

中储山西综合物流园项目 可行性研究报告



中储发展股份有限公司
2018年12月

1. 项目基本情况

1.1 项目概要

项目名称：中储山西综合物流园

投资单位：中储发展股份有限公司

项目负责人：李逢春

项目选址：山西省综改示范区晋中开发区汇通园区（原为山西榆次工业园区，位于晋中市榆次区张庆乡，晋中市环城西路旁，国道 108 与省道 316 交汇处西北角）

投资总额及资金来源：投资总额 35305.42 万元，50%为自有资金，50%为银行贷款。

经营业务：仓储、装卸搬运、运输配送、流通加工、货运代理、金融物流、物流信息服务、物流设施设备租赁、物业管理以及相关的物资贸易等。

项目建设内容、建设期及规模：项目占地面积 257.28 亩，总投资 35305.42 万元，建设期 2 年，拟建 8.8 万 m² 各类库房，以及综合楼、公寓、司机之家、辅助用房和配套设施等，总建筑面积约 10.66 万 m²。

1.2 建设背景及必要性

山西省地处中国中部地区，有同蒲、京包、大秦、石太、太焦、神黄等重要铁路干线，目前已形成以铁路、公路为主，航空为辅的交通运输网络，成为华北乃至全国的重要交通枢纽。邻近北京、天津、郑州、洛阳、西安等工业中心，连接东部沿海经济发达地区与西部欠发达地区，资源大省，具有丰富的煤炭、钢铁和铝资源，产业结构较为齐全，是“承东启西”的战略要地，物流需求量巨大，物流业发展具有极大潜力。

1.2.1 中储在晋企业状况及发展规划

从山西中储的发展角度考虑，急需在中心城市立足和发展业务，以提高中储在山西的经营地位和经营影响力，扩大经营规模，选择在山西中部晋中市建立物流基地是非常紧迫和必要的。

1.2.2 完善中储网络战略布局

按照中储的发展战略规划及目标，中储需要进一步完善全国物流网络，整合地区性资源，建立战略发展空间，实现规模扩张。

山西是一个资源大省，在全国的经济大盘中，有着独特的地位和影响力。本项目位于大太原经济圈的中南部，现“山西榆次工业园区”已纳入山西省综改示范区晋中开发区管理。伴随着太原市和晋中市同城化发展，该项目的物流服务能够更加便利地辐射山西最大的中心城市—太原市。

太原市作为国家确定的物流节点城市，其在中部城市群在山西省的经济运行中发挥着举足轻重的作用，既是山西重要的生产、消费区域，又是关键的商品汇聚、流通中心，具有很强的辐射功能与网络覆盖。

中储山西综合物流园项目符合国家、省、市各级政府的产业发展规划，符合国家大力扶持及重点发展重要节点城市新建物流园区的政策导向，中储有能力在制造业和物流业联动发展工程、城市配送工程、多式联运工程、大宗商品物流与商贸集聚、物流标准和技术推广工程、物流公共信息平台工程、区域应急物流工程等方面发挥作用。因此，结合山西省全力建设中西部现代物流中心、生产性服务业大省及再造一个“新山西”的重大发展契机，中储在“十三五”发展战略中将山西中部作为全国重要物流节点，加大投资力度，充分发挥中储在综合物流园区的整体规划建设和运营管理能力，着力建设中储山西综合园项目，为提升区域物流产业水平，促进地方经济社会发展做出应有的贡献。

2. 太原市经济与物流业发展状况

2.1 太原市和晋中市经济发展状况

2016 年全市实现地区生产总值 (GDP) 2955.6 亿元，比上年增长 7.5%。其中：第一产业增加值 38.22 亿元，增长 2.6%；第二产业增加值 1068.04 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 1849.34 亿元，增长 7.7%。第三产业中，交通运输、仓储和邮政业增加值 137.62 亿元，增长 8.6%；批发零售和住宿餐饮业增加值 152.57 亿元，增长 10.0%；金融业增加值 437.73 亿元，增长 12.8%；房地产业增加值 159.99 亿元，增长 10.1%；营利性服务业增加值 353.02 亿元，增长 15.0%；非营利性服务业增加值 288.38 亿元，增长 1.5%。最新数据，2017 年太原市 GDP 达到 3382.18 亿元。

表 2-1 太原市历年地区生产总值

年份	GDP（亿元）
2007	1254.95
2008	1468.09
2009	1545.24
2010	1778.05
2011	2080.12
2012	2311.43
2013	2412.87
2014	2531.09
2015	2735.34
2016	2955.6
2017	3382.18

2.2 太原市产业结构和布局

2011年，国务院批准山西省为国家资源型经济转型综合配套改革试验区，要求山西加快产业结构的优化升级和经济结构的战略性调整，形成以能源原材料为基础、多元支柱产业共同发展的产业格局，加强建设资源节约型和环境友好型社会。

2016年底，山西省委、省政府将太原都市区内的太原高新技术开发区、太原经济技术开发区、太原武宿综合保税区、太原工业园区、晋中经济技术开发区、山西榆次工业园区、山西科技创新城、山西大学城等8个园区进行整合而建立“山西转型综改示范区”，总规划面积约600平方公里，承担了山西创新驱动、资源型经济转型的重任。

示范区以传统产业转型升级、新兴产业培育壮大为突破口，着力打造装备制造、信息技术、新能源、新材料、汽车及新能源汽车、文化创意、未来先导等七大产业集群，加快构建多元化中高端现代产业体系。

示范区潇河产业园区晋中起步区是示范区聚集创新资源、现代产业、引领创新驱动、产业转型的重要抓手。该起步区是国家资源型经济示范先导区，中部地区重要的现代产业集聚区，以先进装备制造、现代新材料、电子信息、生物医药及现代物流等产业为主的产业新区，规划区域总面积43.35平方公里。

本项目位于潇河产业园区与汇通产业园区的接壤地带，处于中间位置。

2.3 物流产业规划及相关政策

2.3.1 山西省物流业发展中长期规划（2015-2020年）

规划内容节选：

——形成以煤炭物流、保税物流、大宗商品物流为龙头，制造业物流、城乡配送物流等为重点，其他专业物流协调发展的现代物流产业体系。

——第三方物流比重明显提高，新的物流装备、技术广泛应用。物流企业竞争力显著增强，形成一批具有较强市场竞争力的大型综合物流企业集团和物流服务品牌。

——物流基础设施网络建设取得重大进展。综合交通运输能力显著提升，西进东出、南北贯通、连接周边、通达全国的“天字型”物流通道网络基本完善。

——打造中部现代物流业密集区，依托交通轴线，结合太原市、晋中市、阳泉市和吕梁市的生产力布局以及战略定位，打造功能齐全、集聚辐射能力强的现代物流业密集区。其中太原市和晋中市集中布局保税物流、商贸物流、制造业物流、农产品物流、电子商务物流、应急物流等业态，建设煤炭集散、储配中心和特色农产品现货交易市场，构筑太原—晋中现代物流业核心区域横向承接产业转移示范区和功能拓展区。

