

# 佈局未來•再續華章

## 2021 年及“十四五”重點專案推介材料

### 新戰略方向：打造一流產業集團

2021 年，“十四五”戰略規劃的開局之年，深圳國際控股有限公司穩步邁向“千億級”規模，明確提出了“打造一流產業集團”的發展願景，做大、做優、做強，將是落實這一願景的三條重要戰略路徑。為推進戰略落地，深國際大力實施“五大行動”，包括提升深圳行業地位、綜合物流港閉環拓展行動、智慧倉和冷鏈物流打造新引擎行動、長江港口聯網行動和綜合改革行動等，著力加強重大項目的謀劃儲備工作，培育新增長極、塑造新商業模式、挖掘新爆發機遇，真正做到有備而來，從容發力。

#### 一、做大業務版圖

**精耕物流，塑造“四輪驅動”產業格局。**過去 5 年間，深國際的產業格局已從以物流和收費公路為主，逐步拓展為物流、收費公路、港口和環保產業等四大主業方向。“十四五”規劃期內，深國際進一步明確了要塑造“四輪驅動”產業格局的戰略，實現各業務板塊均衡、可持續發展。

其中，成熟度最高的收費公路業務將以整固提升為主要發展策略，被定位為把成長型核心業務的物流和港口業務將打造為核心業務支柱，被定位為培育型核心業務的環保產業

則主要扮演“為未來發展積累勢能”的角色。

**專注基礎設施開發運營，構建水陸空鐵物流全景生態。**以投資並購、戰略合作為手段，促進物流基礎設施的開發運營由原來的城市和港口物流園區領域，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路，並以線下網點為載體，構建集冷鏈物流、智慧物流、園區增值服務、協力廠商物流、保稅物流、物流金融及物流資訊於一體的綜合服務體系，充分發揮資源和業務協同，提升核心主業的盈利能力和競爭力。

## 二、做優佈局模式

**優化區域佈局，提升發展優勢。**緊抓粵港澳大灣區和深圳先行示範區的建設機遇，強力打造“立足深圳 服務灣區 輻射全國”的戰略佈局。尤其是物流倉儲業務，在走通大小閉環的前提下，將全力衝刺園區運營規模“深圳第一、灣區前三、力爭全國前五”的發展目標；港口業務要加快在長江沿線及主要內陸河支流的聯網佈局，打造成為全國具有一定實力的內河港口運營商。

深國際在大灣區制定了“兩大戰區”+“一個疊加”的拓展策略，即以深圳、全國作為兩大戰區堅定佈局，粵港澳大灣區則單列出來作為各戰隊共同拓展的疊加區域；在全國制定了“一城多園，加密佈局”的策略，全力提高市場佔有率。

**優化商業模式，提升資本效率。**一是打造綜合物流港

“投建融管”的發展模式，即充分利用公募 REITs、產業基金等金融工具，將成熟園區專案置入基金，在保持運營權的前提下出讓部分股權，縮短投資回報週期及獲取投資新物流園區項目的充沛資金，形成良性滾動發展的小閉環。二是打造傳統物流園區“投建管轉”的發展模式，即積極承接城市更新需求，力促核心城市中心位置的傳統物流園區進行土地變性和更新改造，提升資產價值，形成物流園區資產全生命週期價值鏈大閉環。此前深國際成功操盤的梅林關和前海項目等，就是通過轉型城市綜合體釋放出巨大價值，為主業拓展提供資金保障。

### 三、做強行業影響力

**強化資源獲取能力，打造卓越企業品牌。**堅定不移地尋找、獲取資源，重點尋求與頭部企業的股權合作、業務合作機遇，共同開發新產品新業態新模式，積累長效優質資產。

**強化創新引領，鑄就可持續發展力。**管理層面，持續深化國企綜合改革，持續開展對標世界一流管理提升行動，厚積內生動力，強化“最佳上市公司”“國企綜合改革先鋒”品牌形象。業務拓展層面，明確將智慧物流和冷鏈物流作為新業務加以培育，並將積極探索管理輸出、新型輕資產業務及全力承接深圳物流樞紐建設機遇，培育創新發展新動能。

