

## 城市配套开发运营国企力量

深圳国际控股有限公司  
(股票代码: 00152HK)

地址: 香港九龍尖沙咀東部科學館道一號康宏廣場南座22樓2205-2208室  
電話: 852 - 23660268  
傳真: 852 - 27395123

地址: 深圳市福田區紅荔西路8045號深國際大廈  
郵編: 518057  
電話: 0755 - 83079999  
傳真: 0755 - 83079988

網址: [www.szihl.com](http://www.szihl.com)



# 深國際

Shenzhen International

ISSUE 51  
2023/12

[www.szihl.com](http://www.szihl.com)  
內部資料, 免費交流  
准印證號:  
粵印L017910105



# 2023 聚勢向前



# 物流天下 德行天下



## • 企业使命

助力实体经济  
发挥城市配套开发运营国企力量  
服务城市、服务产业、服务民生



## • 企业愿景

持续做强做优做大  
打造一流产业集团



## • 核心价值观

奋斗 开放 务实 协调



## • 企业文化品格

知行合一，行稳致远



ISSUE  
51www.szihl.com  
内部资料 免费交流  
准印证号:  
(粤B) L017010105

扫码观看《深国际》电子版

2023/12

封面主题:

2023 聚势向前

2023是阻力盘桓又动力勃发的一年，  
全体深国际人锚定年度总目标，  
坚定以“稳”字为第一要诀，  
勇于担当，攻坚克难，善于作为，  
开创了稳中有进的高质量发展新局面。



## 乱云飞渡 又踏层峰望眼开

记得在2022年底，人们对2023年充满希望，觉得一切终将回归正常，为这个年头赋予了更多想象。但坦白地讲，2023年留下的印记，可能更多的是“不确定”“不稳定”，以及“好难”等听上去没那么快乐的词语。

难的主要原因：一是经济复苏不及预期。后疫情时代的开启并没有带来强劲而广泛的经济复苏，美国激进的货币政策和产业政策带来巨大的外溢效应和虹吸效应，更增加了其他国家经济复苏的难度。大部分国家都存在债务恶化、投资不足、消费乏力的状况。二是美国对华打压和遏制的战略仍在继续。不仅是科技领域对华实施封锁，经贸领域也在持续鼓动“去中国化”，通过“友岸外包”等方式孤立中国，人为割裂全球产业链供应链。

寒气不断传导，企业投资意愿降低，老百姓消费降级，进一步形成广泛的社会困境。对大物流行业来说，国际物流和供应链已无法回到疫情之前的水平；对我们来说，结果就是园区出租率下降、租金承压。

这一年，深国际人紧紧围绕“三稳八进”的年度工作思路和“1+2+9”总体安排，即稳资金、稳投资、稳安全形势，在经营水平、工程建设、能力建设、基础制度建设、闭环发展、优质大并购、价值管理、国企担当等方面实现“求进”。何其艰难！

但是，盘点这一年的深国际“工作答卷”，深国际人还是实现了全国高标仓运营面积近500万m<sup>2</sup>、“湾区前三”行业格局初步奠定、拓展北京市场卓有成效、宝安项目入选生产服务型国家物流枢纽、平湖南项目获建筑工程规划许可证、靖江港正式投入运营、华南物流园转型升级“落定”、首期公募REITs正式申报、颐城栖霞里交付和冷链业务继续进阶等一系列亮点工作“小目标”。同时，也收获了80余项各领域的荣誉奖项。

岁末的此刻，《深国际》内刊编辑部照例梳理，记录下全体深国际人2023年的努力与坚持，既为过往，也是序章。满意与否，各有各的答案。新的一年，咱们依然要携手奔赴山海。

《深国际》编辑部



编委会顾问 李海涛 刘征宇  
编委会主任 王沛航  
副主任 革非 范志勇 侯圣海 杜鹏 戴敬明  
周治伟  
编委会成员 黄超龙 刘旺新 杜度 黄斌 李林  
李胜茂 王琳鸿 曾翔 王敬贤 陈燕  
赵永强 袁冶 周伶 王向燕 胡煜  
周杰 杨燕娴 蔡俊业 杨卫军 吴晶萍  
吴国平 陈小平 张建平 黄小刚 陈君生  
刘业全 魏堂胜 周大为  
主 编 王琳鸿  
副 主 编 杜洁茵  
责任编辑 张婷 肖心仪  
设计助编 深圳市启宸文化传媒有限公司  
印刷单位 深圳市长江印刷有限公司  
印刷日期 2023年12月

准印证号 (粤B) L017010105  
主办单位 深圳国际控股有限公司  
《深国际》编辑部  
地 址 深圳市福田区红荔西路8045号  
深国际大厦  
邮 编 518057  
电 话 0755-83079999  
传 真 0755-83079988  
电 邮 sgjneikan@szihl.com  
发送对象 内部员工  
印刷数量 1000册

欢迎行业人士及深国际员工投稿！所有栏目长期接受文图投稿或荐稿，一经采纳即付稿酬。  
所有文图版权归深国际集团所有，如需转载敬请注明出处。

# 目录

CONTENTS

## PRACTICE 笃行

- 08 深国际2023年度十大事件
- 10 稳存量拓增量 开创高质量发展新局面

## CAPACITY 谋远

- 26 抓基础 谋跨越 能力建设再上新台阶
- 28 敢闯敢试开放创新 成长动能日益充沛
- 30 汇聚合力 持续赋能新质发展
- 32 优治理强业务 卓越品牌形象持续夯实
- 38 深耕湾区腹地 服务区域稳健发展

## GATHER 聚心

- 42 凝心聚力 关关难过关关过
- 46 从新人到开新单
- 47 缘寄华南物流
- 48 青春灼灼 不负韶华
- 49 我们的保交楼之战
- 50 深国际2023年企业文化活动集锦
- 54 深国际2023四季图鉴





## 01 “湾区前三” 行业格局初步奠定

2023年1月17日，物流发展获取佛山高明236亩物流仓储用地；10月20日，获取肇庆高要150亩物流仓储用地，目前累计在大湾区获地886亩、建筑面积近80万m<sup>2</sup>，“湾区前三”行业格局初步奠定。

## 03 宝安项目入选生产服务型国家物流枢纽

2023年7月28日，深国际主导开发建设的深国际公路枢纽物流港深圳·宝安项目成功申报生产服务型国家物流枢纽，助力深圳率先成为拥有“四型”国家物流枢纽的城市。湾区投资于12月27日成功获取项目用地。

## 04 拓展北京市场卓有成效

2023年9月3日，集团与房山区政府签署《合作框架协议》，就深国际在房山投资建设智慧数字、绿色低碳的国家级物流枢纽项目达成共识；顺义项目也在积极推动中，力争于2024年成功摘取建设用地。

## 05 华南物流园转型升级“落定”

2023年10月31日，深国际华南物流园成功与龙华区签订土地整备实施协议，转型工作进入落地实施阶段，集团“投建管转”大闭环再添新案例。

## 02 冷链业务继续进阶

2023年5月24日，智链公司携手万科物流合资设立的轻资产公司正式成立。自2020年实施智冷子战略至今，集团先后在深圳、上海、南京等地投建、运营的冷库项目建筑面积约3.9万m<sup>2</sup>，在建冷库项目建筑面积约8.5万m<sup>2</sup>。

## 07 颐城栖湾里交付

2023年12月27日，集团首个独立开发的商业住宅项目深国际商置深圳·颐城栖湾里交付。

## 06 首期公募REITs正式申报

2023年12月7日，由深国际旗下物流发展发起的华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金已获中国证监会及深交所正式受理，集团打造“投建融管”小闭环取得新突破。

## 08 靖江港正式投入运营

2023年12月27日，深国际港口江苏靖江港正式投入运营。该项目是集团2023年第三个开港运营的港口，年吞吐能力超4500万吨。

## 09 平湖南项目获建筑工程规划许可证

2023年12月28日，深圳国际综合物流枢纽中心|深圳·平湖南项目成功取得建筑工程规划许可证，即将进入全面建设阶段。

## 10 全国高标仓运营面积逼近500万m<sup>2</sup>

截至2023年末，集团已在40个城市实现布局，协议用地面积超1000万m<sup>2</sup>，39个项目投入运营，运营面积490万m<sup>2</sup>，高标仓市场占有率稳居行业第八。



# 稳存量拓增量

## 开创高质量发展新局面

如果要用一个词来形容2023年宏观经济形势之于微观个体的感受、印象，这个词大概是“割裂”；进一步阐释的话，大概就是“阻力盘桓，动力勃发”的意思，即每个人的耳边都响彻着“经济在复苏”的鼓点，但实际的感受可能是“脚步有点沉”。此情此景中，“稳”是第一要诀。所以，2023年，在市国资委的坚强领导下，深国际延续了“一手抓能力建设，一手抓高质量发展”的大方向，制定“稳中求进、笃定前行”“三稳八进”年度工作思路和“1+2+9”总体工作安排，呈现企稳、稳步发展的良好态势。

三稳八进 >>>

▲ 深圳国际综合物流枢纽中心|深圳·平湖南



## 主业拓展 稳中提质

深国际  
物流

精准投拓，精细运营

物流主业方面，截至2023年末，深国际已在全国40个城市实现布局，协议用地面积超1000万<sup>m</sup><sup>2</sup>，已有35个项目投入运营，运营面积490万<sup>m</sup><sup>2</sup>，高标仓市场占有率排名行业第八。

1

加大在深投资力度  
助力深圳打造全球具有重要影响力的物流中心



2023年6月，深国际成功获取平湖南项目33.36公顷的产业用地，是全国首宗在铁路货场上盖产业空间的综合物流枢纽项目，也是深圳市较为罕见的可大规模开发物流设施的土地资源和首例11米层高物流建筑单倍计容的项目；11月，项目正式更名为“深圳国际综合物流枢纽中心”，预计2024年一季度动工，拟建设建筑面积约85万<sup>m</sup><sup>2</sup>的物流基础设施集群，打造成为全国乃至亚洲单体规模最大的“公、铁、海”多式联运中心；12月28日，项目成功取得建筑工程规划许可证，即将进入全面建设阶段。