2.3.2 太原市物流产业规划及相关政策

在太原晋中都市核心圈集中布局保税物流、商贸物流、制造业物流、农产品物流、电子商务物流、应急物流等业态，打造产业集聚、品牌汇集、业态丰富、功能完善的现代物流业核心区，打造具有全国影响力的区域性物流枢纽。

到2020年，基本完善布局合理、技术先进、便捷高效、绿色环保、安全有序的现代物流体系，物流规模持续扩大，产业结构明显优化，服务水平显著提高，综合成本逐步下降，建成一批物流总部基地和功能聚集区，形成具有重要支撑作用与带动发展功能的物流产业链和产业集群，基本实现建设中西部现代物流中心的发展目标。

在太原布局建设一批起点高、规模大、辐射面广的物流园区，建设一批现代

化物流配送中心，建设共同配送末端网点，形成层级合理、规模适当、需求匹配的物流配送网络。整合铁路、民航、邮政、海关等信息资源，促进物流信息与公共服务信息有效对接，实现互联互通。统筹规划建设以太原武宿国际机场为中心的全省民航机场航空物流网络体系，推动航空货运向现代物流转变。

建设一批高标准、规范化的配送分拨中心和城市末端配送网点。积极建设农村物流末端网点，大力支持“快递下乡”，引导邮政、快递等物流企业融合发展，力争达到“县县有分拨、乡乡有网点、村村通快递”。通过整合资源，建立共同配送网络，提高“最后一公里”服务能力，形成覆盖全省的物流配送体系。

推动在企业生产、配送、仓储、供应链管理等物流主要作业环节的示范应用，实现物流信息的自动采集、标识与识别以及货物可靠配送、安全保管和可视化跟踪，探索利用物联网技术对物流环节的全流程管理。鼓励采用低能耗、低排放运输工具和节能型绿色仓储设施，加大淘汰黄标车力度。发展绿色包装，鼓励包装重复使用和回收再利用。积极引进国际国内大型知名第三方物流企业来设立总部或者分支机构，鼓励外来企业参与本地物流企业重组，鼓励本地物流企业与国内外大型物流企业开展多种形式合作，全面提升物流企业竞争力。

2.4 物流产业面临的机遇

山西中部发展现代物流竞争优势具备以下优势：

(1) 地理位置优势

太原市和晋中市地处山西中部，具有天然的“浅内陆、近沿海”区位优势，紧邻武宿机场和鸣李铁路集装箱货场。太旧、太长、大运三条高速公路和 108、208、307、榆邢、榆孟、榆长五条干线公路以及同蒲、太焦、石太三条铁路由此汇交，太中银、大西及建设中的太焦高铁过境，道路交通条件十分便利，是山西省的地理性交通枢纽，具有得天独厚发展现代物流的区位优势。

(2) 产业资源优势

太原市是中国能源重化工基地，在中国的产业布局中具有特殊地位；晋中市是山西的产煤大市，有丰富的煤炭资源优势。近年来，纺织机械、汽车零部件、医药化工等工业行业发展迅速，加上部分工业发展在全省甚至全国居于领先地位，促使物流行业迅速成长。

(3) 政府引导政策支持优势

物流“国八条”的出台和山西省物流发展规划的实施以及省市政府的大力支持和引导，将现代物流发展规划定为两市重点规划项目之一。不仅为物流业发展提供了蓝本，指明了发展方向，发挥了杠杆作用，更为物流业的发展提供了有力保障，物流企业信心逐渐增强。

在全省“一核一圈三群”的城镇空间布局中，太原和晋中是核心板块。2010年以来，太原晋中同城化在省级层面提到了一个前所未有的高度，2011年，省委、省政府果断提出“实质性地推进太原晋中同城化”，108国道、太榆路、综合通道、龙城大街东延、龙湖大街5条快速通道陆续贯通；3条国省干线、13条区域连接线逐步实现全线联通晋中和太原；太长、太旧，还有龙城高速的北延、西延是联接太原晋中的三条城际高速。

（4）物流基础设施优势

随着物流行业固定资产投资力度的不断加大，两市物流基础设施日益完善。公路网络、铁路网络及航空四通八达，区域内公路通车里程约23389公里，高速公路约1000公里，贯穿区域内境内的交通网络将与京、津、冀、豫、陕、蒙、甘的交通网络以及环渤海经济带连成一片，山西中部作为区域性交通枢纽已渐具雏形。

（5）太原晋中同城化发展加快

随着太原晋中同城化发展加快，极大地促进了两市物流业的发展。同时，居民消费的持续较快增长成为现代物流发展的内在条件。

3.项目选址及建设条件分析

3.1 区位及优势

本项目位于榆次区张庆乡，属山西省综改示范区晋中开发区汇通园区，晋中市城区环城西路与环城南路交汇处，东邻108国道，南邻省道316，紧邻二广高速和榆祁高速，距离太原市中心35公里，晋中市中心7公里，距太原武宿国际机场10公里，详见图3-1。



图 3-1 项目区位示意图

3.2 项目土地购置

项目位于 108 国道与 316 省道交汇处的西北角空地，城市边缘，地势平坦，地上物主要有农田和违建场地，已调整为建设用地。由于土地指标紧张，经与晋中市和榆次区进行了多次沟通协商，初定项目一期供地 297 亩左右，后确定项目一期建设用地为 257 亩，基本地价（出让金）约为 29 万元 / 亩，后续项目用地根据项目进展再行协商，可扩展至西、北边的空地。

目前，太原市与榆次区同城化步伐加快，促进了项目所在区域加快经济发展，建成或正在建设的项目众多，这为项目的业务开展增加了很大空间。从长远来看，晋中市（榆次区）城市在向南发展，项目紧靠城市边缘，具有很大的区位优势，土地升值空间大。