# 2021 年及“十四五”重點專案推介

## 1. 平湖南國家物流樞紐

平湖南項目位於深圳龍崗區平湖街道以南、廣深鐵路與京九鐵路平湖編組站之間，可直通鹽田港和蛇口港，與東莞、廣州、惠州聯繫也十分便捷，區域優勢顯著。專案占地 1350 畝（約 90 萬平方米），是深圳近 20 年最大的單體可開發物流地產專案，規模超過了深圳近 10 年物流及倉儲用地出讓面積總和（約 68 萬平方米），並已入選 23 個國家級物流樞紐之一，也是大灣區內唯一的國家級物流樞紐，是高度稀缺和具有獨特政策優勢的戰略性資源。

深國際與廣鐵集團已於 2020 年 3 月 27 日簽署合作協定，擬共同成立合資公司對項目進行分期開發運營，深國際將持有合資公司 90% 股權。目前，該項目正在等待國家鐵路集團黨委會和總經理辦公會審議批復，初步估算總投資規模可達 100 億元。

根據前期規劃，平湖南專案將在保留原鐵路貨場全部功能的基礎上，於貨場上建設多層立體物流設施，並精心培育產業資源，把傳統的鐵路貨場打造成為多種運輸方式協同、倉儲及供應鏈服務等功能配套多樣、產業集聚效應較強的標杆性綜合物流樞紐，致力於服務區域內有鐵路貨運、水鐵聯運出海和跨境物流服務需求的客戶，主要包括汽車電子及零

部件生產企業、工業及商貿業企業等，以及有冷庫定制和運營配送需求的客戶。

## **2. “灣區號” 中歐班列**

“灣區號” 中歐班列是深國際和招商局旗下中外運聯合打造的中歐班列產品，於 2020 年 8 月 18 日正式通行，先後開通了“深圳-德國杜伊斯堡”及“深圳-匈牙利”的貨運線路和“歐洲-深圳-日韓”的海鐵聯運線路，主要將粵港澳大灣區等“中國製造”的機械設備、防疫物資、家用電器輸送到歐亞各國。自首發以來，“灣區號”中歐班列憑藉時效快、全天候、安全穩定、分段運輸的獨特優勢，業務發展迅猛，至 2021 年 2 月下旬的短短半年間，已開行 38 列，累計運輸貨重近 2 萬噸，貨值人民幣 10 億餘元。此外，中歐班列業務以平湖南站作為始發場站，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，有利於豐富深國際的業態，為長遠穩定發展提供有力支撐。

## **3.戰略入股國貨航**

2020 年 11 月 9 日，深國際與國貨航簽署增資協定，以 15.65 億元對價戰略入股國貨航，將持有其 10% 股權及提名一名董事。國貨航成立於 2003 年，是中國航空集團有限公司旗下的航空貨運物流平台，主要業務為航空貨運、航空貨站經營、快遞業務及相關物流服務等。除自有機隊業務外，國貨航還獨家經營中國國航股份有限公司全部客機腹艙業務，通航 43 個國家和地區及 187 個城市，國際貨運周轉量

為國內公司首位，全球位居第九。通過本次投資，深國際得以快速切入具有較高門檻及壟斷性的航空貨運行業，亦可助力國貨航拓展航空貨運、航空貨站、合同物流、城市配送、冷鏈物流等業務，實現合作共贏。

#### **4.黎光物流園**

黎光物流園是深圳市和龍華區重大建設專案，位於深圳市龍華區觀瀾街道，地處深圳北大門，緊鄰梅觀高速和外環高速，交通便捷、地理位置優越。項目占地面積約 **4.53** 萬平方米，總建築面積達 **26.5** 萬平方米，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和 **1.5** 萬平方米員工宿舍、公寓等多形態產品，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。黎光物流園計畫於 **2023** 年投營，將打造為高標準、智慧型、生態型的現代物流標杆示範園區。

#### **6.華南物流園轉型升級**

華南物流園是深國際目前在深圳最大的傳統倉儲物流園，地處龍華、福田、龍崗三區交匯的重要節點，占地面積約 **60** 萬平方米，具有卓越區位優勢及超越前海項目（占地面積約 **39** 萬平方米）和梅林關項目（占地面積約 **9.5** 萬平方米）的開發戰略價值。