### 开发模式新

充分利用铁路货场空间向上拓展，上盖开发现代物流设施，实现铁路用地复合开发。

### 合作模式新

铁路系统与地方国企成立合资公司，采取“铁路设施租赁+获取产业设施产权”的合作模式。

### 功能融合新

原规划铁路货场功能全部保留，融合城市物流、应急物流保障、商贸服务、国际国内铁路货运班列等，实现由单一功能的铁路货场升级为“铁路货场+城市综合物流枢纽”。

### 技术应用新

可应用5G、人工智能等先进技术打造全国智慧物流枢纽标杆；应用REIT等金融工具，大幅提升资产质量。

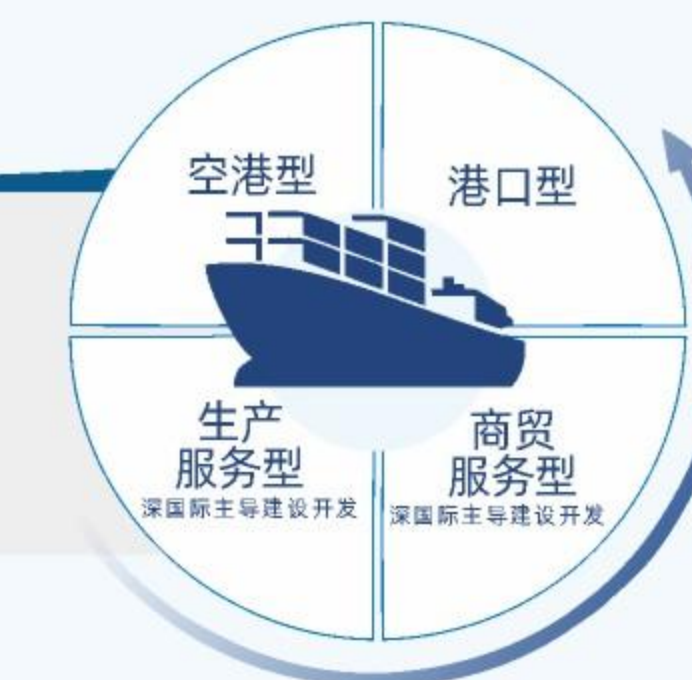
2023年7月28日，国家发展改革委正式发布2023年国家物流枢纽建设名单，深圳市成功入选生产服务型国家物流枢纽。本次获批的深圳生产服务型国家物流枢纽，由深国际以深国际公路枢纽物流港宝安项目为主要载体开展申报和后续开发建设工作。12月27日，深国际成功竞得深圳宝安区A421-0048地块113亩土地，成为深圳市“7+30+N”三级物流枢纽规划体系中首个成功落地的公路物流枢纽项目。项目地块位于宝安区松岗街道宝安松岗东南部、外环高速与广深高速交汇处，将依托宝安先进制造业基础及内外联通的优越地理位置，规划建设智能物流中心、智慧物流云仓及冷链中心等功能分区，打造功能齐全、业态领先的现代智慧物流设施集群，促进高端制造业与物流业融合。

此前，深国际平湖南项目也已获批商贸型国家物流枢纽，正式命名为深圳国际综合物流枢纽中心|深圳·平湖南。项目总建筑面积约85万平方米，总投资额约84亿元，在全国首创“铁路上盖物流园”的复合开发模式，规划建设符合现代商贸流通需求的高标仓、冷库、智慧仓等复合业态，弥补深圳市在国际消费中心城市建设中的物流基础设施短板，打造成全亚洲规模最大、业态综合、智能化水平高、具有标杆示范作用的“公、铁、海”多式联运中心和国家级综合物流枢纽。

深国际主导开发运营的两个国家级物流枢纽项目，占深圳市4个国家物流枢纽总量的二分之一，均计划于“十四五”期末建成投产，预计将为深圳提供超过100万平方米的高标准仓储，可有效破解空间难题，为制造业提供坚强的仓储空间保障，支持巩固“工业立市”战略。

### TIPS：深圳市国家物流枢纽“四型兼备”

2024年1月2日，由深圳市发展和改革委员会评选的2023年度深圳发展改革十大事件发布，“深圳率先成为拥有‘四型’国家物流枢纽的城市”一事光荣上榜。







▲ 深圳国际综合物流枢纽中心|深圳·平湖南



▲ 深国际公路枢纽物流港|深圳·宝安



▲ 深国际智慧物流港|深圳·盐田



▲ 深国际智慧物流港|深圳·坪山

深国际还在龙华、盐田和坪山区打造了多个生态型、智慧型、创新型现代物流标杆示范项目：深国际智慧物流港黎光项目部分投营，常温仓实现满仓；深国际智慧物流港盐田项目已完成海关验收，计划2024年初投入运营；深国际智慧物流港坪山项目正在开展主体结构施工，将打造制造业与物流业深度融合示范基地；深国际智慧物流港坪山东项目已完成摘牌、投资协议签署和原始材料交割、项目托管等事项。

## 2 聚焦打造佛山“第二主场” 助力湾区物流基础设施互联互通

2023年1月，深国际物流发展成功摘取位于佛山市高明区荷城街道的236亩项目用地。随着深国际智慧物流港高明项目用地成功获取，深国际在佛山共有3个项目进入开发阶段，总建筑面积超60万 $m^2$ ，预计投资超百亿元建设一批高标准、智能化物流枢纽，重点服务佛山商贸流通、生产制造等领域，助力当地物流产业提档升级，助推经济高质量发展。

2023年10月，物流发展成功摘取位于肇庆市高要区的150亩物流用地，进一步加密深国际物流港在粤港澳大湾区的战略布局，助力集团巩固深国际佛山“第二主场”周边联动优势。

深国际现已构建起集团在大湾区“双城引领、多点开花”的投资拓展新格局，为实现“大湾区行业前三”目标奠定了坚实基础。

### TIPS:

2023年5月31日，深国际智慧物流港佛山顺德项目收到由佛山市商务局发放的广东省2023年促进经济高质量发展专项资金1883.308万元，这是深国际物流发展南方区域自成立以来获得的单笔最大政策性奖励资金，体现了地方政府对深国际品牌及投建项目的充分肯定。

## TIPS: 大湾区战区拓展战报

### ★ 深国际智慧物流港 | 佛山·高明

深国际智慧物流港佛山·高明项目地块位于高明区核心区位，建筑面积超15万 $m^2$ ，规划建设成集电商云仓、城市配送、智慧冷链、供应链管理 & 金融、航空供应链等功能于一体的高标准、信息化的现代智慧物流产业基地，未来重点服务当地生产制造、航空物流、商贸流通、居民消费等领域，推动当地物流产业提档升级，助力珠三角新干线机场打造国际货运航空枢纽。该项目的顺利摘牌是深国际紧抓“双区驱动”、开辟佛山“第二主场”战略的又一重大突破，标志着在佛山高起点谋划“一城多园”格局的阶段性胜利。

摘牌时间  
2023年1月17日  
土地面积  
236亩

### ★ 深国际智慧物流港 | 肇庆·高要

2021年7月，物流发展与肇庆市高要区人民政府签署《深国际·肇庆先进制造供应链产业园项目投资合同》。三年来，深国际与项目当地市、区、镇三级政府部门密切沟通、深度对接，克服了一系列挑战，最终于2023年10月20日成功竞得项目用地。

深国际智慧物流港肇庆·高要项目将打造成为深国际在肇庆的重要物流节点、深肇合作的典范，推动与佛山、中山等大湾区其他项目的联动互通，更好地服务粤港澳大湾区城市、产业、民生。

摘牌时间  
2023年10月20日  
土地面积  
150亩



## 3 优中选优完善全国布局 北京地区项目拓展卓有成效

2023年8月16日，深国际与北京市房山区政府签署合作框架协议，力争通过政企联动加快推进窦店物流基地项目落地取得实质性进展。深国际将充分发挥物流基础设施开发运营、智冷物流等方面的优势，在房山区打造数字化、高端化、低碳化的物流枢纽，并以多种形式参与到房山区经济社会建设发展当中，为房山区高质量发展贡献国企力量。顺义项目按照“一级开发+全面提速+并联推进+督查推动”的思路稳步推进，预计2024年年中具备挂牌条件。

在全国其他区域，成功摘牌深国际物流港成都温江、太原、南宁经开项目等物流仓储地块，进一步织密深国际物流港全国布局网络。



▲ 深国际物流港|太原项目效果图

### TIPS: 全国战区拓展战报

#### ★ 深国际物流港 | 山西·太原

深国际物流港|山西·太原项目地块位于山西转型综改示范区潇河产业园区内，建筑面积约13.1万m<sup>2</sup>，区位优势显著，市场潜力较大。未来将打造标杆园区，实现各类资源高效集聚和有效配置，为制造企业、商贸企业、物流企业等提供一站式综合性的智慧物流园区服务。该项目的成功拿地标志着深国际物流港拓展核心物流节点城市战略布局的进一步深化，也意味着深国际“十四五”版图进一步扩大。

摘牌时间  
2023年1月13日  
土地面积  
190.01亩

#### ★ 深国际物流港 | 成都·温江

深国际物流港|成都·温江项目地处成都医学城，是国家中心城市成都的西大门，交通区位条件优越，产业体系完善，拟打造为融合智慧云仓中心、区域共配中心、区域供应链中心、供应链管理及金融结算中心、供应链孵化平台等功能为一体的高起点、高标准现代物流产业园，实现区域各类资源高效集聚和有效配置，助力推动西南区域物流的高效衔接，推进温江产业建圈强链。

摘牌时间  
2023年3月24日  
土地面积  
100.8898亩

#### ★ 深国际物流港 | 南宁·经开区

深国际物流港|南宁·经开区项目的成功获取，标志着深国际物流港实现了在西南区域核心城市的全面布局，进一步推动区域物流协同发展、加速升级。项目是深国际在广西地区物流战略发展的关键节点，与深国际西南区域其他项目形成协同发展、联动管理、客户资源共享的物流港网络。

