

深圳國際--低調的深圳物流巨頭

引言：有幹將之器，不露鋒芒；懷照物之明，而能包納。

——《夢溪續筆談》

作為在香港主板上市的紅籌公司，深圳國際（00152.HK）在深圳市屬國有企業中是一家不一樣的企業，它是深圳市國資委控股直管企業中唯一一家整體境外上市的公司，也是唯一一家以物流業為主業的市屬國有企業。多年來，其經營穩健、業績良好，備受資本市場的青睞。

乍一看，也許有人會把深圳國際取得跨越式發展的原因歸結於：國資背景、香港上市，既有政策加持，又有平臺優勢，但業績逐年穩增、盈利能力越來越強的背後離不開深圳國際的用功和專注。率先打破地域限制、多板塊有機協同、創新基因持續發力，“深圳國際模式”對於物流行業的發展具有十分重要的借鑒意義，它既是不爭不露的“隱士”，也是引領行業升級的“冒險家”。

隱而有名，被譽為“中國物流行業標杆”，深圳國際構建起“物流王國”

深圳國際的前身為 1951 年在香港創立的“茂昌”商號，早在 1972 年就在香港聯合交易所主板上市，而真正進入國企行列是被深圳市建材集團有限公司收購的 1994 年。隨後，1999 年底深圳市政府實施戰略重組，正式將其更名為“深圳國際控股有限公司”，並將物流、

高速公路和航空等物流資產注入其中，將其作為整合深圳市物流資產的平臺。

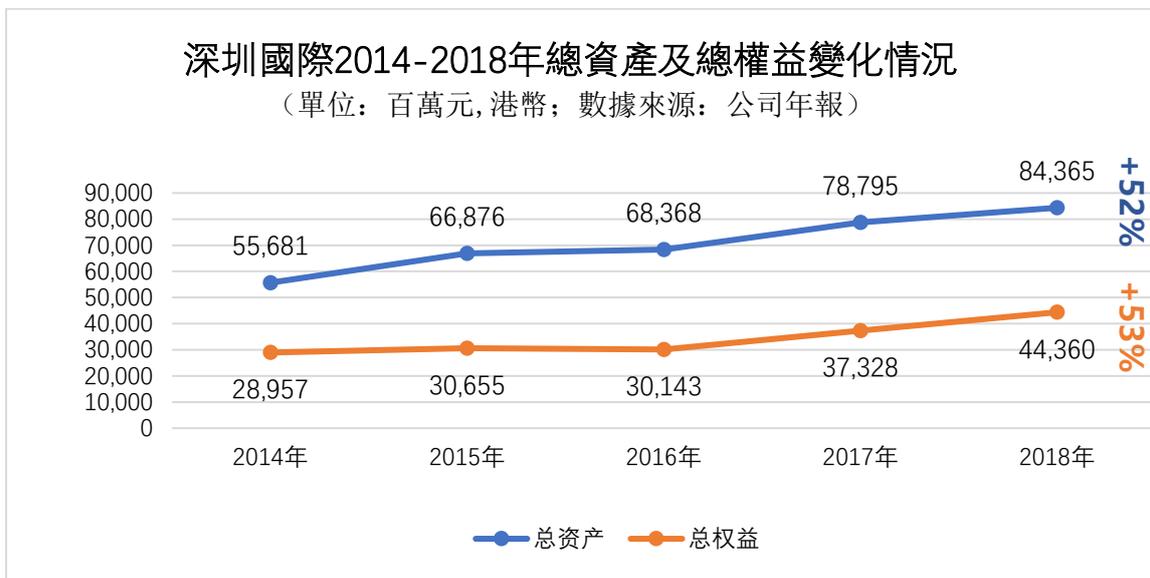
此後，深圳國際便開始大展手腳，邁入新的發展階段。通過投資建設、並購重組與整合，在不斷明晰主業的同時，深圳國際也逐步構建起了以現代物流、收費公路為核心的 2+X 產業格局，業務領域拓展至物流產業相關土地綜合開發、環保產業投資與運營等多個細分市場。

2012 年，深圳國際已成為深圳市現代物流行業的“排頭兵”：旗下深高速擁有近 600 公里高速公路收費里程；在深圳經營華南物流、西部物流等多個成熟優質的物流園區，年貨物進出總值超 650 億美金；持有中國第四大航空公司深圳航空 49% 的股權；在長江沿岸運營著數個萬噸級碼頭，成為名副其實的“物流王國”。