4.市场分析

4.1 太原物流市场情况

太原市的物流园区主要集中在主城区的北部、东部和南部。北部，政府规划在阳曲县建立大型物流园区，目前规模较小。东部，距离环城高速口和市区近的优势，形成了仓储及零担配送与医药的集散地，但目前面临拆迁的可能。南部，太原市整规划向南发展，而且南部现在库房存量巨大，多以农民土地自建库房为主，价格便宜，市场竞争激烈，管理水平参差不齐。太原、榆次同城化的推进，加上城市化建设，未来的物流设施向南部集中。目前在南部除了中鼎物流园外，大部分是土地和规划建设手续不规范和不成规模、小、散的物流园区。

目前在太原市，形成规模，管理比较规范，符合现代化的第三方物流企业有山西邮政，穗华物流、兴安物流、传化（正在建设当中）等，较大规模的仓储企业有江凯仓储、大成仓储、元跃物流、江坤仓储（库房存量较大，但比较分散）。

太原市物流企业不断地向城市外围发展，新建的物流园区主要集中地在太原的北部、南部和晋中市榆次区。环城高速以内的民营库房，随着城镇化建设及道路限行等原因拆迁的拆迁，买地置换的置换。山西中部地区随着南部新区及综改示范区的建设，城市规模的不断扩大，物流的需求也日益剧增。

基于目前太原及榆次的物流行业现状，结合自身情况，物流园在客户的选择上首先选择仓储需求较大的客户，按行业划分，主要有零担运输行业、家电行业、医药行业和汽车零部件物流等，如果这类型企业入住园区，园区库房很快承租出去，能够有效缩短空仓期。同时这些行业一旦入住，稳定性较强，无特殊原因基本不存在搬仓的可能性。这样能够快速提升园区知名度。而且医药及家电行业基本对地理位置要求较低。

园区在前期可选择以上行业重点开发。而在业务经营方面，要考虑到园区仓储面积有限，必须要走出园区做配送和运输业务。组建配送团队，以中储名义对外竞标，充分发挥智运平台的作用，以园区为基础，走出园区，这样在经营规模上才会有突破。

有了新园区支撑，可寻租周边的物流园区、场地进行整租，将仓储规模扩大。利用园区有场地、库房的优势，与银行及第三方融资机构，寻求库内监管业务，

也可以结合智运汽车后市场业务。条件成熟时，开展供应链业务，以贸易推动物流，以物流促进贸易。

4.2 竞争优势分析

1、优势

◆品牌优势：近年来，中储股份打造“中国放心库”，以“优质、高效、便捷、周到”的服务宗旨，在业内具有较大的影响力，中储股份的实力和服务在广大客户中树立了国有物流企业良好的信誉。中储不断提高客户服务水平和客户满意度，塑造了知名品牌和良好的公司信誉，使“中储”成为物流业界的驰名商标。

◆管理优势：中储积数十年物流管理实践所形成的良好物流管理理念、高效的业务流程管理体系等优势条件。

◆区位优势：交通条件便利，紧邻 108 国道和 316 省道，高速、铁路、航空方式便利，公路运输优势明显。

◆物流设施先进性。

2、劣势

◆目前太原市的库房密集区在太原市的南部，而项目位于晋中市榆次区，虽紧太原市南部，但属大太原的东南部，项目周边商业环境氛围不浓厚，业务开发有一定难度，需要业务培育期。

◆业务资源和业务团队缺乏。由于近年来中储山西经营业务单一，涉及物流领域较窄，对项目具有先天不足的劣势。

相信在项目经营过程中，要充分吸收中储丰富储运管理经验，汇集培养了一大批高质量物流人才，形成了专业化的物流运营团队。伴随着经营管理的不断提升，配备先进的信息管理系统，配备一批专业化的系统操作和管理人员，保证业务作业的高效和准确，借助品牌优势，调整现有物流业务规模与方向，寻找利润增长点，开展物流供应链服务，打造综合物流服务平台。

3、机遇与挑战

随着城市规模发展，环境整治，环保与安全要求以及交通管制的实施，对现有建成区内的物流企业生存影响，选择搬迁或转型越来越迫切，项目所处区域的物流区位优势将愈来愈明显和突出。

为此，在规划和今后的运行中，要借助区域物流发展的政策等利好因素，充分利用自身企业规模运作优势以及中储多年运营经验，在晋中市物流业中率先发展，形成规模和品牌效应，积极研究市场变化和竞争对手的特点，随时调整自身发展战略，扬长避短，与相关企业开展广泛合作关系，力争多方共赢，逐步发展成为山西中部的知名物流企业。

5.项目功能策划

5.1 项目定位

经过前期对山西中部地区（太原市及晋中市）的物流市场调研，分析周围区域经济发展和各类物流市场的发展趋势，结合中储山西项目的自身优势与劣势，中储山西综合物流园项目功能定位为以下三大方面：

- （1） 依托周围国道、高速等路网的区域分拨中心；
- （2） 依托于公路、铁路、航空货源的城市配送中心；
- （3） 依托仓储、快运快递的中小企业物流基地。

功能定位释义：

（1） 区域分拨中心：利用良好的区位及交通优势，成为商品流通集散地，面向全省和全国汇聚和分拨货物；借助“中储智运货运信息平台”，收集社会化物流配载资源，为进入园区的运输车辆提供优化载，降低货主运输成本和返程空车率。

（2） 城市配送中心：依托中心城市，重点为太原市和晋中市等城市需求提供商品配送及附加增值服务。

（3） 中小企业物流基地：利用良好的仓储物流及配套设施，为周边企业提供零散仓储、流通加工等物流服务；通过定制物流及其配套设施，为快运快递物流企业提供专项服务。

5.2 经营和服务模式/功能规划

5.2.1 仓储

结合中储业务特点以及周围竞争环境，建设高站台现代化高标准库房，配备装卸设备和必要的货物分拣系统，可按客户需求配备专业货架；建立完善的 WMS 仓储管理系统；形成货物分拨流通的集散地，承接生活资料、快速消费品，涵盖

电器家电、服装鞋类、酒品饮料、食品、文化用品、化工、医药、汽车配件、农副产品以及网购货物等。有选择性的开展仓储业务，减少单纯的仓库租赁业务，仓配一体化，提供多项增值服务。

5.2.2 运输配送

组建自有运输业务团队，充分利用社会运力，借助自有车辆资源及社会资源，提高运输市场集中度，为客户提供公铁联运、干线运输业务，发展商超、电商、JIT 供应链等配送业务，主要面向地区生产制造型企业、大型连锁超市、汽车制造厂、网购平台服务商及仓储客户等，实现城市配送、城际货物分拨、干线运输、多式联运和包装分拣等功能。