摘牌时间  
2023年12月27日  
土地面积  
150亩

## 4 大力发展物流科技 助力业务高质量发展

鹏海运明确以创业板上市为目标，采取内生和并购并重的策略，推进建设“鲲鹏智运平台成为跨境贸易物流服务数智化及履约管理平台”。该平台已面向首批种子用户进入产品推广试用里程碑阶段。同时，鹏海运已成功从市交通运输局接管港航政策管理平台。2023年，鹏海运荣获国务院国资委首届“国有企业数字场景创新专业赛”全国二等奖、2022年度“十大智慧港口力量”“全国物流数字化技术推荐产品”等诸多荣誉。

### TIPS: “三稳八进”成绩单

鹏海运与文骐科技合作的“鹏骐项目”推出“无忧拖”产品，并面向市场进行推广，实现单月承接破1000车，客户复购率超80%，服务客群覆盖工厂、货代、报关行以及供应链公司四大客群。

## 5 精进运营管理水平 促进提质降本增效

加强深国际物流港全生命周期管控，工程建设管理水平持续提升。积极探索工程造价数字化新思路，对公司多年来沉淀的造价成果进行数字化处理，梳理评估开发工程项目信息管理系统的需求，为项目投资的精准测算、投资控制、设计优化、预算编制与审核提供数据化平台支撑。创新开展运营安全巡检区域互检工作，以智慧园区为抓手，委派资深运营管理人员及安全工程师对各运营园区开展交叉互检，运营巡检效率得到提高，优秀运营经验实现共享，全面提升了园区运营、安全管理水平。

### TIPS: “三稳八进”成绩单

2023年，深国际物流港通过完成管道保温系统优化、室内电气套管设计优化、项目基础实施方案优化等设计创新，累计节约建安成本约5000万元。

## 深国际多个项目入选“省重点”“市重大”

### 深国际物流：

- ◎ 深国际智慧物流港|佛山·顺德
- ★ 深国际智慧物流港|佛山·南海
- ★ 广东省2023年重点建设项目

- ◎ 深国际正定智慧港|河北·石家庄
- ★ 河北省2023年重点建设项目
- ★ 河北省重点文旅项目
- ★ 石家庄市2023年上半年五大产业专项资金奖励

- ◎ 深圳国际综合物流枢纽中心|深圳·平湖
- ★ 2023年广东省重点建设项目
- ★ 深圳市2023年度重大项目

- ◎ 深国际智慧物流港|深圳·坪山
- ★ 深国际智慧物流港|深圳·盐田
- ★ 深圳市2023年度重大项目

### 深国际港口：

- ◎ 深国际港口|江苏靖江港
- ★ 江苏省2023年度重点建设项目



深国际港口

承压向前，加速成网

港口主业方面，深国际坚定不移推进港口联网行动，“1+3+N”港口联网布局正在加速成网。

南京西坝港业务量继续稳居长江沿岸11个同类港口之首，荣获2022年度江苏“港口企业20强”。

01

河南沈丘港、江西丰城港2023年上半年正式投产运营，目前正通过技能培训、激励政策等方式狠抓经营，持续提升现场生产组织能力，加快培育核心竞争力。

02

江苏靖江港高质量推进工程建设，入选2023年江苏省重大项目、全国重点外资专班项目名录、2023年江苏省服务业重点项目、2022年度江苏省公路水运平安百年品质工程创建“省级示范”达标项目。项目于12月12日取得经营许可证，并于12月27日正式开港运营。

03

供应链业务逆势上扬。2023年，北方港业务量突破273万吨，同比增长超300%；新开发大唐国际、华能广东等30余家企业，新增开滦储运冶金煤、南京行续煅烧焦，华润曹妃甸、江苏南通发电等终端用煤企业动力煤业务。新增终端外，开拓了辽宁、广西区域业务。积极拓展长协业务，年发运量预计超50万吨；与华电芜湖、山煤国际等客户达成合作意向；建立健全标准化风险防控体系，加强应收账款动态催收，未出现应收账款逾期风险。

04

项目	取得经营许可证时间	累计接卸量
深国际港口南京西坝港	2023年12月27日	2014.5万吨
深国际港口河南沈丘港	2023年03月21日	196万吨
深国际港口江西丰城港	2023年03月24日	49.53万吨
深国际港口江苏靖江港	2023年12月12日	6.32万吨

TIPS: “三稳八进”重大成果

2023年12月27日清晨5:18分，“鼎鑫109”海轮徐徐靠泊江苏靖江港的智慧物流港区码头，高效率开展全过驳作业，这标志着江苏靖江港项目正式开港运营。

江苏靖江港位于江苏省泰州市靖江经济技术开发区，项目总投资22.8亿元，自2022年3月9日启动建设。港区使用长江岸线693米，建有10万吨级码头泊位2个，泊位长度693米，可全天候满足5万吨级海轮靠泊和10万吨级海轮减载或乘潮靠泊，年吞吐能力超4500万吨。项目在工程技术创新进步等方面先行先试，在沿江港口工程首次成功应用装配式预制下横梁技术，配备智能化物流装卸输送系统和数字化堆场管理、智能化无人值守、全封闭干燥棚、光伏发电等智能环保设备，建设国际领先的集环保、智慧、节能、绿色于一体的现代化智能物流枢纽基地。



10万吨级码头泊位2个

泊位长度693米

年吞吐能力超4500万吨



## 全景物流生态 稳步构建

深国际围绕打造“水陆空铁+智冷”全景物流生态的战略构想，继续在铁路货场、航空货站、冷链和智慧物流上发力。

### ★ 开行多条国际国内班列 助力构建“双循环”新发展格局

深圳国际综合物流枢纽中心|深圳·平湖作为全市唯一的铁路集装箱中心站，深国铁路公司目前已建立成熟的班列运营模式，形成了“以铁路班列为抓手，开展门到门多式联运”的发展路径。深圳中欧班列稳定运行三周年，累计开行576列，货值超18亿美元，累计出口线路18条。新开通中欧精品班列，以及深圳平湖南到上海、长沙、株洲、宁波、喀什等地的内贸班列线路，形成国际国内铁路货运业务两翼齐飞的格局。

### 📊 TIPS：“三稳八进”成绩单

2023年中欧班列累计开行188列，货运量19162TEU，货值6.5亿美元。自2020年深圳中欧班列开行以来，已累计开行576列，货运量54848TEU，总货值18.7亿美元。

2023年枢纽累计到发国内货运班列超700列，到发货运量达115万吨，全年枢纽装卸货运量达9万TEU。



▲ 深国际西部物流至香港机场电子烟陆空联运业务启动

### ★ 积极协调多方联动，深圳航空货站取得阶段性进展

与国货航、深航成立联合工作组，加快推动深圳航空货站项目落地。

### ★ 创新发展模式，冷链轻资产运营公司拔锚起航

成功获取南京江宁冷链项目用地，已于2023年12月开工建设；深国际物流港上海闵行项目已完成“干改冷”工程改造，取得竣工验收合格证。与冷链头部企业万纬物流合资设立轻资产运营公司，通过“重资产自主拓展+轻资产合作运营”，快速切入冷链物流运营业务，培育自身核心能力，合资公司成功中标沃尔玛冷冻仓项目。

### ★ 围绕物流主业场景，湾区投资积极探索电子烟业务、医药物流等轻资产业务

聚焦深圳本地调整管理输出布局策略，努力构建多业态、多维度的物流运营体系，实现全景式运营服务。同时，加速培育“保税物流+”发展模式，强化前海空运前置货站、1210跨境电商业务、园外报关业务、第三方物流、中港运输等业务实操力度。



## 绿色转型稳步向前 驱动发展质量加速升级

2023年，深国际持续推动业务绿色转型，以可持续发展为目标，打造全方位走在前列的绿色企业标杆。

物流板块方面，持续推行智慧节能运营管理。深国际物流港结合各园区智慧园区一期的应用情况开展专项优化工作，完成客户信息管理功能前期设计及基础开发，以及智慧园区二期硬件的现场实施工作。通过在园区公共安全、数字化管理、节能控制、配套设施管理等领域应用物联网技术，为园区管理提供科学决策依据，总体提高园区管理效率和治理水平；积极探索工程造价数字化新思路，为项目投资的精准测算、投资控制、设计优化、预算编制与审核提供数据化平台支撑。

深国际智慧物流港的智慧园区运营平台也分两期开展，一期以深国际智慧物流港黎光项目为试点，初步建立可复制、可推广的物流园区业务模式和数字化平台，包括智慧物流园区平台、物流园区智慧交通解决方案，目前处于试运营阶段；二期将完成平台与各物流业务系统集成，实现园区管理与物流业务深度融合、联动，满足全业态线上化实时掌控，计划于2024年4月上线。

港口板块方面，加快推进绿色港口建设，以创建五星级绿色港口为目标，健全环保制度和规范。推动港区生产绿色化，在各项目推广运用全封闭大棚、封闭式料仓；推动能源利用低碳化，如配置船舶岸电系统、建设大棚光伏；推动绿色管理精益化，编制生态文明建设责任清单，全面贯彻“绿色采购”，持续推进绿色港口技术创新与应用。

2023年，深国际凭借在绿色转型升级方面取得的突出成效，获得各界高度认可，被中国上市公司协会、中国社会责任百人论坛评选为第六届社会责任展“犇牛奖·绿色环保奖”，被中国化管理协会评选为“企业绿色发展创新成果”一等奖。旗下物流发展荣获“中国绿色物流ESG全链条先锋企业”称号；深国际物流港沈阳项目成功获评“一级绿色仓库”称号、取得一级（★★★）绿色仓库标识证书，并获评“2023年度中国物流绿色低碳行动典范”。



