



Shenzhen International
深國際

布局未来 再续华章

2021年及“十四五”重大项目推介



城市配套开发运营国企力量

Shenzhen International Holdings Limited
深圳國際控股有限公司

Stock code 股份代號 : 00152



“

新战略方向：打造一流产业集团

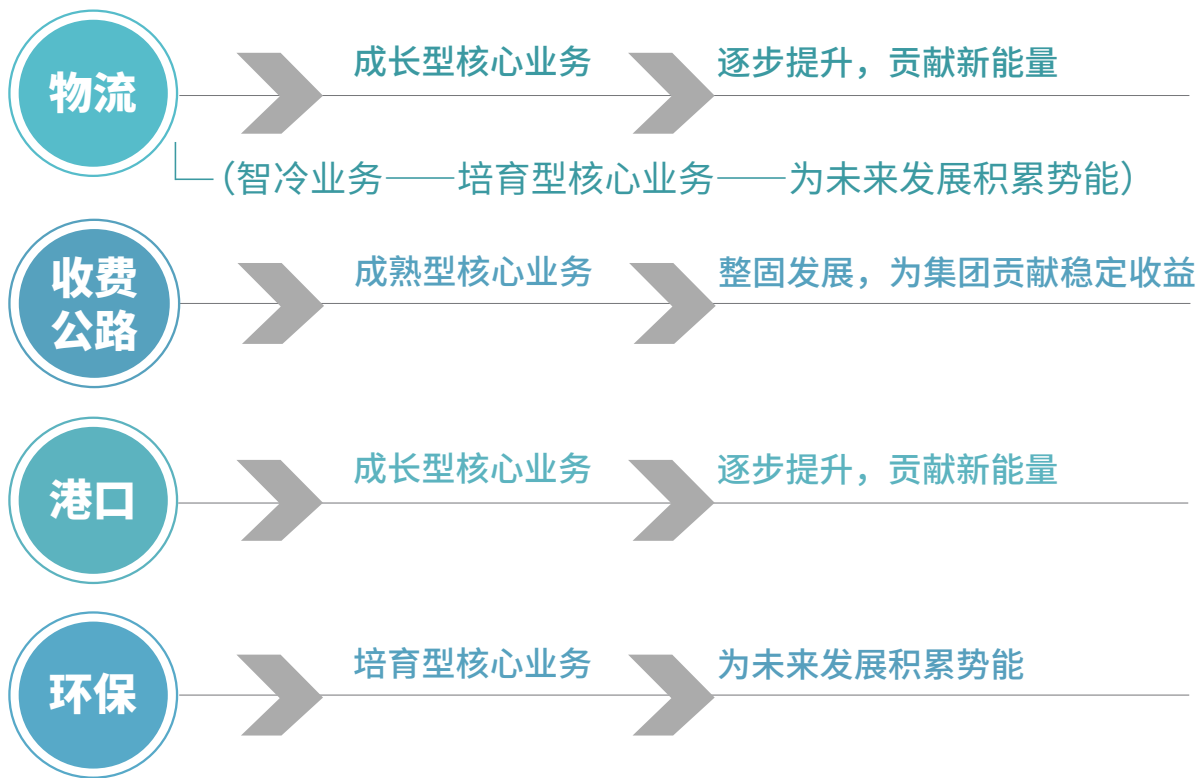
2021年，“十四五”战略规划的开局之年，深圳国际控股有限公司稳步迈向“千亿级”规模，明确提出了“打造一流产业集团”的发展愿景，做大、做优、做强，将是落实这一愿景的三条重要战略路径。为推进战略落地，深国际大力实施“五大行动”，包括提升深圳行业地位、综合物流港闭环拓展行动、智慧仓和冷链物流打造新引擎行动、港口联网行动和综合改革行动等，着力加强重大项目的谋划储备，培育新增长极、塑造新商业模式、挖掘新爆发机遇，真正做到有备而来，从容发力。2021年，深国际势将跑出发展加速度！