逐步建设配载中心，提供办公场所、停车场所、住宿、餐饮、维修和配载信息服务，利用中储智运平台，提供货物配载、整车、零担运输、信息发布等服务，为进入园区的返程空车进行自动优化配载，为物流园区降低整体运输成本和开展跨地区网络化运输的主要信息服务功能。

5.2.3 办公用房及物业服务

在物流园区建设办公楼、公寓、司机之家等配套设施，为入驻园区的各类人群提供商务办公、餐饮、文化娱乐、物业管理等综合性服务以及工商、税务、银行、结算等便利服务。

5.2.4 物流信息服务

物流信息服务的范围：一是货物信息；二是各种运价信息；三是运力信息；四是信息查询、信息发布；五是交易撮合；六是网上结算等。借助譬如“际链”、中储智运平台，构建物流服务生态圈，弹性仓储，发展城市共同配送和城际间干线运输，发挥智慧园区的强力整合功能。

5.2.5 订制库房

为第三方物流企业和小型工业提供库房订制服务，提供配套的办公、仓储、配送等服务，增加综合收益。

5.2.6 金融物流

以中储在国内首创的动产监管质押融资为基础，提供多品种、多环节、多种功能的金融物流服务。具体业务模式包括静态动产质押、动态监管质押、保兑仓、保理仓及信用证项下动产质押等。

5.2.7 贸易物流

贸易物流业务主要包括大宗商品（黑色金属、有色金属、聚乙烯等产品）、快消品等的物流服务供应链金融业务，利用资金、运输设备和仓储资源的网络布局优势，基于资金流贯穿仓储、运输服务的供应链思路，整合生产商资源与市场进行衔接，以运输作为物流配套服务，实现贸易带动物流，物流促进贸易的目标。

5.2.8 其他

主要包括货运代理、装卸搬运、流通加工业务（生活资料的分拣、组装、拆拼箱等服务）、集装箱接运、应急物流集散、电子商务平台服务、经销业务、进出口代理等业务模式。

利用沿街（环城西路<108 国道>和 316 省道<榆古路>）优势，随着晋中市城区开发进度，适时开展商铺出租，服务于第三方服务业及商贸企业。

冷链物流。根据业务发展及物流市场变化情况，可适时将多层库改造为现代化冷藏冷冻库房，为医药物流或大型超市定制药品或生鲜类快速消费品分拨中心，提供门到门（店）的冷链物流配送服务，配备最先进的制冷、温控设备和 GPS/GIS 管理信息系统，可对冷链全过程进行实时、可视化的监控和管理。

5.2.9 经营业态

业态模式上要专攻仓配一体化，转变传统的运作模式，用较少的物流资源完成较多的通用货物物流；运用智能技术，建设数码仓库；加强货物配载服务，推动城市共同配送发展；提供货物分拨服务功能；定制库房，满足特定客户需求；以供应链经营模式，推进物流服务功能延伸。要跳出传统仓库思维，运用供应链思维，搭建物流平台，以核心物流业务为支点，整合各类资源，不断延伸服务链条。通过企业之间合作、分享、共赢，形成一个良性生态圈。最终形成立于太原市和晋中市，辐射全省，具有仓储保管、货运配载、商品分拨、运输配送、冷链物流、医药物流、金融物流、电子商务等综合物流服务的综合物流园。

6 . 规划设计与建设方案

6.1 总平面布置

6.1.1 规划

1、项目建设用地红线面积（总占地）257.28 亩（171518.77 m²）。大致为不规则四边形，其中东面临国道 108（环城西路），南面临省道 316，北面有规划路，西面为耕地。

因西南部位有一东西向灌溉渠，将用地分为两块。其中西南角的一块，面积约为 19 亩（12679 m²），地小且呈三角形，不利使用，设施布局难度大。

从地块现状及方便交通考虑，进出物流园主通道开在 316 省道（南面）。

2、板块布局及面积

根据项目功能定位及建设用地特点，物流园分区布局如下：

（1）仓储保管区：园区大部区域建设普通高站台库房。其中临南围墙设楼库（多层库）一座，设置货梯进出货物，存储快消品或其他小包装类物资。一是建设多层库有效利用土地，二是根据业务发展及物流市场变化情况，可适时将多层库改造为阴凉库，拓展业务范围，提升业务能力。

（2）西南角用地 19 亩，建设货车停车场和配套办公辅助（含司机之家）用房，为与北面仓储办公区沟通，在灌溉渠上建设桥梁通道。

（3）办公商务及配套设区：建设综合楼（办公、公寓）及配套设区（包括辅助设区、物业、消防水池等），沿南围墙区域布置。

（4）园区交通主通道南北向设置，位于园区中部。

（5）按通用仓库设计建设。

6.1.2 总平面布置



表 6-1: 总图指标表

序号	指标名称	单位	数据	备注
1	总规划用地面积	m ²	193276.95	
2	建设用地面积	m ²	171518.77	建设用地红线
	其中: 建筑物、构筑物用地面积	m ²	78730.44	
	道路及广场用地面积	m ²	45791.41	
	露天堆场及操作场用地面积	m ²	26966.59	
	绿地面积	m ²	20030.33	
3	建筑密度	%	45.90%	
4	绿地率	%	11.68%	
5	规划总建筑面积	m ²	106336.17	
6	规划计容总建筑面积	m ²	175728.08	
7	容积率	-	1.02	

8	铁路长度	m	/	
9	土(石)方工程量	m ³	约 172000	
10	行政办公及生活服务设施 用地面积	m ²	11151.85	
11	行政办公及生活服务设施 用地面积所占总用地面积比重	%	6.5%	
12	行政办公及生活服务设施 建筑面积	m ²	18138.27	
13	行政办公及生活服务设施 建筑面积所占总建筑面积比重	%	13.6%	
14	机动车停车位	辆	644	折合小汽车当量
	其中：大货车停车位	辆	229	
	小车停车位	辆	35	
15	非机动车停车位	辆	/	
16	围墙长度	m	1700	
17	投资强度	万元/亩	137.23	

