



中信城开

CITIC Urban Development & Operation

中国·花都临空经济服务港

项目投资及开发建设计划

中信正业深圳公司

2025.05

项目区位

LOCATION

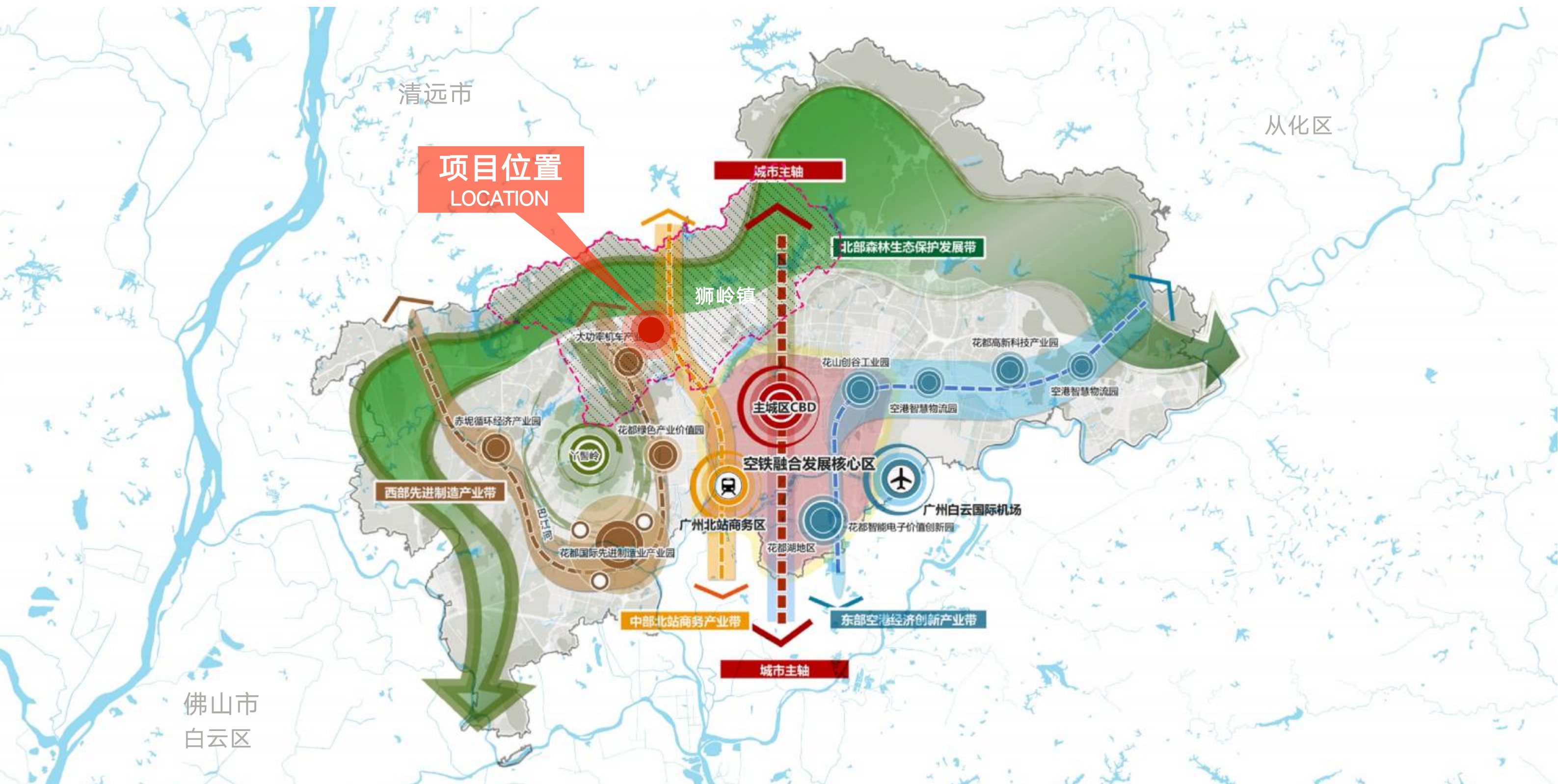
- 武广、广清、京广铁路北上必经的门户地区
- 广州辐射粤北的桥头堡
- 位处广州空港经济区西北方位、狮岭镇北部