根據地方政府的區域發展規劃，華南物流園所處區域已納入龍華區重點開發片區範圍，作為深圳北站新城核心組成部分，對標福田香蜜湖片區和歡樂海岸片區的城市功能定位，

擬打造為“國際會客廳”；在產業發展規劃方面，華南物流園轉型升級亦已寫入《關於建設數字龍華打造“一圈一區三廊”區域發展格局的決定》，將依託周邊區域產業集群優勢，打造成為龍華“打造數字經濟先行區”的核心功能節點。2020年11月，深國際與龍華區政府簽署了《戰略合作框架協定》，雙方圍繞政策支持、跨部門協同等層面建立了聯合工作機制，共同推進華南物流園的轉型升級。

### **7.綜合物流港閉環拓展行動**

截至2020年底，深國際城市綜合物流港已在28個城市投資34個項目（不含深圳），協定用地面積達714萬平方米，已獲得土地面積約460萬平方米；運營專案20個，在建專案6個，總運營面積約200萬平方米，綜合出租率達91%。

為推動深國際城市綜合物流港進行快速擴張，深國際將聯合中信證券旗下基金管理公司金石投資發行首期物流產業私募股權基金，以南昌、合肥、杭州（一期）等綜合物流港專案公司為試點，探索重資產證券化產證券化路徑。深國際在基金公司中持股40%。自2021年起，將分批次把3個專案置入基金，也將擇機啟動發行公募REITs工作，多路徑探索打造“投建融管”商業模式閉環。



| 序号 | 项目   | 目前项目状态    | 项目竣工时间    | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 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                |                     |

## 8. 打造新引擎行動

2020 年以來，深國際成立智冷事業部及制定智冷業務子戰略，以打造“擁有核心技術研發製造能力的集成商和運營商”“全國領先的冷鏈物流服務商”為目標，為集團傳統物流業務數智賦能。目前，深國際已投入運營及在建的智慧倉項目面積達 11 萬平方米，涵蓋華為、如涵、八達等 3C 電子、鞋服、醫藥和三方物流等行業客戶。深國際亦積極與具有技術實力的優質系統集成商開展投資合作，於 2020 年 12 月戰略入股智慧倉業務領域頭部企業普羅格，持有 11% 股份，未來雙方將基於各自產業資源和優勢，聯合為客戶提供智慧倉倉庫、軟體、硬體、運營等一體化解決方案，並進一步探討未來智慧物流新模式。



## 9.長江港口聯網行動

近年來，深國際重點部署長江港口聯網行動，進一步開拓長江沿線優質港口項目，通過投資並購快速壯大業務規模。

江西豐城尚莊碼頭，由深國際與江西省港口集團、贛能股份和豐城交投成立合資公司運營，深國際持有 20% 股份。專案規劃建設 10 個泊位，利用岸線 580 米，已於 2020 年 12 月 28 日開工，計畫 2022 年 6 月投產，主要服務於後方贛能豐城電廠用煤需求，預計可增加港口產能 600 萬噸/年。

靖江港智慧物流園位於靖江市經開區，擬建 1 座 10 萬噸級長江主碼頭和 4 個千噸級內港池泊位，利用岸線 714 米。深國際與靖江市政府於 2020 年 12 月 18 日簽訂合作協定，目前正在推進報批手續，計畫於 2022 年開工、2023 年末投產，預計可增加港口產能 1500 萬噸/年。靖江專案將有效承接西壩二期功能和客戶資源，並與西壩一期專案形成良性互動，對港口板塊在貨種補充、貨源結構調整等具有重大意義。未來，深國際還將採取“平台+服務”“交易+供應鏈”的模式，進一步將其打造成煤炭物流現代化集散中心、煤炭綜合交易中心。

沈丘港口物流園位於河南省沈丘縣沙潁河畔，共規劃 1000 噸級泊位 16 個，利用岸線總長度 1024 米，擬分三期建設，目前正在推進一期專案的報批手續，力爭年末實現首期項目具備試運營條件。投產後將主要服務於碼頭後方安鋼

鋼鐵產能置換和山西等地煤炭中轉物流需求，預計項目一期投產後增加港口產能 350 萬噸/年，全部投產後達到 1600 萬噸/年。