6.2 项目建设内容及建设期

6.2.1 项目建设内容

本项目规划占地 257.28 亩（建设用地红线），主要建构筑物如下：

表 6-2：项目建（构）筑物一览表

编号	分类	单体名称	使用功能	占地面积 (m ²)	占地面积小计 (m ²)	建筑面积 (m ²)	建筑面积小计 (m ²)	层数 (*F/*D)	建筑高度 (m)	防火分类	耐火等级	结构形式	备注
1	库房	库房 1	仓储配送	7819.57	75154.37	8863.62	88197.90	1	9	丙类	二级	门式钢架	
2		库房 2	仓储配送	13105.71		13882.01		1	9	丙 2 项	一级	门式钢架	
3		库房 3	仓储配送	10515.96		11640.62		1	9	丙 2 项	二级	门式钢架	
4		库房 4	仓储配送	10515.96		11194.36		1	9	丙 2 项	二级	门式钢架	
5		库房 5	集货、分拨	15429.96		17195.16		1	9	丙 2 项	一级	门式钢架	
6		库房 6	集货、分拨	15429.96		16244.03		1	9	丙 2 项	一级	门式钢架	
7		多层库	仓储配送	2337.25		9178.10		4	20	丙类	二级	框架	
8		综合楼	办公公寓	2595.37	2595.37	15121.25	18138.27	6	23.8			框架	
9	辅助用房	水泵房		20.22	20.22	135.58		1/-1	4			砖混	
10	辅助用房	辅助用房	办公公寓物业管理	960.48	960.48	2881.44		3	12.9			框架	含司机之家

6.2.2 建设期

建设期预计 2 年，施工期至 2020 年 12 月底前完成项目验收等工作，具备生产条件。

7.投资估算、筹资安排及财务评价

7.1 投资估算

项目总投资 35305.42 万元，其中：土地费 8422.7 万元，工程建造安装费 22501 万元，工程建设其他费用 1367 万元，办公、机械设备费 445 万元，基本预备费 954.72 万元，贷款利息 1615 万元。

1、土地费：8422.7 万元

项目购置土地 257.28 亩，预计土地出让金价格为 29.08 万 / 亩：

$$257.28 \text{ 亩} \times 29.08 \text{ 万元 / 亩} = 7481.7 \text{ 万元}$$

土地购置契税、耕地占用费、印花税、农民社保金等为 941 万元

则土地购置费为：8422.7 万元

2、工程建造安装费：22501 万元

2.1 库房：14722 万元

(1) 普通标准库房及货运库房：

$$79019.8 \text{ m}^2 \times 1600 \text{ 元 / m}^2 = 12643 \text{ 万元}$$

(2) 多层库 2079 万元：

$$9178 \text{ m}^2 \times 2200 \text{ 元 / m}^2 = 2019 \text{ 万元}$$

货梯设备购置安装费 60 万元

2.2 综合楼建造安装费 3558 万元：

$$15121.25 \text{ m}^2 \times 2300 \text{ 元 / m}^2 = 3478 \text{ 万元}$$

客梯 80 万元

2.3 辅助用房建造安装费 634 万元：

$$2881 \text{ m}^2 \times 2200 \text{ 元 / m}^2 = 634 \text{ 万元}$$

2.4 设备购置安装费 530 万元（含变压器 42 万元，柴油发电机组 190 万元，电器柜 298 万元）

2.5 门卫室（临建）建造安装费 24 万元：

$$120\text{m}^2 \times 2000 \text{ 元/m}^2 = 24 \text{ 万元}$$

2.6 锅炉房（临建）建造安装费 88.8 万元：

$$144\text{m}^2 \times 2000 \text{ 元/m}^2 = 28.8 \text{ 万元}$$

锅炉系统 60 万元

2.7 水泵房建造安装费 27 万元：

$$135.58\text{m}^2 \times 2000 \text{ 元/m}^2 = 27 \text{ 万元}$$

2.8 室外工程 1687.2 万元：

（1）土方工程费：

按平均回填厚度 1m 测算

$$17.15 \text{ 万立方} \times 28 \text{ 元/立方} = 481.2 \text{ 万元}$$

（2）道路及场地硬化 $70000\text{m}^2 \times 130 \text{ 元/m}^2 = 910 \text{ 万元}$

（3）绿化 $20000 \text{ m}^2 \times 50 \text{ 元/m}^2 = 100 \text{ 万元}$

（4）大门： $20 \text{ 万} \times 3 = 60 \text{ 万元}$

（5）围墙： $1700\text{m} \times 800 \text{ 元/m} = 136 \text{ 万元}$ （其中南、东围墙基础平均深度约 2.5m，西围墙基础为混凝土挡土墙，平均深度约 2m。西、北和东实体墙高 2.5m，南、东栅栏墙高 1.8m）

2.9 公用配套工程：

（1）室外管网： $50000\text{m}^2 \times 100 \text{ 元/m}^2 = 500 \text{ 万元}$

（2）信息化管理系统： 450 万元

（3）消防水池 $500\text{m}^2 \times 2000 \text{ 元/m}^2 = 100 \text{ 万元}$

（4）污水及中水回用设备 80 万元

（5）通道桥梁建造费： 100 万元

（5）合计： 1230 万元

3、办公、机械设备费

3.1 办公和信息系统： 包括小汽车、电脑、打印设备、办公桌椅等约 80 万

3.2 汽车吊： $1 \text{ 台} \times 25 \text{ 万元/台} = 25 \text{ 万元}$

3.3 叉车： $15 \text{ 台} \times 12 \text{ 万元/台} = 180 \text{ 万元}$

3.4 公路运输车辆： $8 \text{ 台} \times 20 \text{ 万元/台} = 160 \text{ 万元}$

3.5 合计：445 万元

4、工程建设其他费用估算

4.1 建设管理费约 600 万元

(1) 建设单位管理费约 250 万元

(2) 工程监理费约 200 万元

(3) 设计审查费约 50 万元

(4) 招标代理费约 50 万元

(5) 造价咨询费约 50 万元

4.2 勘察设计费约 310 万元

4.3 防空工程异地建设费约 144 万元

4.4 配套费约 215 万元

4.5 文物勘探费 98 万元

4.6 合计 1367 万元

5、基本预备费

按（工程建造安装费+工程建设其他费用）4%估算， $23868 \times 4\% = 954.72$ 万元。

6、贷款利息 1615 万元

7、合计：项目总投资估算 35305.42 万元

7.2 资金来源及筹措方式

本期项目投资所需资金约 35305.42 万元，公司自有资金 50%，银行贷款 50%。

7.3 财务效益与运营成本费用估算

8.3.1 收入测算

依据项目业务范围、业务量、收费标准及系统和当地物流行业情况进行测算（见表 8-1）。

表 8-1：达产年年收入估算表

序号	项目	规模		收费标准		出租/利 用率	收入 (万元)	备注
1	库房收入						2898	
1.1	仓储	8.8	万m ²	18	元/月·m ²	95%	1806	按 12 月
1.2	装卸收入	30	万吨	15	元/吨		450	周转 8 次