做大业务版图

精耕物流，塑造“四轮驱动”产业格局

过去5年间，深国际的产业格局已从以物流和收费公路为主，逐步拓展为物流、收费公路、港口和环保产业等四大主业方向。“十四五”规划期内，深国际进一步明确了要塑造“四轮驱动”产业格局的战略，实现各业务板块均衡、可持续发展。



专注基础设施开发运营，构建水陆空铁物流全景生态

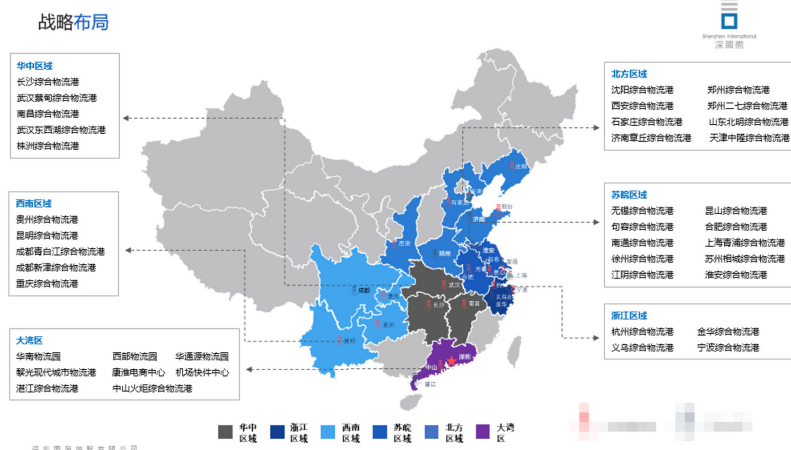
以投资并购、战略合作为手段，促进物流基础设施的开发运营由原来的城市和港口物流园区领域，向航空货运、铁路货运领域延伸，打造水陆空铁全业态的基础设施网络，并以线下网点为载体，构建集冷链物流、智慧物流、园区增值服务、第三方物流、保税物流、物流金融及物流信息于一体的综合服务体系，充分发挥资源和业务协同，提升核心主业的盈利能力和竞争力。



做优布局模式

优化布局区域，提升发展优势

紧抓粤港澳大湾区和深圳先行示范区的建设机遇，强力打造“立足深圳 服务湾区 辐射全国”的战略布局。尤其是物流仓储业务，在走通大小闭环的前提下，将全力冲刺园区运营规模“深圳第一、湾区前三、力争全国前五”的发展目标；港口业务要加快在长江沿线及主要内陆河支流的联网布局，打造成为全国具有一定实力的内河港口运营商。



📍 深国际大湾区拓展策略

“两大战区”

+

“一个叠加”

▶ 以深圳、全国作为两大战区坚定布局，粤港澳大湾区则单列出来作为各战队共同拓展的叠加区域

优化商业模式，提升资本效率

一是打造综合物流港“投建融管”的发展模式，即充分利用公募 REITs、产业基金等金融工具，将成熟园区项目置入基金，在保持运营权的前提下出让股权，缩短投资回报周期及获取投资新物流园区项目的充沛资金，形成良性滚动发展的小闭环。二是打造传统物流园区“投建管转”的发展模式，即积极承接城市更新需求，力促核心城市中心位置的传统物流园区进行土地变性和更新改造，提升资产价值，形成物流园区资产全生命周期价值链大闭环。此前深国际成功操盘的梅林关和前海项目等，就是通过转型城市综合体释放出巨大价值，为主业拓展提供资金保障。

做强行业影响力

强化资源获取能力，打造卓越企业品牌

坚定不移地寻找、获取资源，重点寻求与头部企业的股权合作、业务合作机遇，共同开发新产品新业态新模式，积累长效优质资产，提升行业影响力。



强化创新引领，铸就可持续发展力

管理层面，持续深化国企改革，持续开展对标世界一流管理提升行动，厚积内生动力，强化“最佳上市公司”“国企改革先锋”品牌形象。业务拓展层面，明确将智慧物流和冷链物流作为新业务加以培育，并将积极探索管理输出、新型轻资产业务及全力承接深圳物流枢纽建设机遇，培育创新发展新动能。