## “大小闭环”战略深化 资本运作稳中提速

2023年，集团打造物流重资产投资“大小闭环”的战略不断取得突破，为在业内“进位赶超”引入长期资金活水。

### 小闭环：公募REITs渐行渐近

2023年12月7日，集团发布公告，由深国际旗下物流发展发起的华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（简称“深国际仓储物流设施REITs”）已获中国证监会及深交所正式受理，有望成为仓储物流公募REITs的新晋成员。本次注入深国际仓储物流设施REITs的底层资产是深国际物流港的杭州（二期）项目及贵州龙里项目，均具备交通便利，周围工业厂房、物流仓库群聚，产业聚集度高复合条件，截至2023年10月末，整体出租率超过90%，仓储部分出租率达95%。如成功获批发行，集团拟将公募所得的约90%净回收资金用于大湾区和长江经济带的高标仓储项目的投资建设，预计可带来仓储物流增量投资约10亿元。

### 大闭环：华南物流园启动转型升级

2023年10月31日，集团发布公告，深国际旗下华南物流已就华南物流园土地整备项目与深圳市龙华整备局等多方签署协议，正式启动其在深圳最大传统仓储物流园转型升级。

大闭环

小闭环

### TIPS：“三稳八进”成绩单

2023年11月3日，国海证券发表《华南物流园项目落地，价值回归路径清晰》的点评报告，认为公司高股息低估值价值回归路径清晰，有望为股东创造丰厚回报。

2023年11月9日，中信证券首次覆盖集团研报，发表了《稀缺资产潜力释放，高股息吸引力提升》的深度研究报告，全面介绍了集团业务状况及投资价值，评级为“买入（首次）”，目标价9.0港元。

2023年12月20日，国投证券（原安信证券）首次覆盖集团研报，发表了《高股息价值凸显，物流园资产释放盈利弹性》的深度研究报告，全面介绍了集团主业发展现状及投资价值，评级为“买入（首次）”，目标价10.56港元。

2023年12月21日，兴业证券发表《华南物流园转型开始兑现，业绩弹性高，派息力度强》的研究报告，全面肯定公司基本面向好及具备丰厚投资价值，评级为“增持（维持）”，目标价10.0港元。





# 抓基础 谋跨越

## 能力建设再上新台阶

一个企业要想长远健康发展，最终起决定性作用的是能力。近年来，集团在能力建设的路上，始终保持进取的姿态，以建设世界一流企业为契机，围绕“产品卓越、品牌卓著、创新领先、治理现代”十六字标准，全面对标世界一流水平，强管理、促创新、树品牌，全面提升企业竞争能力。



▲ 深国际港口生产可视化平台

## 深国际集团

“深国际智慧园区平台”入选深圳市“新城建”示范项目，示范项目的先进技术成果及经验上报住房和城乡建设部、省住房和城乡建设厅，并予以授牌。

## 深国际物流

**华南物流：**自主开发相关软件系统，目前已拥有21项计算机软件著作权登记证书，实施监管仓智慧化改造，采用“立体库+四向穿梭车”模式，全面实现智慧仓作业自动化、信息化、可视化管理，荣获“深圳市专精特新中小企业”认定。

**深渤公司：**通过对“公水甩挂”模式的设计及实施，每年可减少碳排放量近1万吨，获得“中国公路学会运输与物流创新成果”特等奖，并入选世界银行全球环境基金第六期赠款项目。现已成功实现本钢“公水甩挂”业务模式向鞍钢、吉钢项目的复制；新增2项过海多式联运业务、3项第三方物流业务等。

**鹏海运：**“建设海运综合服务平台，构建集装箱运输新模式”案例荣获首届国企数字场景创新专业赛全国二等奖。

**深国际智慧物流港 | 深圳·盐田：**在成本控制、过程管理、技术创新等方面均有突破，取得了两项实用新型专利授权和一项获市级认证的QC。



## 深国际港口

截止2023年10月底，深国际港口板块已累计获得卸船机动态称重、配煤精准计量、皮带机计量斗等25项国家发明或实用新型专利。

2023年9月26日，深国际港口发展《深国际智慧港口总体规划》方案顺利通过专家评审，代表着港口智慧化转型正式启航。

2023年，深国际港口与杭州华新、南京赛摩三埃共同成立高精度双称比对动态称重计量联合研发实验室，已累计对内外推广16台设备，联合中港协标委会、交通部水运科学院进行团体标准申报。

**深国际港口|南京西坝港：**公司现有专利20项，其中“卸船机高精度动态料斗称重计量系统研究与实践”获得“2021年度中国港口协会科技进步奖一等奖”。2023年，基于该技术编制的“卸船机动态料斗称重系统技术要求”通过中港协团体标准立项，纳入年度团体标准计划目录。

**深国际港口|江苏靖江港：**项目开工以来，团队创新应用预制下横梁技术，保障工程又快又好建设，并累计节约投资成本1.2亿元。2023年6月，挂牌靖江市首个“职工创新工作室”。

创新求变

# 敢闯敢试开放创新 成长动能日益充沛

创新是企业价值创造的不竭动力。现阶段，深国际正在加快从重投资、重规模、重数量向重质量、重效益、重效率转变，而创新驱动和创新引领，是实现这一关键转变的引擎。2023年，深国际创新工作稳步前行。

一是深国际创新发展中心正式揭牌。未来，将按照“一窗五者（即深国际创新工作和品牌展示的窗口，创新工作的统筹者、创新能力的培育者、行业前沿信息的收集者、行业研究资源的联络者和创新项目难题的突破者）”的定位，系统谋划创新发展路径及落地实施计划。二是成功获批设立博士后创新实践基地。依托博士后基地进一步培育创新能力，构筑深国际人才高地，邀请1名在读博士实习，并完成了《深圳-湖南综合物流枢纽“公”“铁”“海”多式联运研究报告》。

集团积极促进创新能力提升的系列举措，营造出良好的创新环境和氛围，推动集团创新能力稳步提升，取得了诸多创新成果。



战略  
合作

# 汇聚合力 持续赋能新质发展

2023年，国际环境复杂严峻，全球经济下行压力犹存，深国际作为一家有担当的国企，展现出较强韧性，充分凝聚集团内外部力量，主动“走出去”，积极“请进来”，持续完善政府关系网络，大力拓展战略合作圈层，为集团高质量发展积蓄了澎湃能量。

## 深国际2023年“朋友圈”再扩容

 深国际与中谷集团  
签署战略合作框架协议

2023年3月19日，深国际与中谷海运集团股份有限公司签署战略合作协议。深国际与中谷集团业务优势互补，此次战略合作协议标志着双方合作的开启，并将共同构建更有效的合作平台和更宽广的多式联运业务空间。

根据双方战略合作协议，双方将在港口开发、“散改集”与“公转水”多式联运、综合物流服务、物流仓储与多式联运枢纽等方面本着互利共赢、协同发展的原则，充分发挥各自优势，推动项目拓展和业务合作。

 深国际与中国电信  
签署全面合作协议


2023年5月24日，深国际与中国电信签署全面合作协议。在战略合作座谈会上，中国电信交通物流行业事业部总裁沈尔健表示，双方近些年的合作不断深入，取得了良好成效，希望双方能够在物流供应链、智慧物流、数字化转型等领域继续扩大合作的范围和能级，实现互利共赢。目前，双方在郑州、佛山等项目的合作正在顺利推进。

2023年5月24日，深国际与中国电信签署全面合作协议。在战略合作座谈会上，中国电信交通物流行业事业部总裁沈尔健表示，双方近些年的合作不断深入，取得了良好成效，希望双方能够在物流供应链、智慧物流、数字化转型等领域继续扩大合作的范围和能级，实现互利共赢。目前，双方在郑州、佛山等项目的合作正在顺利推进。

 深国际与房山区政府  
签署战略合作协议

2023年8月16日，房山区人民政府与深国际举行战略合作签约仪式。本次协议的签署，标志着深国际与房山区政府的合作迈入了新的阶段。双方将充分发挥各自优势，共同协作，加快推动窦店物流基地项目落地，并积极开展更多深层次合作。



2023年9月3日下午，房山区“两区”建设成果发布暨开放合作与高质量发展投资推介会在2023年中国国际服务贸易交易会首钢园会场成功举办。革非副总裁代表深国际受邀参加会议，并作为房山区国际板块重要合作企业与区政府签署战略合作协议。

 深国际向港府  
递交用地投资意向书  
并收到正式回复


2023年，深国际积极拓展境外投资布局，助力深港融合发展。目前，正积极跟进香港北部都会区5块物流用地项目，于8月31日向香港发展局、地政总署提交投资意向书EOI，并于9月4日收到香港地政总署的正式回函。后续将积极跟进5宗地块招标进展，按照市场化原则研究参与项目。