1.3	运输配送收入	18	辆	1200	元/天.辆	90% 330天	642	自有8辆 社会10辆
2	物业收入						932	
2.1	办公用房	0.5	万m ²	30	元/月.m ²	90%	162	
2.2	公寓	1	万m ²	30	元/月.m ²	90%	324	
2.3	停车场收入	3	万m ²	0.5	元/天.m ²	80%	396	按330天
2.4	其它物业收入						50	
3	物流综合收入 (包括加工、拆 装箱、货场仓储 等收入)	15	万吨	25	元/吨		375	
4	金融监管收入						100	
5	货代收入						120	
6	其它收入						180	
6.1	广告收入						80	
6.2	信息服务收入						100	
	合计						4605	

7.3.2 运营成本测算

按正常年份运营成本。折旧摊销费用及总成本测算具体见表8-2及表8-3。

1、人工成本:按35人,175万元。

2、外工劳务费:80万元。

3、综合办公费用:70万元

4、综合费用(宣传费用等):45万元

5、专项费用(运杂费、装卸搬运费、动力照明费、油料、交通保养费等):1020
万元

6、税金及附加:320.9万元

7、资产使用费:1265.2万元

8、利息支出:786.5万元(利率5.6%)

合计:3762.6万元

表 8-2 折旧摊销统计表

单位：万元

序号	项目	金额	其它费用摊 销	固定资产金 额	折旧摊销 年限	年折旧摊销
1	土地购置费	8422.7			50	168.5
2	工程建安费	22501	3936.72	26438		
2.1	库房	14722	2575.73	17298		
2.1.1	普通和货运库房	12643	2211.99	14855	30	470.4
2.1.2	多层库	2019	353.24	2372	30	75.1
2.1.3	货梯设备购置安装费	60.00	10.5	70	15	4.5
2.2	综合楼及客梯	3558	622.5	4180		
2.2.1	综合楼	3478	608.5	4087	40	97.1
2.2.2	客梯	80.00	14	94	15	6
2.3	辅助用房	634	110.92	745	40	17.7
2.4	变压器及电机等					
2.4.1	变压器	42.00	7.35	49	15	3.1
2.4.2	柴油发电机组	190.00	33.24	223	15	14.1
2.4.3	电器柜	298.00	52.14	350	15	22.2
2.5	门卫室	24.00	4.2	28	15	1.8
2.6	锅炉建造安装	88.80	15.54	104		
2.6.1	锅炉房	28.80	5.04	34	10	3.2
2.6.2	锅炉系统	60.00	10.5	70	10	6.7
2.7	水泵房	27	4.72	32	15	2
2.8	室外工程	1687.2	295.19	1982		
2.8.1	土方工程	481.20	84.19	565	50	10.7
2.8.2	道路及土地平整	910	159.21	1069	10	101.6
2.8.3	绿化	100	17.5	117	10	11.2
2.8.4	大门	60.00	10.5	70	10	6.7
2.8.5	围墙	136.00	23.79	160	10	15.2
2.9	公用配套工程	1230	215.2	1445		
2.9.1	室外管网	500	87.48	587	10	55.8
2.9.2	信息化系统	450.00	78.73	529	10	50.2
2.9.3	消防水池	100	17.5	117	10	11.2
2.9.4	污水及中水回用设备	80	14	94	10	8.9
2.9.5	桥梁	100	17.5	117	30	3.7
3	办公、机械设备	445.00		445		
3.1	小汽车	15.00		15	10	1.4
3.2	电脑等办公家具	65.00		65	8	7.7
3.3	汽车吊	25.00		25	10	2.4
3.4	叉车	180.00		180	10	17.1
3.5	公路运输车辆	160.00		160	8	19.0
	合计					1215.2

注：残值率按 5%计算（土地按 50 年摊销）

表 8-3 达产年总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	金额	备注
1	运营费用	1760.9	达产期数据
2	固定资产折旧费	1046.7	
3	摊销费	168.5	
4	利息支出	786.5	
	总成本费用	3762.6	

7.4 财务分析及评价

7.4.1 财务测算假设

表 8-4：达产年年份损益表

单位：万元

序号	项目	金额	备注
1	营业收入	4605	
2	总成本费用	3762.6	
3	利润总额（1—3）	842.4	
4	净利润	631.8	

本项目财务测算期 15 年（含建设期 2 年）。2019 年拟投资 23172 万元，2021 年拟投资 12133.4 万元。于 2021 年投入使用，2021 年营业收入按达产年 85%值测算，2022 年营业收入按达产年 95%值测算，2023 年达产，考虑物价和资源价格上涨，达产期收入前三年按照年增幅 3%测算，中三年增幅 5%，后五年按照年增幅 6%测算。

7.4.2 财务评价指标估算

（1）项目静态投资回收期，指项目净收益回收项目投资所需要的时间，从建设开始年算起。

按总投资 35305.42 万元计算，静态投资回收期为：

$$(14-1) + (3296.7/3633.6) = 13.91 \text{ 年 (所得税后)}$$

(2) 总投资净收益率

$$\text{总投资净收益率} = \text{运营期内息税前年平均净利润} / \text{项目总投资 (TI)}$$

按总投资 35305.42 万元计算，总投资收益率为：

$$2408.75 \div 35305.42 \times 100\% = 6.82\%$$

(2) 财务净现值 (NPV)

包含建设期的累计财务净现值 93.5 万元。

(3) 经济增加值 EVA

$$EVA = 1528.2 - 27533.29 \times 5.5\% = 13.87 \text{ 万元}$$

(4) 净资产收益率

$$\text{净资产收益率} = \text{平均税后净利润} 1528.2 \div \text{所有者权益} 28393.47 = 5.38\%$$

表 8-1：项目主要经济指标

序号	指 标	单 位	数 量	备 注
1	项目总投资	万元	35305.42	
1.1	土地购置费	万元	8422.7	
1.2	工程建造安装费	万元	22501	
1.3	办公机械设备	万元	445	
1.4	前期费用 (含工程审计费)	万元	1367	
1.5	预备费	万元	954.72	
1.6	利息费	万元	1615	
2	主要财务指标			
2.1	年营业收入	万元	5448.1	经营期 (第 13 年)