2021

深圳国际控股有限公司

重大项目推介

平湖南国家物流枢纽



平湖南国家物流枢纽位于深圳龙岗区平湖街道以南、广深铁路与京九铁路平湖编组站之间，可直通盐田港和蛇口港，紧邻东莞、广州、惠州



项目占地 1350 亩（约 90 万平方米），是深圳近 20 年最大的单体可开发物流地产项目，规模超过了深圳近 10 年物流及仓储用地出让面积总和（约 68 万平方米）



2019 年，该项目入选 23 个国家级物流枢纽之一，也是大湾区内唯一的国家级物流枢纽，属于高度稀缺和具有独特政策优势的战略性资源



根据前期规划，平湖南项目将在保留原铁路货场功能的基础上，建设多层立体物流设施，把传统的铁路货场升级成为兼容多种运输方式、同时能够满足仓储及供应链服务功能的标杆性综合物流枢纽，服务于区域内有铁路货运、水铁联运出海和跨境物流服务需求的客户，主要包括汽车电子及零部件生产企业、工业及商贸业企业等，以及有冷库定制和运营配送需求的客户。

深国际与广铁集团已于 2020 年 3 月 27 日签署合作协议，拟共同成立合资公司对项目进行分期开发运营，深国际将持有合资公司 90% 股权。

目前，该项目正在等待国家铁路集团党委和总经理办公会审议批复，初步估算总投资规模可达 100 亿元。



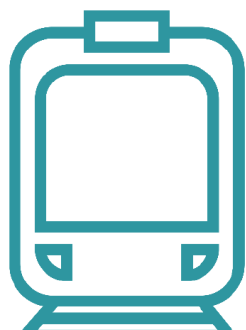
深圳B2C跨境电商专列 中欧班列湾区号



“湾区号” 中欧班列

“湾区号”中欧班列是由深圳市政府牵线搭台，由深国际和招商局旗下中外运联合打造的中欧班列产品，于2020年8月18日正式通行，运行“深圳-德国杜伊斯堡”及“深圳-匈牙利”的货运线路，并在2021年春节前夕创新实现首列“欧洲-深圳-日韩”海铁联运，主要将粤港澳大湾区等“中国制造”的机械设备、防疫物资、家用电器输送到欧亚各国。

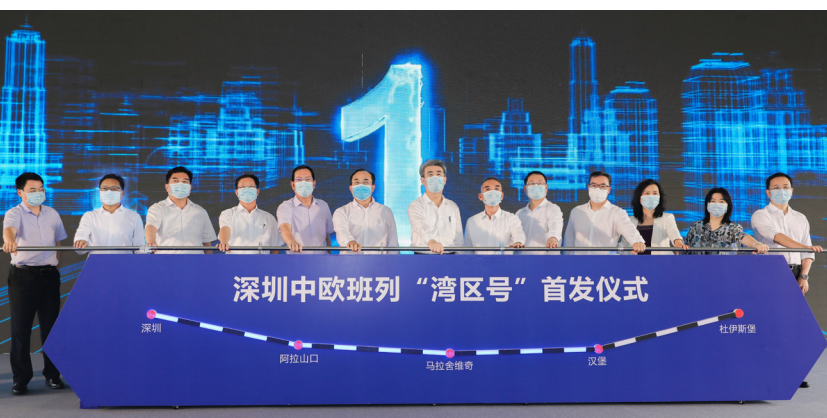
市场需求旺盛 社会效益显著



已开行 **38** 列

累计运输货重近 **2万** 吨

货值人民币 **10亿** 余元



中欧班列业务以平湖南站作为始发场站，有利于带动平湖南综合物流枢纽货运量和发展各项增值服务，有利于丰富深国际的业态，为长远稳定发展提供有力支撑；在城市和区域经济发展层面，“湾区号”中欧班列为深圳以及大湾区制造业构建便捷高效的国际物流通道，保障深圳欧洲之间供应链畅通、维护产业链安全和稳住深圳外贸基本盘，有利于提升深圳市“一带一路”战略中的中心城市地位，屡获深圳市政府、深圳海关高度肯定。

