入“最好的时代”。公司将紧抓发展机遇，加速扩大产业规模和提升盈利能力，为股东创造长远价值。