2.2	年利润总额	万元	2037.6	平均值
2.3	年净利润	万元	1528.2	
2.4	年经营净现金流	万元	4783.6	
3	主要经济评价指标			
3.1	净资产收益率	%	5.38%	年平均值
3.2	静态投资回收期	年	13.91	所得税后
3.3	内部收益率	%	8.21	所得税后
3.4	净现值	万元	93.5	所得税后
3.5	经济增加值	万元	13.87	年平均值
3.6	总投资收益率	%	6.82	年平均值

7.5 财务与经济评价结论

从以上收入与成本测算以及财务评价可看出，本项目总体经济评估结果可接受。若在建设工程中严格控制和降低建设成本，运营中积极拓展市场，提高收入和盈利水平，能够实现预期经营目标。

8.风险分析及应对措施

8.1 风险分析

经分析，本项目可能的风险主要来自于以下方面：

8.1.1 招商风险

由于山西中储近年来在生活资料以及快消品方面物流经营涉足较少，市场底蕴小，项目初期的业务开发具有一定的难度，本项目投资规模大，在招商与业务开发方面存在不确定性。如果在物流项目和市场的开拓上进展较慢，社会和经济效益体现不理想，加上今后几年园区及周边环境大幅度改善后，其土地升值较快，使政府在后期土地出让上存在疑虑，或者政府对物流企业在物流经营上回报能力不够、对区域经济的贡献不高，可能对物流园后续的发展，土地的再获取造成一定障碍。

8.1.2 市场竞争风险

随着城市的发展，政府在政策环境和招商引资方面的竞争力度不断加大，项目周边物流设施正在增多，也有规模较大的正规物流园区，会存在良性竞争，各园区竞争的内容也从传统的运输、仓储等基本的服务项目，向为顾客提供技术含量高的信息系统以及库存管理等物流增值服务业务领域拓展。但需要关注的是民营或个体的仓库，虽然他们设施简单、安全性差，但以价格低廉、经营方式灵活，在市场竞争中占有一定市场份额，往往对市场产生冲击。如果园区的核心竞争力的不足，将会影响物流园的市场竞争能力。

8.1.3 物流量不足风险

项目位于晋中市榆次区，处在山西省的中部，距中心城市太原尚有一段距离，区域物流量尚需一定的培育期。随着太榆同城化的步伐正在加快，我们对园区周边物流需求市场的需求增长持乐观的态度，但它目前的物流量还不高，是一种潜在市场，而在未来几年内的实际市场容量有多大，则难以准确量化，市场规模的变化对物流园区的盈利能力起着至关重要的作用。

8.1.4 工程质量风险

由于项目工程量较大，建筑形式多样，工程建设过程中采取的投标、承包方式可能依项目的版块而定，这样可能带来如何控制工程质量、安全管理、项目造

价以及其它的一些项目建设过程中的风险。

8.2 风险应对措施

在本项目的规划、建设和业务开发过程中，要充分考虑上述风险的存在，并重点采取如下几点措施加以应对：

8.2.1 在经营管理运作方面

由中储对物流园区进行企业化运作和管理。物流园区要合理规划，以较高标准建设库房等物流设施。

按智能数码仓库配置软硬件条件，建设高标准库房，以高质量、高标准及大批量库房模式增强竞争力；立足仓储、运输、质押等业务自营，增加服务功能，全面发展综合物流，为客户提供一体化物流服务，实现仓储、运输配送、信息、配载市场、交易市场、贸易等功能的联动效应。加强运输配送服务，解决项目地址远离市区问题。

引入在企业经营和企业供应链管理中具有优势的企业，利用园区内标准化与定制的物流设施，建设生产作业基地、采购基地和销售机构，在宏观政策引导下，逐步实现物流产业的聚集。

适当引入物流地产模式，与物流运作相结合，为客户提供多种仓储模式，同时增加库房的柔性管理。

8.2.2 在招商及业务开发方面

组建业务开发团队。项目建设期间，采取包括内部工作调动、外部招聘等多种方式，建立业务团队，提前强化培训，培养业务技能。深入市场调研，制定业务营销策略，以开发客户为工作重中之重。

项目建设与业务开发同期进行。在项目建设期，首先利用各种媒体，做好宣传广告工作。

按照物流发展的客观规律，利用中储品牌和成熟的业务模式，以实效和与物流相关业务经营为发展宗旨，注重发展有特色的物流增值服务，提高园区的核心竞争力。

业务开发过程中，慎重选择欲入驻企业，注重其在物流经营和管理上的实力。尽可能引进大中型企业，实现双方战略合作，增强供应链服务功能，降低后期运

营风险。

8.2.3 在工程管理方面

工程质量管理应坚持“预防为主、全面控制”的原则，尤其在工程材料管理、工程验收、关键部位和工序施工质量的检查高度重视。项目的实施中要加强组织建设，落实有关规章制度，遵纪守法，切实做好包括项目设计、招投标、进度管理、安全生产管理、造价管理、档案资料管理等方面的工作。

8.3 重要提示

在土地政策方面，要积极争取晋中市和榆次区政府的支持和优惠的土地政策，合理分批取得土地。同时要努力争取项目建设、物流运营方面的优惠政策，以取得投资收益最大化。

9.结论与建议

随着国家经济的不断发展，对于物流产业的重视不断增加，而太原市（晋中市）作为山西中部的物流汇聚城市群，承担着整个山西省及辐射华北与西北地区物流通畅的责任。山西省在中部建立综改示范区，物流作为一项重点发展的产业。本项目集集中仓储、配送运输、信息交易等功能为一体，开拓了现代物流发展新趋势，为当地物流业的发展起到了积极的推动意义。

经多方面的研究和论证，中储山西综合物流园项目的周边社会环境、经济环境及交通设施条件良好，建设场址地势平坦、开阔，地质条件亦适宜建设大型物流综合设施，在技术上可行。项目静态投资回收期为 13.91 年，基于战略布局考虑，在经济上具有可行性。