战略入股国货航

2020年11月9日，深国际与国货航签署增资协议，以15.65亿元对价战略入股国货航，将持有其10%股权及提名一名董事。

国货航成立于2003年，是中国航空集团有限公司旗下的航空货运物流平台，主要业务为航空货运、航空货站经营、快递业务及相关物流服务等。除自有机队业务外，国货航还独家经营中国国航股份有限公司全部客机腹舱业务，通航43个国家和地区及187个城市，国际货运周转量为国内公司首位，全球位居第九。

通过本次投资，深国际顺利进军具有较高门槛及垄断性的航空货运行业，亦可助力国货航拓展航空货运、航空货站、合同物流、城市配送、冷链物流等业务，实现合作共赢。



黎光物流园

黎光物流园是深圳重大建设项目，位于龙华区观澜街道，地处深圳北大门，紧邻梅观高速和外环高速，交通便捷、地理位置优越。



项目占地面积约4.53万平方米，总建筑面积达26.5万平方米，拟建10万平方米常温库、5万平方米冷库，以及1.8万平方米办公和交易展示区域和1.5万平方米员工宿舍、公寓等多形态产品，并提供物流仓储、交易展示、分拨集运、城市配送及流通性加工等综合物流服务。

黎光物流园计划于2023年投营，未来将打造为高标准、智慧型、生态型的现代物流标杆示范园区。

华南物流园转型升级



华南物流园是深圳重大仓储物流园之一，地处龙华、福田、龙岗三区交汇的重要节点，占地面积约60万平方米，具有卓越区位优势及超越前海项目（占地面积约39万平方米）和梅林关项目（占地面积约9.5万平方米）的开发战略价值。