 深国际与平南公司  
签署合作意向书

2023年12月19日，深国际与深圳平南铁路有限公司（简称“平南公司”）就平南铁路坂田站铁路货场升级改造项目（简称“项目”）签署合作意向书。

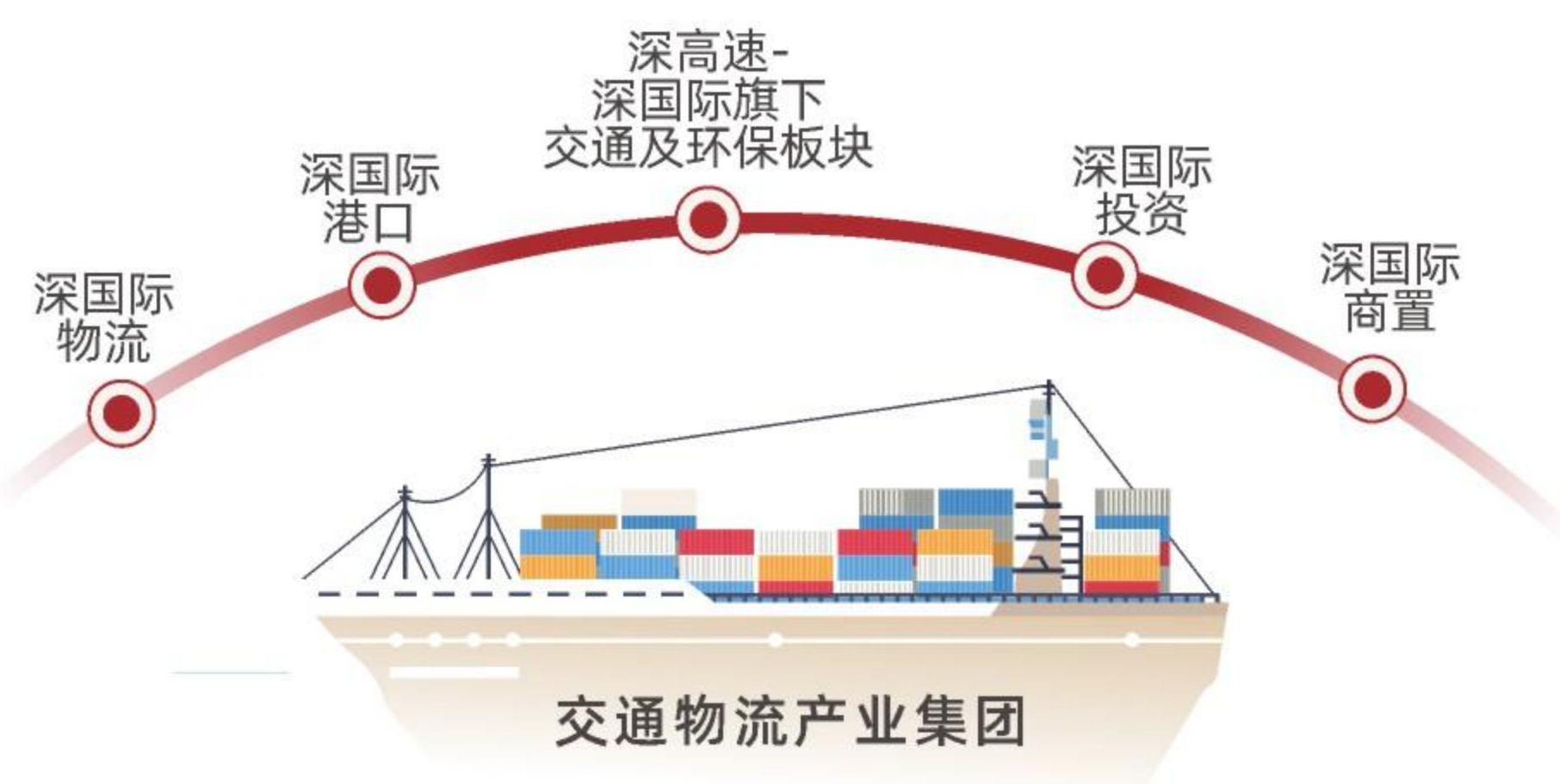
本项目所处坂田火车站货场位于深圳市龙岗区坂田街道，北侧、西侧为珠三角环线高速及布龙路匝道，东侧为坂田生态园，建设用地面积约10万平方米。将立足坂田优越的地理位置，结合铁路三级物流基地远期规划，集约利用铁路用地，开展高标准仓储、冷链仓储、运输及配送等现代物流服务，打通铁路和公路货物联运。

项目将充分利用货场土地资源，立体打造功能齐全、绿色智能的高端物流设施群，整合区内“多小散弱”的低端货运场站，提升坂田片区整体风貌，助力打造美丽宜居城区。同时承接华南物流园拆改释放的仓储物流需求，落位生产服务型物流枢纽建设。

品牌  
提升

## 优治理强业务 卓越品牌形象持续夯实

2023年，深国际认真落实国企改革深化提升行动、对标世界一流价值创造行动、服务保障城市运营和经济发展等相关工作要求，以深化改革、规范现代企业治理、提升核心竞争力、促进可持续发展等为支撑点，全方位打造高质量发展品牌范式。



治理品牌

## 对标世界一流 持续深化国企改革

全力推进现代企业治理，研究制定《深国际加快建设世界一流企业价值创造行动方案》和《深国际加快建设世界一流企业价值创造行动任务清单（2023-2025年）》，方案得到市国资委认可，并被作为参考示例提供给其他市属国企参考。深国际改革案例被《关于推广国企改革三年行动综合典型和专项典型经验的通知》（国企改革发[2023]3号）收录其中（第260个案例）。品牌文化部率先推出独创新闻栏目《深国际·新视听》，广受好评。2023年，深国际蝉联全国“双百行动”标杆企业，获评“粤港澳大湾区高质量发展”2023年度标杆企业，以及第十三届中国证券金紫荆奖“卓越上市公司CEO”、上市公司卓越大奖等。

## 党建品牌

### 探索党建新模式 树立国企党建典型

重点打造特色党建品牌，《党的优良传统和优秀工作方式方法融入企业治理的路径研究》研究课题成功获得深圳国企党建研究会2023年度重点课题立项，《深国际党委“1+5”党建新模式探索》被评选为典型案例，并受邀在深圳国企党建研究会“高质量党建引领国企高质量发展”案例分享会上发言。同时，获中国化管理协会评选为“党建+企业文化标杆单位”“党建强企优秀案例一等奖”“企业党建品牌创新成果一等奖”等。

#### Tips 深国际党委2023年度党建活动集锦

- 2023年3月20-24日 组织党员干部赴浙江大学公共管理学院开展党性教育暨政治能力提升培训班。
- 2023年4月17日 召开学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育动员部署会。
- 2023年4月24日-5月6日 举办领导班子学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育读书班活动。
- 2023年7月4日 在总部召开2023年度“七一”表彰大会，同步启动深国际“1+5”特色党建展览。
- 2023年8月1日 组织开展“奋进新征程、创造新伟业”革命传统教育暨“八一”建军节主题活动。
- 2023年8月3日 召开主题教育调研成果交流会。
- 2023年8月28日 召开学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育专题民主生活会。
- 2023年9月10-15日 组织赴河南红旗渠干部学院开展党性教育培训班。
- 2023年9月21日 召开学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育总结会。
- 2023年11月6日 召开市委第四巡察组巡察深国际党委工作动员会。



## 工程品牌

### 以精细化管理实现优质提效

2023年，深国际积极推进工程项目创优工作，获国家、省、市级奖项40余个，如深国际物流港杭州项目获评国家级示范物流园区，贵阳二期项目获评“全国建设工程项目施工安全生产标准工地”和“贵州省建筑安全文明施工样板工地”，西安项目获评“陕西省建筑优质结构工程奖”，黎光项目获评广东省建设工程优质结构奖，成都青白江项目获评“四川省建设工程优质工程奖”和四川省建设工程“天府杯”银奖，郑州二七项目获评“河南省建设工程优质工程奖”“河南省建筑工程质量标准化示范工地”，武汉蔡甸项目获评“湖北省建筑结构优质工程奖”；深国际港口靖江港项目获评2022年度江苏省公路水运工程平安工地建设省级“示范工地（工程）”等。

一是不断健全工程建设管理制度体系。设立工程监管中心，实行集团建设工程项目的集中统一监管；逐步搭建起一整套适合深国际工程项目特点的工程建设制度体系，涵盖从工程项目可研、前期策划、招标采购、施工到竣工验收、结算的全过程，聚焦工程建设的成本、工期、质量、安全等关键环节，为实现工程建设能力和水平全面提升提供制度保障。

二是持续推进工程管理水平提升。制定《项目建设工程策划工作指引》，强化项目策划管理，将集团重大工程项目策划列入集团工程技术委员会的评审范围，为项目精益管理奠定基础；制定集团《成本定额指导标准》和《工期定额指导标准》，在项目实施阶段，推行标准化设计和限额设计、贯彻“优中选低，低中选优”的招标策略、重大工程项目实施全过程跟踪审计、试点建设工程项目的精益管理。

三是引入第三方专业机构进行“四不两直”飞行检查，定期评估项目的质量、安全管理情况，查找隐患；将《建设工程承包商违约行为处理工作指引》纳入合同管理，以合约方式细化、强化工程质量管理。

获国家、省、市级奖项  
40余个

## 行业品牌

### 发挥先行示范效应 促动行业发展

积极提升行业影响力，深国际集团入选2022年全国仓储地产二十强企业；深国际物流发展有限公司获评物流与供应链行业品牌企业；深圳市鹏海运电子数据交换有限公司在国务院国资委首届“国企数字场景创新专业赛”中荣获二等奖，“海运综合信息服务平台”获评全国物流数字化技术推荐产品；深国际南京西坝码头有限公司获评江苏省综合交通运输学会科学技术奖一等奖等行业荣誉；深国际港口河南沈丘港自开港以来受到社会各界广泛关注，先后接待新华网、中国新闻网、凤凰网等国家主流媒体到访，交通部综合规划司、河南省省长、省交通厅厅长、周口市委书记等领导先后来访调研。

## 投资者品牌

### 频获资本市场认可 领先优势明显

2023年，深国际继续坚持对标世界一流企业和行业龙头企业，立足在城市基础设施配套开发运营领域的固有优势，持续优化在全国的战略布局，提升经营效益，并通过不断加强市值管理和投资者关系管理，进一步改善了深国际资本市场预期，树立了更具领先优势的上市公司形象。

#### 《集团荣膺《信报财经新闻》“上市公司卓越大奖”》

2023年12月11日，由香港《信报财经新闻》主办的“第八届上市公司卓越大奖”颁奖典礼在香港瑞吉酒店隆重举行。深国际凭借稳健的业务发展和优异的治理能力，在此次评选活动中荣获“上市公司卓越大奖(主板组别)”。

这是深国际首次荣获《信报财经新闻》上市公司卓越大奖，标志着集团在业务发展、公司治理、市场影响力等多个方面的优异成绩得到了资本市场认可。

#### 《深国际荣获第十三届中国证券“金紫荆奖”两项大奖》

2023年12月15日，第十三届香港国际金融论坛暨中国证券“金紫荆奖”颁奖典礼在香港举行，公布了金紫荆获奖公司及企业领袖名单，深国际在众多参选公司中脱颖而出，摘得“最具投资价值上市公司”奖项，集团刘征宇总裁荣获“卓越上市公司CEO”人物奖项。

本届评选活动共设11个奖项，获奖企业总市值超过数十万亿。深国际荣膺“最具投资价值上市公司”和“卓越上市公司CEO”重量级奖项，充分体现了资本市场对集团发展实力的高度认可以及对集团管理层团队的专业肯定。