项目区位

LOCATION

- 地处中部北站商务产业带、西部先进制造业带及北部森林生态保护发展带交汇处。



交通区位

TRAFFIC LOCATION

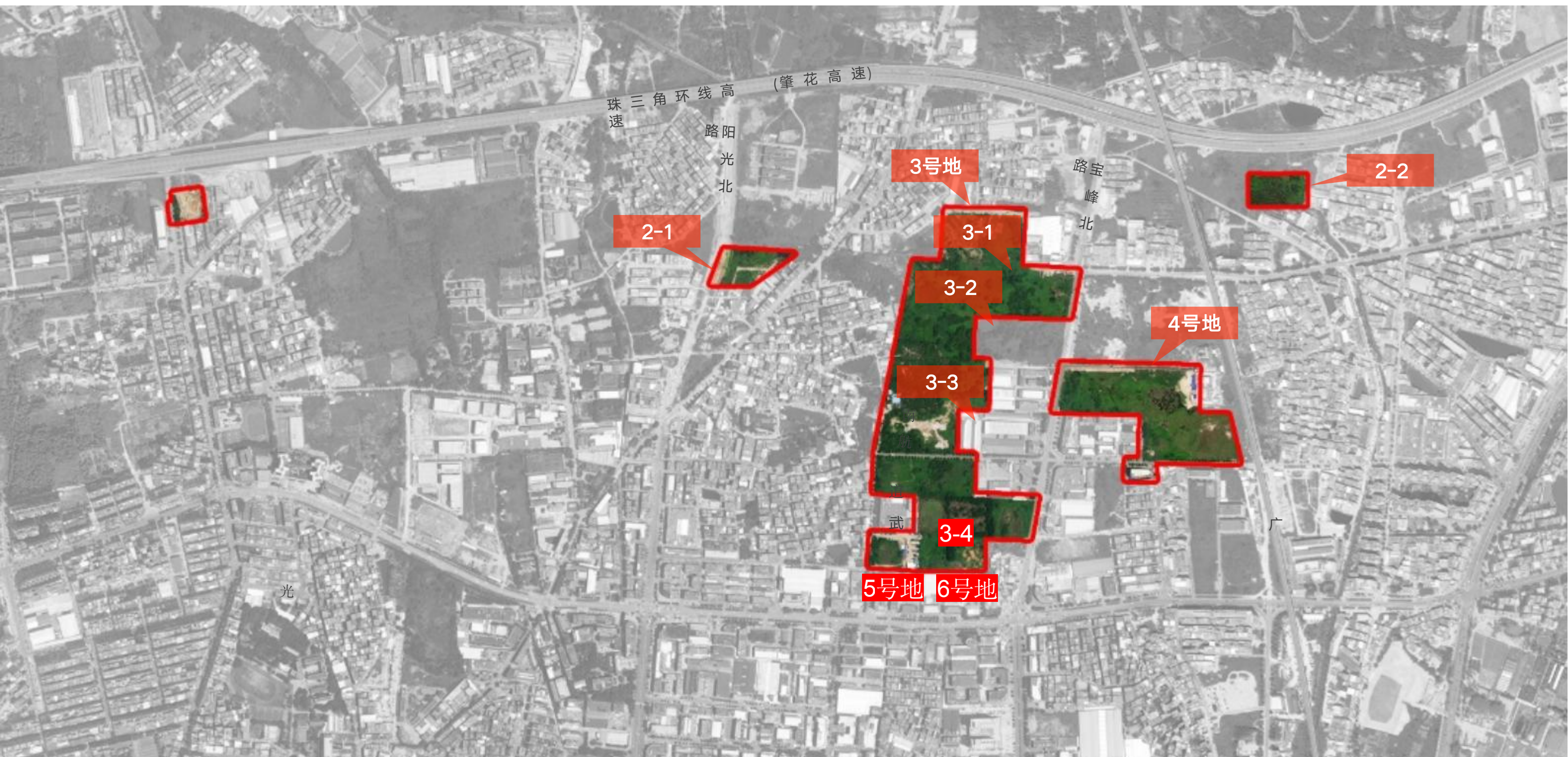
- 项目毗邻珠三角环线高速出入口、广清城际狮岭站，半小时可达白云机场，商贸流通条件优越。