8分钟可抵达华为、富士康等数字龙头企业



8分钟可抵达深圳北站高速铁路枢纽



5分钟抵达五和城际铁路枢纽



未来通过在建皇岗路地下快速路10分钟内可到达福田CBD

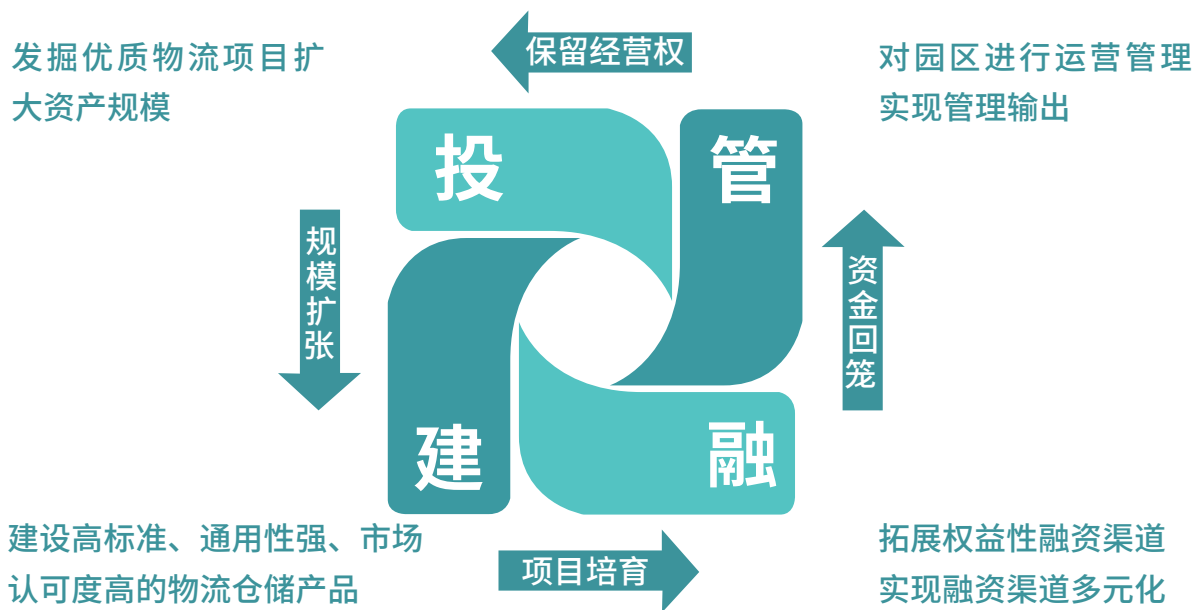


● 根据规划，华南物流园已纳入龙华区重点开发片区范围，作为深圳北站新城核心组成部分，同时对标福田香蜜湖片区和欢乐海岸片区的城市功能定位，拟打造为“国际会客厅”。在产业发展规划方面，华南物流园转型升级项目已经纳入龙华区“一圈一区三廊”区域发展规划，将依托周边区域产业集群优势，打造成为“数字经济先行区”的核心功能节点。

● 2020年11月，深国际与龙华区政府签署了《战略合作框架协议》，共同推进华南物流园的转型升级。

综合物流港闭环拓展行动

截至2020年底，深国际城市综合物流港已在28个城市投资34个项目（不含深圳），协议用地面积达714万平方米，已获得土地面积约460万平方米；运营项目20个，在建项目6个，总运营面积约200万平方米，综合出租率达91%。



- 为推动深国际城市综合物流港快速扩张，深国际将联合中信证券旗下基金管理公司金石投资发行首期物流产业私募股权基金，以南昌、合肥、杭州（一期）等综合物流港项目公司为试点，探索重资产证券化产证券化路径。
- 深国际在基金公司中持股40%。自2021年起，将分批次把3个项目置入基金，也将择机启动发行公募REITs工作，多路径探索打造“投建融管”商业模式闭环。

序号	项目	目前项目状态	项目竣工时间	建筑面积 (m ²)	综合出租率
1	南昌项目	全部运营	2018年9月	93,797	100%
2	合肥项目	全部运营	2019年10月	100,126	98%
3	杭州一期	部分运营，部分在建	预计2021年4月	226,192	100% (不含一期C未正式运营部分)
合计				420,115	