#### 《深国际再度荣获六项LACP2022 Vision Awards年报大奖》

2023年11月，美国通讯专业联盟（LACP）2022 Vision Awards国际年报评选大赛获奖名单已隆重揭晓，深国际参评作品《2022年年度报告》凭借高水平的整体设计、高质量的信息披露、高标准的财务报告，从众多参评企业中脱颖而出，斩获了LACP“2022 Vision Awards”「亚太地区最佳年报80强」（位列第22名）、「全球最佳年报100强」（位列第66名）、「中国最佳年报50强」、「物流业组别」白金奖、「亚太地区最佳年报封面」铜奖及美术设计方面「技术成就奖」等6项大奖。这是集团年报连续第6年斩获LACP国际年报大奖，彰显了集团在企业管治及信息披露透明度方面得到国际资本市场的高度认同和肯定。



## 公众品牌

# 积极走出去 品牌美誉度攀升

积极参与行业交流，分享、学习优秀经验。亮相2023亚洲物流双年展、第十八届中国（深圳）国际物流与供应链博览会等行业盛会，向市场推介深国际在物流基础设施、物流科技领域的布局优势和代表性项目，获物流指闻、中国物流与采购、现代物流等30余家行业媒体报道。

主动开展宣传，提高媒体关注度。以“湾区号”中欧班列开行3周年、深国际主导投建的深国际公路枢纽物流港|深圳·宝安项目获评深圳市生产服务型国家物流枢纽、深圳国际综合物流枢纽中心|深圳·平湖南项目获评深圳市商贸服务型国家物流枢纽等重大事件为契机，在南方日报、深圳卫视、深圳特区报等主流媒体进行报道，并创作《奔跑吧，湾区号！》等视频作品，广泛宣传公司服务城市、服务产业、服务民生的举措与成效，有效提升美誉度。

▼ 2023年6月14-16日，深国际亮相2023亚洲物流双年展



## 重要奖项（部分）：

作为粤港澳大湾区物流基础设施开发运营龙头企业、香港整体上市公司，深国际多年来坚定践行国企使命担当，坚持发挥专业所长，积极助力区域经济发展及打造全球物流中心，在服务国家重大战略、经济转型升级、深化改革发展、改善民生保障中彰显责任担当和价值创造。

2023年，深国际获得各级政府单位及行业协会组织评选颁发的各类奖项80余项。这些奖项的获得，充分印证了政府、行业、社会对深国际综合实力和品牌形象的高度认可。

### 深国际集团

- 深国际获评“2022年度双百标杆企业”
- 深国际获评“2023年粤港澳大湾区高质量发展标杆企业”
- 深国际获评“华富卓越投资者关系大奖可持续发展类别金奖”
- 深国际获评“2022年全国仓储地产二十强企业”
- 深国际获评“2023年度深圳市重点物流企业”

### 深国际物流

- 深国际物流发展公司获评“中国绿色物流ESG全链条先锋企业”
- 深国际物流港（杭州项目）获评“国家级示范物流园区”
- 深国际物流港（沈阳项目）获评“中国物流绿色低碳行动典范”
- 深国际湾区投资公司获评“2023物流仓储企业卓越表现奖”
- 深国际华南物流荣获“深圳市专精特新中小企业”认定
- 深国际鹏海运获评“中国航运业年度100”之“十大智慧港口力量”

### 深国际港口

- 深国际港口|江苏靖江港入选江苏省重大项目、江苏省公路水运平安百年品质工程省级示范项目

### 深国际商置

- 深国际商置|深圳·前海印里项目荣获2023中国购物中心与连锁品牌发展峰会“业态创新奖”“营销创新奖”




 国企  
担当

## 深耕湾区腹地 服务区域稳健发展

粤港澳大湾区是我国经济活力最强、开放程度最高的区域之一，以及最重要的制造业基地和产业链核心节点地区之一。粤港澳大湾区提升产业链供应链韧性和安全水平，保持较强经济增长韧性，推动畅通国内大循环，实现国内国际双循环相互促进，将会在全国范围产生重要示范作用，带动周边地区，推动加快构建新发展格局。习近平总书记在广东考察时就指出：“使粤港澳大湾区成为新发展格局的战略支点、高质量发展的示范地、中国式现代化的引领地。”

2023年，作为粤港澳大湾区物流基础设施开发运营龙头企业、深圳市唯一以交通物流为主业的市属国企，深国际继续全面整合在地资源，发挥资源禀赋优势和专业所长，全力打造一流物流行业标杆，在“一带一路”建设中助力湾区参与全球开放合作，为粤港澳大湾区的经济社会高质量发展作出积极贡献。

### 研究境外投资布局，助力深港融合发展

贯彻落实市委市政府、市国资委关于境外投资布局的工作部署，抢抓深港融合发展重大历史机遇，成立领导小组和工作专班，围绕“20+8”产业集群发展及深圳制造业战略性出海需求，对香港及东南亚物流市场进行系统调研，编制《海外布局“十四五”专项规划》《海外布局三年行动方案》。目前正积极跟进香港北部都会区5块物流用地项目，后续将按照市场化原则研究参与项目。



### 锚定功能定位，助力深圳打造全球具有重要影响力的物流中心

以深圳国际综合物流枢纽中心|深圳·平湖南项目和深国际公路枢纽物流港|深圳·宝安项目为载体，承接2个国家物流枢纽的开发建设任务，占深圳市打造成为“四型兼备”国家物流枢纽城市建设任务的50%；积极推动“7+30+N”三级物流场站规划落地，积极推动“20+8”产业集群周边“仓储上楼”，坚定服务、助力实体经济。



### 打造“灯塔项目”，引领行业发展

聚焦核心经济带，高标准开发运营集约化、绿色化、智慧化的物流基础设施，如在深圳龙华、盐田、坪山投建多个深国际智慧物流港项目，在长江沿线投建的深国际港口江苏靖江港等，打造现代物流行业标杆。



### 延伸海外业务，助力深圳“稳外贸”

“湾区号”作为粤港澳大湾区共建“一带一路”的重要合作纽带，凭借跑得快、时效稳、通关快、服务优等特点，为越来越多的企业开展进出口业务拓宽渠道，也为助推对外经贸合作、稳定物流供应链、扩大对外开放水平注入新动力。旗下鹏海运公司协助配合市商务局、前海管理局等政府单位落实政策资助工作，累计发放金额超18.27亿元，惠及企业2880家。全力配合市国资委稳外贸专班、新能源汽车和储能出口相关工作，挖掘国资物流领域潜在发展机遇。



2023年，面对上级交办的重要任务，深国际知重负重坚决扛起国企责任，服务和助力实体经济。凭借高度的社会责任感和良好的品牌形象，集团于2023年间获中国企业改革与发展研究会、中国社会责任百人论坛评选为“服务湾区发展”十佳案例及大湾区国企ESG发展指数；入选国资委“国有企业社会责任·先锋100指数”，位列第13；案例“争创一流打造物流行业标杆，勇担使命服务湾区稳健发展”入选《国资国企社会责任蓝皮书（2023）》优秀案例。集团及旗下企业荣获“2023粤港澳大湾区高质量发展标杆企业”“全国仓储地产二十强企业”“国家级示范物流园区”等各类荣誉80余项，深圳国际综合物流枢纽中心|深圳·平湖南、深国际智慧物流港黎光项目、深国际智慧物流港盐田项目等多个项目入选深圳市重大项目。



深 / 国 / 际 / 人

2023年奋斗故事

# 凝心聚力 过关难过关关过

2023年，大环境承压，深国际各业务板块在项目拓展、招商运营、保交楼等方面均遇到了不少难题和挑战。为达成年度经营目标，各业务板块千方百计稳存量促增量，优化投资策略、招商策略、运营管理策略，高质量推进既有项目建设、维护好既有客户，大力拓展新项目、储备优质意向客户，为集团持续稳定高质量发展奠定了良好基础。

## 物流发展+湾区投资 稳客户 稳出租率 稳租金

**统筹谋划、全力拓客，稳步打好招商攻坚战。**持续将招商工作作为“一把手工程”，通过召开招商研讨会全盘统筹招商思维、分类实施招商策略、优化决策机制抢抓客户引进机会、加大高层拓客力度构建多层次客户沟通渠道，全力赋能招商工作。

**调整招商管理架构，精准纾解招商难题。**一是推广招商专班模式。二是通过内部竞聘、外部引进、猎头推荐等方式配强补齐招商力量。三是建立全员招商机制。招商重点区域、难点项目全体招商人员绑定招商任务指标，并持续强化“本部+区域+园区”三级招商联动机制，实现信息共享互通，有效转化需求落地。

**结合市场供需变化，灵活调整招商策略。**一是分类制定招商策略。对于出租率水平较高、市场条件较好的项目保持出租率，逐步提升租金水平；对于出租率水平较低、市场条件承压大的项目，全力提升出租率。二是稳旧拓新深挖客户。整合客户资源，由点及面、有重点、有针对性地进行客户拜访和拓展，促成客户资源的裂变。三是及时跟进学习借鉴。定期对市场进行摸排，密切跟踪同行做法，及时调整招商方案。

### Tips: “三稳”战报

#### 深圳战区：

**深国际智慧物流港 | 深圳·黎光：**常温仓已与燕文物流签约，正在推进与客户的合同签署工作，预计年底常温仓出租率可达93%。同时克服周边不利影响，全力推进写字楼与宿舍楼招租，争取年底实现60%出租率。

**深国际智慧物流港 | 深圳·盐田：**目前正积极推动客户的合同谈判工作，预计2024年1月投营时可签约面积约占70%。

**深国际智慧物流港 | 深圳·坪山：**预计于2025年1月投营，目前已拜访客户约有10余家，签约3家客户，租赁面积约有9000m<sup>2</sup>，出租率约4.3%；同时，与两家大客户已明确合作意向，正在推进框架协议签订，力争年底前签约实现70%出租率。