项目范围

THE AREA

项目总净用地面积约为390亩。



现状场地概况

SITE SITUATION

现状场地平坦，无现状建设。



项目之于狮岭

THE PROJECT FOR SHILING

现有产业已成规模，需要引入有实力的企业带动产业结构优化提升

皮具皮革产业基础雄厚，特色小镇赋能升级

狮岭历经40年发展，产业规模跃升、产业形态提升、经营模式跨越



规上企业产业占比

40%

区域品牌价值

200亿

产品辐射国家

142个

轨道交通产业发展迅速，产业结构持续优化

发展以车辆修造为依托的维保基地、轨道交通类整机制造及配套零部件的总部园区



中国中车、广铁集团、广州交投共同出资——广州电力机车有限公司

普洛斯投资

INVESTMENT OF GLP

全球化规模 本土化运营

专注服务于“供应链、大数据及新能源领域新型基础设施”

全球领先的产业服务与投资管理公司

THE WORLD'S LEADING INDUSTRIAL SERVICES AND INVESTMENT MANAGEMENT COMPANY



业务与服务范围

资产管理规模 **>US\$1,200亿**

覆盖国家/地区 **17个**



投资与运营相结合

服务全球总人口 **55%**

服务全球总GDP **75%**



全球视野 深耕本土

不设全球总部

在地设办公室 **68处**

普洛斯中国

GLP IN CHINA

中国首屈一指的现代物流及工业基础设施提供商和服务商

在中国的资产规模达“720亿美元”