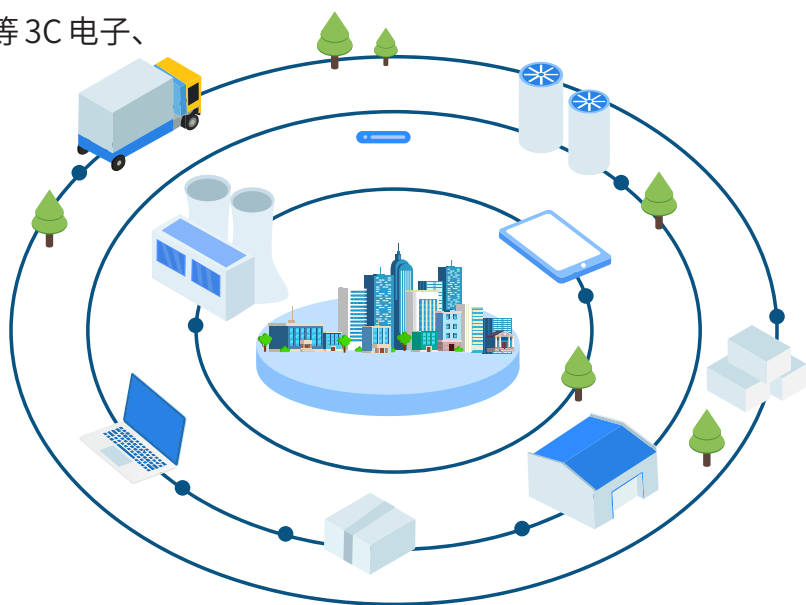
打造智冷新引擎行动



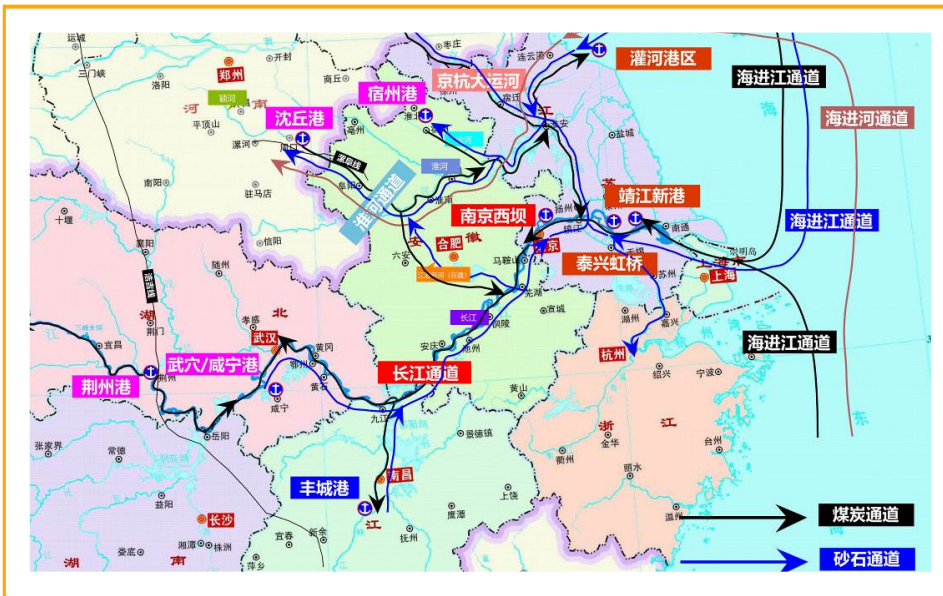
2020年，深国际正式成立智冷事业部，并且制定智冷业务子战略，以打造“拥有核心技术研发制造能力的集成商和运营商”“全国领先的冷链物流服务商”为目标，为集团传统物流业务数智赋能。

● 目前，深国际已投入运营及在建的智慧仓项目面积达11万平米，涵盖华为、如涵、八达等3C电子、鞋服、医药和三方物流等行业客户。

● 深国际还积极与优质系统集成商开展投资合作。2020年12月，战略入股智慧仓业务领域头部企业普罗格，持有11%股份。未来，双方将基于各自产业资源和优势，联合为客户提供智慧仓仓库、软件、硬件、运营等一体化解决方案，并进一步探索未来智慧物流新模式。



港口联网行动



近年来，深国际重点部署港口联网行动，进一步开拓长江沿线及主要内陆河支流的优质港口项目，通过投资并购快速壮大业务规模。

项目一

江西丰城尚庄码头，由深国际与江西省港口集团、赣能股份和丰城交投成立合资公司运营，深国际持有 20% 股份。该项目规划建设 10 个泊位，2020 年 12 月 28 日开工，计划 2022 年 6 月投产。主要服务于后方赣能丰城电厂用煤需求，预计可增加港口产能 600 万吨 / 年。

项目二

深国际与江苏省靖江市政府于 2020 年 12 月 18 日签订合作协议，拟在靖江港智慧物流园新建 1 座 10 万吨级长江主码头和 4 个千吨级内港池泊位。目前正在推进报批手续，计划于 2022 年开工、2023 年末投产，预计可增加港口产能 1500 万吨 / 年。

项目三

2021 年，深国际拟在河南省沈丘港口投资新建 1000 吨级码头，泊位 16 个，拟分三期建设，目前正在推进一期项目的报批手续，力争年末实现首期项目具备试运营条件。预计项目一期投产后增加港口产能 350 万吨 / 年，全部投产后达到 1600 万吨 / 年。



Shenzhen International
深國際