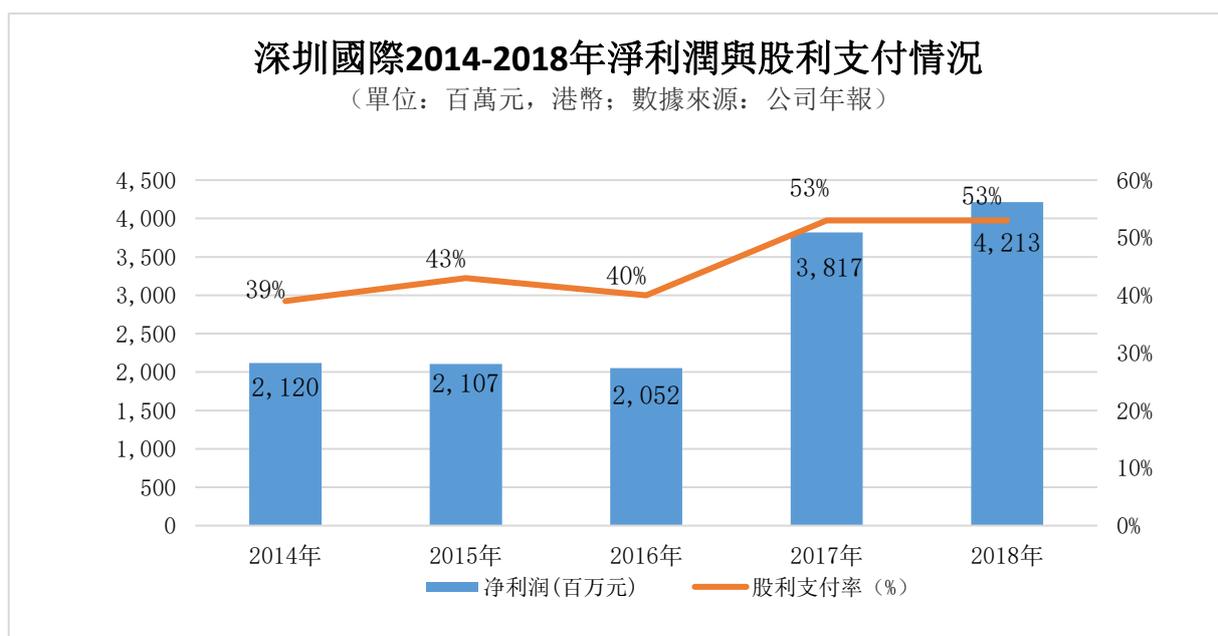
2013 年初，借著國家供給側改革的東風，深圳國際把握物流行業整合的歷史機遇，率先打破地域限制，面向全國重要物流節點城市 and 地區進行物流網絡佈局，打造了“城市綜合物流港”這一新的商業模式。與此同時，公司以“產融網”結合為手段，實現了由重資產為主到輕重資產並舉的重大轉變，為物流行業的轉型升級提供了良好範本。

截止 2019 年 6 月底，深圳國際總資產超 860 億港元，增長超 77 倍（較 1999 年重組前）。2019 年上半年，公司實現總收入 57.12 億港元，較去年同期上升 7%；股東應占盈利 12.39 億港元，較去年同期上升 39%；每股基本盈利 0.58 港元，較去年同期上升 32%，不

僅營業收入、稅前利潤還是股東應占盈利均同比實現增長，資產總量、現金餘額更創歷史新高。



此外，數據顯示，近五年來，深圳國際保持了行業領先的分紅，分紅比例由 39% 升至 53%，其淨利潤也逐年增長。此外，公司股價亦逐年升高，2014-2018 五年年複合增長近 10%。這向市場及投資者傳遞了其較強的發展信心，也增強了資本市場吸引力。



現代物流+收費公路等多輪驅動，護航行業領先

作為在港上市企業，深圳國際深化管理體制和運營機制改革，持續提升公司治理水平。

物流業務方面，公司在粵港澳大灣區擁有多個運營成熟的物流園區。深圳地區營運中的 4 個物流園區共約 104.6 萬平方米；物流中心營運面積近 60.4 萬平方米，主要提供物流服務，以及包括其他增值服務如智能雲倉、保稅物流、第三方物流等。公司將華南物流園升級為現代產城融合城市綜合體，除了傳統倉庫的智能化改造，紅酒、汽車物流等供應鏈相關園區創新增值業務正積極開展。目前，深圳華南物流園區平均出租率保持 90%以上理想水平，租金水平穩步提升。與此同時，定位為多功能、綜合性高端現代物流服務業聚集區的華南二期項目建設順利。