国内区域性战略市场

43个



管理运行园区及设施

物流仓储、制造及研发、数据中心及新能源基础设施

400+



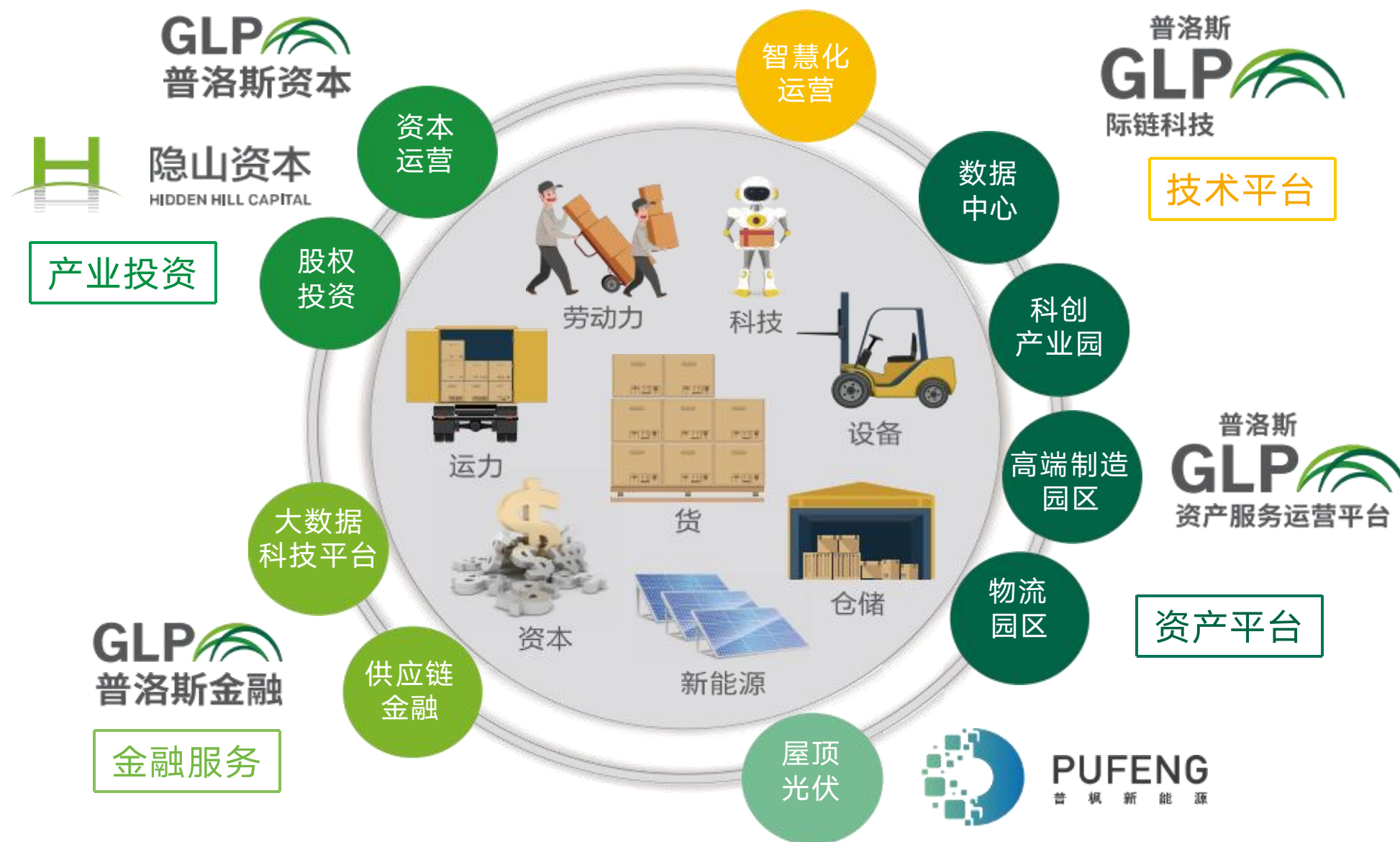
服务客户数量

4600+

普洛斯领先的产业生态体系

LEADING INDUSTRIAL ECOSYSTEM OF GLP

技术平台、资产平台、产业投资、金融服务四大板块



强大的客户基础

COOPERATIVE ENTERPRISE RESOURCES

服务客户4600多家，全过程垂直行业应用解决方案



完善的产业平台

COOPERATIVE ENTERPRISE RESOURCES

为2700多家跨国公司落户中国搭建平台

获得包括施耐德、宝马、松下、通用集团、阿迪达斯等世界500强高度认可。



普洛斯苏州 – 阿迪达斯定制



宝马中国研发中心



中信城开
CITIC Urban Development & Operation

项目定位

花都临空经济服务港

以智能制造、跨境电商及智慧供应链为主导
生产及生活配套综合服务

3大主导产业：

■ 智能智造

建设适宜于高科技智造企业生产的研发室、实验室、智慧工厂等，带动更多**智能智造企业入驻**本项目。主要拟引入**浙江立镖机器人**。

■ 跨境电商

从2015年到2023年，广东省跨境电商进出口总量从113亿元跃升至8433亿元，8年扩大75倍、年均增长71.4%，在全国占比超过1/3，规模稳居全国第一。

引入知名电商，接入端口，助推狮岭优势皮革皮具走向全球，打造集设计打版、美工摄影、内容生产、广告营销、电子支付、空港前置为一体的**电商服务产业集群**。主要拟引入**抖音、拼多多、希音**。

■ 智慧供应链

依托中信集团及普洛斯在产业链各环节的优势，打造**临空智慧供应链集群**，为各产业集群保驾护航。



拟引入本项目合作企业资源

COOPERATIVE ENTERPRISE RESOURCES IN PLAN

智能制造

浙江立镖机器人

- 以研发为主导，集设计、生产、销售机器人的高新技术企业；
- 全球领先的柔性智能分拣解决方案供应商；
- 立镖机器人为普洛斯参股企业。

分拣机器人



3D分拣



分拣软件系统



拟引入本项目合作企业资源

COOPERATIVE ENTERPRISE RESOURCES IN PLAN

- 立镖机器人成立于2016年，是机器人分拣解决方案引领者，创造了世界首个便携式、模块化、自动化单元分拣系统。普洛斯隐山资本多轮投资立镖机器人，普洛斯还携手立镖机器人成立了智能仓储分拣RaaS (Robotics as a Service, 机器人即服务) 解决方案服务商镖普GRS。



拟引入本项目合作企业资源

COOPERATIVE ENTERPRISE RESOURCES IN PLAN

跨境电商

抖音

- 抖音跨境电商供应链重仓花都，就花都狮岭项目我方与抖音已有达成初步租赁意向；
- 由抖音跨境电商衍射而生的新的生态系统，包含但不限于品牌、企业、宣传、技术、影响力、就业、税收、产值等。