**深国际公路枢纽物流港 | 深圳·宝安：**提前与客户签订了定制化合作框架协议，超前锁定75%的出租率。

**海南管理输出项目：**已完成总出租面积44%的预招商率，已与7家客户就3.4万m<sup>2</sup>储备面积达成合作意向。

**深国际智慧物流港 | 深圳·惠阳：**计划与德邦开展定制化合作，可实现54%出租率。

#### 全国战区：

截至2023年年末，深国际物流港综合出租率为88.32%，高于市场平均水平。1-10月累计成功新签约客户255家，涉及面积72.63万m<sup>2</sup>；续签客户135家，面积约47.6万m<sup>2</sup>。

**沈阳项目公司：**按照“先做火、后做活、再做旺”招商运营思路，与沈阳万业技工学校进一步深入推进校企合作；持续引进楼仓租赁项目、货运仓储项目及酒店式公寓项目，以首年同比提升15%的租金水平续签客户宏奥物流。

**深圳全程：**在深国际物流港武汉东西湖项目、杭州二期项目分别与怡宝纯净水、旺旺食品开展业务协同仓项目，共实现租赁面积2.1万m<sup>2</sup>，打开了轻重融合新局面；已管理物流发展6个园区共计99万m<sup>2</sup>物业，成为物流发展在管面积最大的物业服务商，正与区域协同联动深度挖掘园区客户的物流服务需求，全面开发园区租赁外的三方物流业务场景。

**北明全程：**维护奥的斯电梯、卡博特化工、新能源电池及艾地盟等老业务，同时开发了中海油深惠地区运输业务、苏州华之颜泰国椰壳炭进口业务，并跟进中海油能源发展管道公司3000m<sup>2</sup>场地租赁业务。

深 / 国 / 际 / 人

2023年奋斗故事

## 港口发展 争分夺秒 报批报建刷新“深圳速度”

报批报建，历来是港口开发建设过程中最难啃的“硬骨头”之一，涉及的部门多、审批层级高。但在深国际港口江苏靖江港项目的投建过程中，深国际港口人发挥务实高效作风，只用了8个月时间就拿到了江苏省政府的调规批复，用44个工作日便取得交通运输部岸线批复，跑赢政策窗口期。

2023年，深国际港口江苏靖江港项目坚持以工程建设及运营筹备为中心，以内部管理为主线，紧密围绕年底建成投产总目标，全面推进项目建设。项目建设方面，水域部分、陆域首批单位工程均完成验收，港区建筑单体基本建设完成，大棚钢结构施工进度过半；港机设备全部完成安装，输送设备安装接近尾声；10月27日，项目完成首条过驳流程首船重载联调联试。同时，项目贯彻“优中选低、低中选优”的招采原则，工程设备类合同金额较预算或限价普遍下浮10.33%-40.95%，大幅节省了工程投资。运营筹备方面，重点推进市场研究和生产准备，积极做好客户储备，目前已经接触新客户近20家，业务合同有序签订中；项目同时开展多货种同步经营研究，围绕艾士腾选矿项目论证矿石中转方案的可行性。智慧港口建设方面，按照“五纵四横、双线并行”的总体建设思路全面推进智慧港口建设，推进业务管理信息化和生产操作智能化。深国际港口江苏靖江港已于2023年12月12日取得经营许可证，12月27日正式开港运营。

▼ 深国际港口江苏靖江港



▲ 深国际商置深圳·颐城栖湾里

## 深国际商置 颐城栖湾里“保交楼”“稳交楼”

2023年，深国际商置深圳·颐城栖湾里项目为保交楼投入大量的人力、物力与精力，建立了完备的组织保障与授权机制来整合资源配置，签署工期“军令状”，班子前置挂图作战，紧盯项目建设进度和质效，于12月27日实现交付。

颐城栖湾里项目荣获了2023年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖、缪斯设计奖（MUSE Design Awards）及IDA（International Design Award）、2023年英国国际地产大奖最佳高层住宅开发项目（亚太区）提名奖、2023年英国国际地产大奖最佳高层住宅开发项目（中国）五星奖、2023年英国国际地产大奖最佳高层住宅开发项目（中国广东省）五星奖等诸多奖项。



深 / 国 / 际 / 人

2023年奋斗故事

ZHANG  
KAIKAI

▲左一为张凯凯

2021年深秋时节，我加入深国际物流发展北方区域团队，任商务投资部招商助理，开启了新的职业旅途。2023年秋天，我真正完成销售业务的“第一单”，坚定了今后职业旅途的脚步。从新人到新开单，这两年的时间，既快又慢。

走上岗位的第一天，我就明白销售是一条淘汰率极高的路。年少怕什么，我坚定认为，自己虽营销天赋并不十分出众，但胜在学习能力强，于是便信心满满扎进工作。在接下来的两年时间内，我切身体会到销售工作难以言明的艰辛，深刻感受了这个行业的“阴雨天”。有过失落、有过彷徨，但更为庆幸的是，我在这个平

## 从新人 到新开单

张凯凯

物流发展 北方区域

台、在这个团队，感受更多的是温暖和信任。

我从部门的“内勤”工作入手，经过这些繁杂琐碎工作的锻炼，我快速熟悉了这个行业，并且养成了谨慎细致的工作习惯。因为一个疏忽就可能导致“从头再来”。我想这与今秋“第一单”达成不无关联。入职半年后，我跟着团队开始跑市场、跟客户，在与客户打交道的过程中，凭借部门前辈的指导和自己的经验感知，慢慢摸索积累，逐渐克服心理障碍，找到沟通的“法门”。

2022年至今，河南市场接连遭遇“霜降”，竞争极为激烈，招商拓展越来越难。在对接客户时，我也接连多次遭遇拒绝，有时确实令人灰心，好在同事们始终彼此鼓励、打气，公司领导和相关部门同事也一直在帮助和支持我们。这一切的经历让我更加明白，虽然从学习实践到拿下客户，售前的市场调研、售中的锲而不舍、售后的耐心服务，这些确实是至关重要的事情，但最重要的是，你的后方有没有人，你的背后传来的是力量还是其他？！

对销售来说，存在一定的运气成分，但我更同意“不积跬步无以至千里”这个说法。我相信这一定是一个好的开端。■

## 缘寄 华南物流

很早就听说过深国际华南物流中心，也经常路过这里，每每经过时，总能看到园区正门大鹏展翅的宏壮观，它的品牌影响力历久弥深。

2022年9月，我与同事调入华南物流，当时心里很是憧憬，一切是那么新奇。第一天报到，公司还组织了新员工的欢迎活动，使我们感到非常亲切，在交流互动中开始了新的工作。

华南物流园正在进行更新，土地整备工作艰难而且复杂，在参与过程中我看到了管理团队有条不紊地推进着工序、看到了部门之间的密切协作，看到了员工们专业敬业的奉献精神，这种充实、忙碌、上进的组织凝聚力也深深地感染着我，促使我融入集体共同奔赴这项攻坚工作。

2023年，湾区投资创建“一园区一品牌”特色党建创新工作，华南物流园以《家园》为主题，取材于转型攻坚纪实，融入“家”元素，凝聚“一家人”，在这块热土上，承载着许多深国际人前仆后继的身影，他们用智慧、汗水与贡献去营造家园，陪伴守护走过23载春秋。也许这就是答案，这种凝聚力来自于情怀与责任，家人们用实际行动守望家园，使它在未来因美丽而

YANG  
XIAOLIN

杨晓林

湾区投资 华南物流

升华，实干兴邦，正是对家风文化的有益传承。

入职一年多来，我的感受和认识不断更新。华南物流园，是家人们心中有归属和眷恋的地方，华南物流是一家有温度、懂包容、能共情的企业。这是一个人的体会，也是一个团队的共鸣。有幸加入华南物流，也许是缘分，而我的情缘，与大家一样，与华南物流结伴同行。■

# 深 / 国 / 际 / 人

## 2023年奋斗故事



# GONG WENJUN

### 龚文俊

深国际港口 南京西坝港

2020年我告别了大学生生活，也是在这年底毅然从昆明奔赴南京，怀揣着憧憬和激动的心情走进了西坝这个“大家庭”。进入公司近三年，就像放电影一样，发生的一切都历历在目。

刚进公司，被分配到技术部，从事一线维保工作。场地的煤灰，机械设备上的油泥，使双手和脸颊变得黝

## 青春灼灼 不负韶华

黑，加上南京夏季三十七八度的高温，更是挥汗如雨，工作之余也曾抱怨过。但是也在其中学到了技术知识，锻炼了吃苦耐劳的精神。看到工人师傅那一张张笑脸，也终于明白原来劳动可以如此自信，一张张淳朴的脸，那是劳动的颜色。殊不知，自己也在悄然发生着变化，没有了初来时的眼高手低，取而代之的是每次工作的脚踏实地与坚定不移。后来从技术部转到商务部，成为了一名业务经理，业务人员是公司和客户之间的桥梁和纽带，工作性质的转变也让我打开了一个新世界。最初，心里不免有隐隐的担心，这是自己从未涉足的新领域，怕自己胜任不了这份工作。但是在部门领导和同事的带领下，我很快消除了这个担忧，适应了这个岗位。我想我是幸运的，从一线部门到商务部门，不仅是工作职能和角色的转变，更是一种心灵的洗礼，让我更快地成长起来。

作为一名奋斗在深国际港口南京西坝港的90后，我将永葆青春活力，脚踏实地，锐意进取。希望的曙光每天都从地平线上升起，而我和西坝的故事还在继续书写.....