此外，公司首個以租賃方式經營的輕資產項目康淮電商中心 2018 年 1 月正式運營，並成功引進京東、申通等多家龍頭物流企業，整體經營效益符合預期。龍華黎光項目建設前期工作正穩步開展，將建成提供中轉分撥、儲存以及配套等綜合服務的生態型智慧物流園，已被列為深圳市重點項目。

另一方面，綜合物流港既是深圳國際主力拓展的物流業務，亦是其未來發展的重點。公司自 2013 年全面啟動“城市綜合物流港”發展戰略，在全國佈局城市綜合物流港，實現了商流、物流、資金流、信息流“四流合一”的現代物流產業鏈生態系統。截止到 11 月，公司在國內 26 個重要物流節點城市（深圳地區除外）佈局了 29 個“綜

合物流港”項目，已投入運營項目 15 個，總運營面積達 134 萬平方米，平均綜合出租率高達 87%，綜合物流港已進入“產出+建設”雙輪驅動時期。

收費公路方面，高速公路收費業務主要由其子公司深高速開展。公路收費業務是深圳國際目前最大的收入來源。在持續整固深高速收費公路主業的同時，環保產業作為新產業發展方向也在有序扎實推進，重點聚焦工業危廢處理、有機垃圾處理、風電新能源業務等環保細分業務領域，構建起了多維“護城河”，拓寬了可持續發展空間。

土地價值釋放催化業績高增長，分紅極具吸引力

在物流園升級方面，深圳國際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，大力推進物流園轉型升級，其即將釋放的土地價值十分可觀。

據了解，公司擁有的土地資源具有較強的獨特性和內在價值，其中，梅林關城市更新項目緊鄰深圳市福田區，地理位置優越，具有較好的投資價值和增值空間。梅林關項目（原華通源物流中心）總建面約 48.6 萬平方米，是包含住宅、商業、公寓、辦公多種產品形態的綜合開發體。項目一期的住宅和商業產品（可售面積約 7.5 萬平方米）於 2018 年年底獲批預售，已於近期售罄，預計年內可帶來一次性收入及利潤貢獻；同時二期住宅和商業產品（可售面積約 6.8 萬平方米）已於今年 9 月 27 日獲批預售。該項目地理位置優越，具有較好的投資價值和增值空間，銷售進展較快。

此外，前海項目（原西部物流園）將被打造成重點發展金融、現代物流、科技及信息服務等現代服務業的國際化新區域。前海首期包含住宅項目以及產業辦公項目。住宅項目頤灣府由公司和深業集團聯袂打造，2019年12月初已開始預售，銷售情況理想。產業辦公項目定位為“一帶一路”信息港，2019年上半年簽訂增資協議。據悉，就深圳國際與相關部門所簽訂的前海項目土地整備協定，土地整備補償將為公司帶來合約人民幣83.73億元的土地價值。分析人士認為土地補償收益將是深圳國際的股價的強催化劑。

物流行業前景向好，深圳國際未來可期

憑借良好的經營業績和較好的治理水平，深圳國際贏得了資本市場、投資者和社會各界的廣泛認可。公司連續兩年被評為“廣東省優秀企業”和“深圳百強企業”，榮膺“最具投資價值獎”和“最佳投資者關係獎”，以及“傑出中國物流基建公司”。近期公司再獲殊榮，榮獲香港大公文匯傳媒集團“中國證券金紫荊獎”頒發的“大灣區最具投資價值上市公司獎”。

此外，公司還獲得了國內聯合及鵬元等著名機構給予最高3A信貸評級，並相繼獲得標準普爾、穆迪、惠譽三大國際頂級信貸評級機構給予的投資級信貸評級；先後被納入恒生滬深港通大灣區綜合指數、MSCI中國指數、恒生中國內地企業高股息率指數、恒生港股通高股息率指數等多個指數，同時也被納入為滬港通、深港通名單，受到主權基金的青睞。

作為灣區物流及交通運輸行業資源的集大成者，持續更新的運營邏輯、完善的產業佈局、強勁的創新能力、穩健的財務狀況、廣泛的品牌美譽度和影響力，讓深圳國際在“交通強國”建設、粵港澳大灣區及“一帶一路”等歷史性機遇的多重提振下被物流行業譽為“最具成長力的企業”之一，這也奠定了深圳國際成為“中國行業領先物流基建公司”的底氣和實力。

“遠見者行遠，實幹者乃成。”低調、務實、創新、發展，深圳國際未來可期！