拟引入本项目合作企业资源

COOPERATIVE ENTERPRISE RESOURCES IN PLAN

跨境电商

拼多多

- 拼多多已进驻普洛斯多家园区，有夯实的基础。
- 其中仅粤港澳大湾区已进驻肇庆大旺、清远石角、黄埔云浦、从化明珠、南沙榄核等多个园区。



拟引入本项目合作企业资源

COOPERATIVE ENTERPRISE RESOURCES IN PLAN

跨境电商

希音国际

- 依托希音国际向电子商务服务业拓展，双方已有战略合作协议并已展开实质合作；
- 打造集美工摄影、内容生产、广告营销、电子支付为一体的电商服务产业集群。



依法获得项目用地实际土地使用权后，根据我方实际可使用土地净用地亩数。

项目投资计划如下：



在区、镇政府的大力支持下，预计土地交付后**30个月内**竣工验收并投产。

建设时序预计如下：

序号	时间	开发建设内容
1	土地交付日（开工日）	开工仪式
2	土地交付日起约3-6个月内	完成规划设计、报规报建及获得工规证
3	土地交付日起6个月内	完成本项目地基基础工程
4	土地交付日起24个月内	完成本项目主体结构封顶
5	土地款交付日起30个月内	完成土地出让合同项下整个地块竣工验收并投产

注：不可抗力影响除外



中信城开
CITIC Urban Development & Operation

效果图





中信城开
CITIC Urban Development & Operation

效果图



对花都经济的整体效益

■ 经济增量与结构优化

直接拉动固定资产投资，增加GDP贡献。狮岭镇作为花都工业重镇，其产业基础（皮具、汽车零部件等）将与普洛斯的物流网络形成协同，推动花都从传统制造向“制造+智慧物流+跨境电商”转型，优化区域产业结构。

■ 就业与税收提升

园区建设和运营将创造大量物流、技术、管理等岗位，缓解狮岭镇及周边就业压力；企业入驻后产生的增值税、所得税等将充实地方财政收入，支持公共服务升级。

■ 基础设施与城市配套

可带动周边道路、仓储、数字化基建（如5G、物联网）升级，提升狮岭镇产城融合水平，吸引更多高端企业和人才流入。

对狮岭皮具行业的赋能

■ 供应链效率提升

仓储与物流成本降低：现代化仓储设施可解决狮岭皮具企业长期面临的“散、小、乱”仓储难题，集中化管理降低库存成本。

快速响应能力增强：依托园区内的智能分拣、智慧物流等，皮具企业可缩短订单交付周期，适应小批量、定制化生产趋势。

■ 产业升级推动

技术赋能：园区可引入3D设计、智能制造服务商，助力皮具企业从代工生产（OEM）向原创设计（ODM）和品牌化转型。

环保合规：本项目绿色园区标准（如清洁能源、循环包装）可推动皮具行业解决传统生产中的污染问题，符合欧美市场ESG要求。

■ 资源整合与集群效应

本项目可吸引皮革原料供应商、电商平台、跨境支付机构等入驻，形成“原料-生产-销售-物流”全链条生态，提升狮岭皮具产业集群的全球竞争力。

对狮岭皮具行业海外营销的突破

■ 跨境电商渠道打通

“前店后仓”模式：园区内设立跨境电商保税仓，皮具企业可通过亚马逊、速卖通等平台实现“狮岭直发”，缩短跨境物流时间（如欧洲市场从30天降至7天）。

直播电商国际化：园区或引入TikTok等海外直播基地，助力狮岭皮具品牌通过“跨境直播”直面全球消费者。

■ 品牌国际化加速

海外展销中心：运营管理方普洛斯在全球20多国的物流网络可支持狮岭皮具企业在海外设立展销仓，降低品牌出海试错成本。

合规化支持：园区提供国际认证（如REACH、CE）、知识产权保护等服务，帮助中小企业突破欧美市场准入门槛。

■ 数据驱动精准营销

运营管理方普洛斯旗下科技板块（如际链科技）可整合海外消费数据，分析不同市场偏好（如欧美偏好轻奢箱包、东南亚偏好平价产品），指导狮岭企业差异化设计及营销策略。



中信城开

CITIC Urban Development & Operation

合作共赢，共创未来！