## 我们的 保交楼之战

### 辜弘熹

商置公司 党群工作部



深国际商置 | 深圳·颐城栖湾里项目作为集团与商置公司的第一个自主建设住宅地产项目，关乎集团2023年收入结转、舆情影响、品牌声誉，是商置公司年度工作核心中的核心，是一场只能成功、不能失败的



攻坚战。为全力打好保交楼攻坚战，公司投入大量的人力、物力与精力，班子成员各展长才、通力协作，凝聚起团结奋斗的强大合力，陈君生董事长从抓重点、定思路上入手，高位谋划，精准施策；周密总经理挂帅保交楼小组组长，牵头抓总、统筹推进；张义平纪检组长督导推进、问责问效；郭志雄副总经理沟通业主、紧盯安全；安雄涛副总经理下沉一线、靠前指挥。

保交楼小组全员尽职尽责，紧紧围绕“安全、质量、工期”三大主线，挂图作战，打好“组合拳”，全力全速推进项目进度，严格执行每人每周六天工作制，经常加班加点，超负荷工作，周末不休息、假期不打烊，不畏艰苦、甘于奉献，目前项目建设在不断提速，下一步，商置公司将努力把任务单变成成绩单，竭尽全力完成项目交付。

# 深国际2023年 企业文化活动集锦

## 集团



2023年6月29日，集团工会第三次会员代表大会在1608会议室举行。



2023年7月26日，集团党委副书记、工会主席王沛航带队赴一线开展工会“关爱一线 夏日送清凉”慰问活动。



2023年8月17日，深国际举办以“德行传承，凝聚‘家’力量”为主题的首届企业文化家庭日活动。



2023年9月8日，深国际北大云鹭健康咨询室揭牌仪式在深国际大厦成功举行。



2023年10月13日，深国际2023年度员工运动会开幕。



2023年11月1日，2023年度深国际员工摄影比赛颁奖仪式在深国际大厦大堂举办。

## 深国际物流

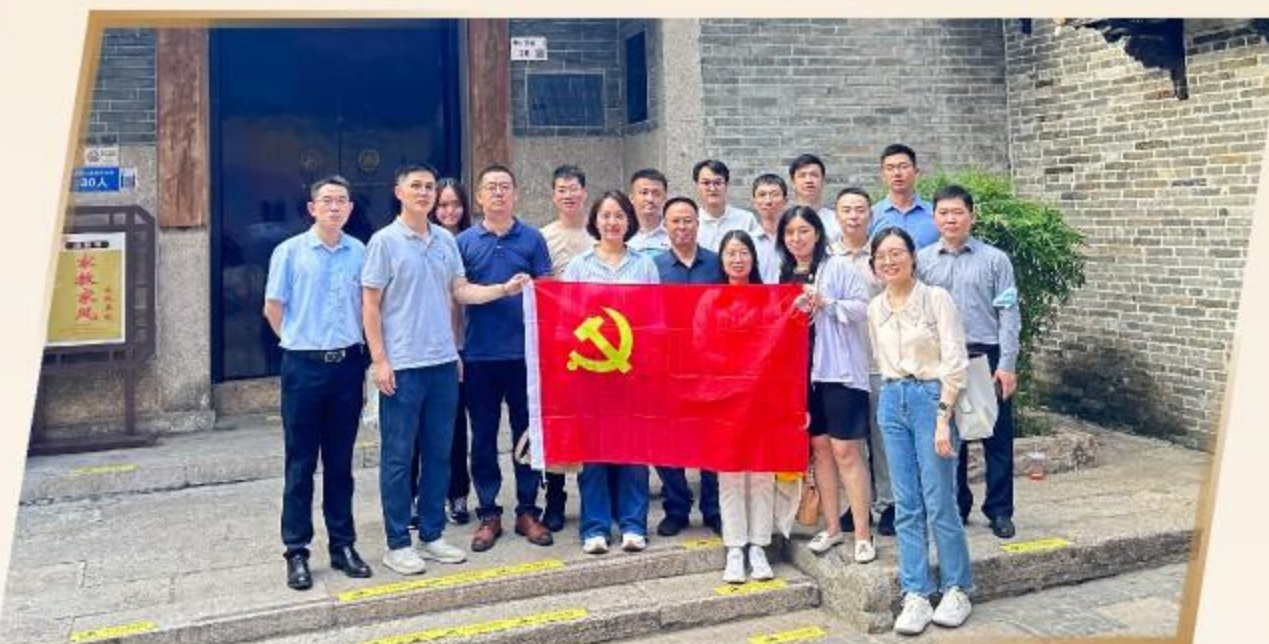


2023年2月24日，物流发展党委在公司成立十周年之际组织开展2023年红色教育暨公司成立十周年纪念徒步活动。



2023年10月12日，湾区投资党委在坪深公司举行“一园区一品牌”特色党建品牌创建工作交流会暨党建共建活动。

2023年2月17-18日，鹏海运组织开展了为期两天的户外拓展与企业文化建设活动。



2023年5月26日，智链公司在南头古城历史博物馆举办全体员工党建活动。

2023年6月30日，深国铁路组织观看《大潮起珠江·广东改革开放40周年展览》。



## 深国际港口



2023年8月12日，港口发展党委组织全体党员同志开展“红色文化教育研学行”主题党日活活动。

2023年5月27日，港口发展团总支举办“赛场展青春 激情 奋斗扬港口之帆”青年趣味运动会。



## 深国际商置公司



2023年4月1日，商置公司开展“行走春风里 奋进新征程”2023年员工徒步活动。

## 深国际商务公司

2023年5月12日，商务公司组织全体员工在大鹏半岛开展团建拓展活动。



2023年3月8日，商置公司开展三八妇女节插花活动。

# 深國際 2023四季图鉴

时光如梭，四时赓续。2023年，在所有深国际人的辛勤耕耘下，全国各地项目建设得如火如荼、经营得有声有色，共同描摹出一幅高质量发展的壮丽图景。此刻，就让我们一起透过深国际旗下项目的四季图鉴，去感受、去赞颂深国际这丰富多彩、持续向前的一年四季。

## Spring

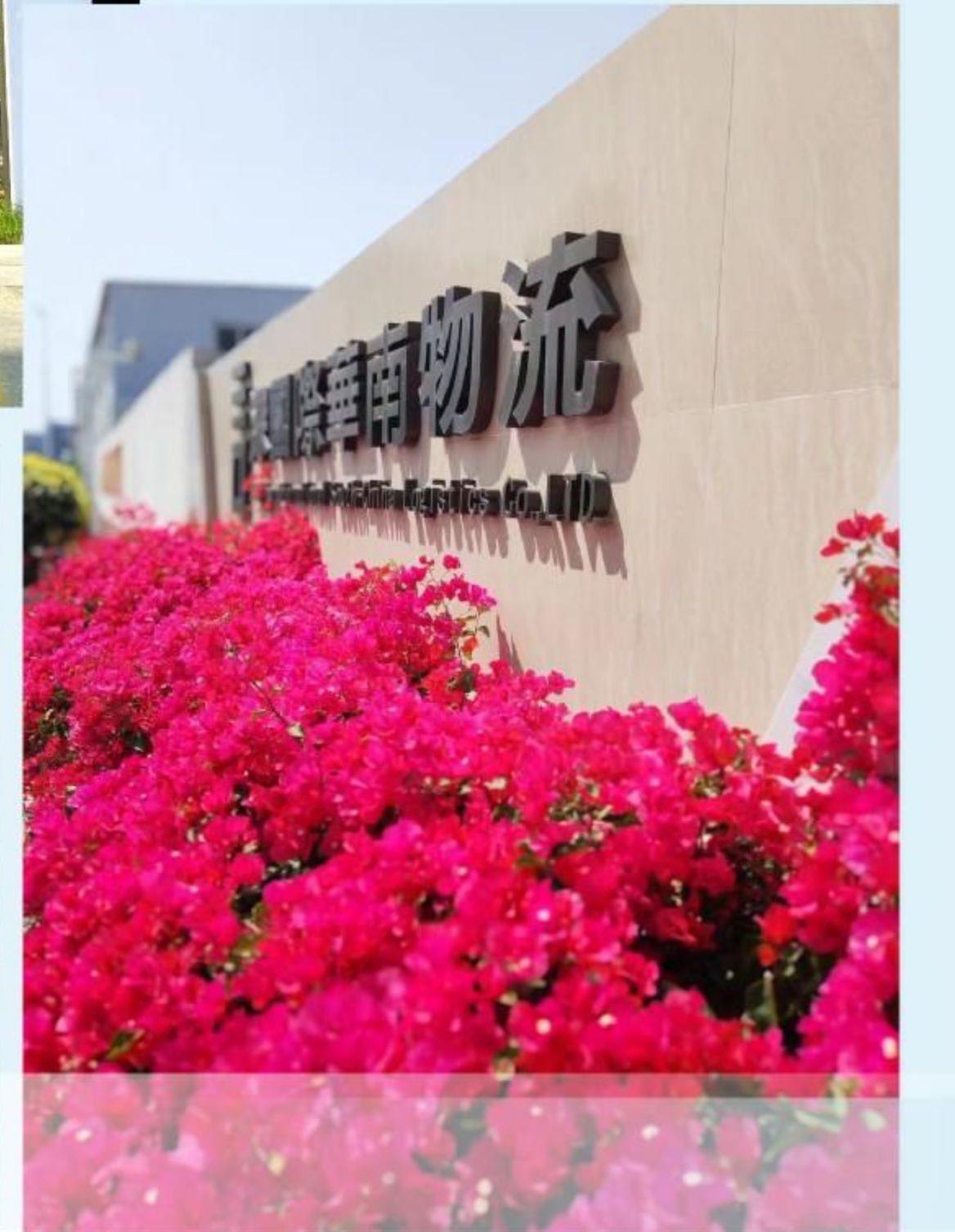
▼ 深国际总部大厦



▲ 深国际商置深圳·前海印里



▲ 深国际物流港|天津·西青



▲ 深国际华南物流园

▼ 深国际智慧物流港|深圳·黎光





▲ 深国际物流港|西安



▲ 深国际商置|石家庄·真悦天地



▼ 深国际物流港|烟台



▲ 深国际物流港|重庆·双福

▼ 深国际智慧物流港|中山·火炬



▲ 深国际物流港|海南·澄迈

夏  
Summer



▲ 深国际物流港|无锡·惠山



▼ 深国际总部大厦



▲ 深国际商置|深圳·华南数字谷

# 新 Autumn

▼ 深国际物流港|长沙



▼ 深国际港口|河南沈丘港

▼ 深国际港口|江苏靖江港



▼ 深国际港口|南京西坝港



▼ 南京供应链驻北方港办事处



▲ 深国际港口|南京西坝港



冬  
Winter



▲ 深国际港口|河南沈丘港

▼ 深国际港口|江苏靖江港