项目投资估算表

序号	工程项目或费用名称	估算价值(万元)					技术经济指标			总投资 (%)
		合计	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	单位	数量	指标	
1	土地购置费	8422.70				8,422.70	m ²			24.19
2	建筑安装工程费	22501.00	21361.00	690.00	450.00					63.73
2.1	库房	14722.00	14722.00				m ²	89796.9		41.70
2.1.1	普库及货运库房	12643.00	12643.00				m ²	80650.9		35.81
2.1.2	多层库	2019.00	2019.00				m ²	9146		5.72
2.1.3	货梯设备购置安装费	60.00		60.00			台	3		0.17
2.2	综合楼及客梯	3558.00	3478.00	80.00						10.08
2.2.1	综合楼	3478.00	3478.00				m ²	5908		9.85
2.2.2	客梯	80.00		80.00			台	2		0.23
2.3	辅助用房	634.00	634.00							1.80
2.4	变压器等	530.00		530.00						1.50
2.4.1	变压器	42.00		42.00			台	4		0.12
2.4.2	柴油发电机组	190.00		190.00			台	3		0.54
2.4.3	电器柜	298.00		298.00			台	67		0.84
2.5	门卫室	24.00	24.00				m ²	120		0.07
2.6	锅炉建造安装	88.80	88.80							0.25
2.6.1	锅炉房	28.80	28.80				m ²	144		0.08
2.6.2	锅炉系统	60.00	60.00				套	1		0.17
2.7	水泵房	27.00	27.00							0.08
2.8	室外工程	1687.20	1687.20							4.78
2.8.1	土方工程	481.20	481.20				m ³	171500		1.36
2.8.2	道路及土地平整	910.00	910.00				m ²	56000		2.58
2.8.3	绿化	100.00	100.00				m ²	24651		0.28
2.8.4	大门	60.00	60.00				座	3		0.17
2.8.5	围墙	136.00	136.00				m	1700		0.39

2.9	公用配套工程	1230.00	700.00	80.00	450.00					3.48
2.9.1	室外管网	500.00	500.00				m ²	61100		1.42
2.9.2	信息化管理系统	450.00			450.00					1.27
2.9.3	消防水池	100.00	100.00				m ²	2300		0.28
2.9.4	污水及中水回用设备	80.00		80.00						0.23
2.9.5	桥梁	100.00	100.00							0.28
3	办公、机械设备	445.00		445.00						1.26
3.1	小汽车	15.00		15.00			台	1	15万元/台	0.04
3.2	电脑等办公家具	65.00		65.00						0.18
3.3	汽车吊	25.00		25.00			台	1	25万元/台	0.07
3.4	叉车	180.00		180.00			台	15	12万元/台	0.51
3.5	公路运输车辆	160.00		160.00			台	8	20万元/台	0.45
4	工程建设及其他费用	1367.00				1367.00				3.87
4.1	建设管理费	600.00				600.00				1.70
4.1.1	建设单位管理费	250.00				250.00				0.71
4.1.2	监理费	200.00				200.00				0.57
4.1.3	设计审查费	50.00				50.00				0.14
4.1.4	招标代理费	50.00				50.00				0.14
4.1.5	造价咨询费	50.00				50.00				0.14
4.2	勘察设计费	310.00				310.00				0.88
4.3	防控工程异地建设费	144.00				144.00				0.41
4.4	配套费	215.00				215.00				0.61
4.5	文勘费	98.00				98.00				0.28
5	基本预备费	954.72				954.72				2.70
6	利息支出	1615.00				1615.00				4.57
合计		35,305.42	21,241.00	1,255.00	450.00	12,359.42				100.00

营业收入、税金及附加估算表

单位：万元

序号	年限/年 项目	建设期		投产期		达到设计能力生产期										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	生产负荷			85%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	营业收入			3,906.0	4,370.0	4,605.0	4,733.2	4,867.1	5,108.0	5,317.7	5,534.1	5,865.1	6,153.8	6,456.5	6,781.6	7,127.7
1.1	仓储收入			1,535.0	1,716.0	1,806.0	1,860.2	1,916.0	2,011.8	2,112.4	2,218.0	2,351.1	2,492.1	2,641.7	2,800.2	2,968.2
1.2	装卸收入			382.0	428.0	450.0	468.0	487.0	511.0	536.0	563.0	597.0	633.0	670.0	710.0	753.0
1.3	加工及现货市场			318.0	356.0	375.0	390.0	406.0	426.3	447.0	470.0	498.0	528.0	560.0	594.0	630.0
1.5	运输配送			546.0	610.0	642.0	668.0	695.0	730.0	772.0	810.0	858.0	909.0	960.0	1,017.0	1,078.0
1.6	货运代理			102.0	114.0	120.0	125.0	130.0	136.0	142.0	149.0	158.0	167.0	177.0	188.0	200.0
1.7	物业收入			790.0	885.0	932.0	932.0	932.0	978.6	978.6	978.6	1,037.3	1,037.3	1,037.3	1,037.3	1,037.3
1.8	金融监管收入			80.0	90.0	100.0	103.0	106.1	109.3	114.7	120.5	127.7	135.4	143.5	152.1	161.2
1.9	其他收入			153.0	171.0	180.0	187.0	195.0	205.0	215.0	225.0	238.0	252.0	267.0	283.0	300.0
2	税金及附加			248.0	255.0	320.9	321.3	321.6	321.8	322.8	323.8	324.8	325.8	326.8	327.8	328.8

注：达产期收入前三年按照年增幅3%测算，中三年增幅5%，后五年按照年增幅6%测算。

总成本费用估算表

单位：万元

序号	科目	建设期		投产期		达到设计能力生产期										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	生产负荷			85%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	人工成本			150.0	166.0	175.0	185.0	195.0	202.0	214.0	225.0	240.0	255.0	270.0	285.0	295.0
2	外工劳务费			60.0	65.0	80.0	82.0	85.0	90.0	93.0	96.0	100.0	103.0	105.0	110.0	120.0
3	办公费用			60.0	65.0	70.0	75.0	80.0	85.0	90.0	100.0	105.0	110.0	115.0	120.0	125.0
4	资产使用费			1,245.2	1,245.2	1,265.2	1,265.2	1,265.2	1,275.2	1,275.2	1,275.2	1,258.4	1,258.4	966.9	976.9	976.9
4.1	固定资产维护费			20.0	20.0	40.0	40.0	40.0	50.0	50.0	50.0	60.0	60.0	60.0	70.0	70.0
4.2	财产保险费			10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
4.3	折旧费			1,046.7	1,046.7	1,046.7	1,046.7	1,046.7	1,046.7	1,046.7	1,046.7	1,019.9	1,019.9	728.4	728.4	728.4
4.4	摊销			168.5	168.5	168.5	168.5	168.5	168.5	168.5	168.5	168.5	168.5	168.5	168.5	168.5
5	税金			248.0	255.0	320.9	321.3	321.6	321.8	322.8	323.8	324.8	325.8	326.8	327.8	328.8
5.1	土地使用税			36.0	36.0	36.0	36.0	36.0	36.0	36.0	36.0	36.0	36.0	36.0	36.0	36.0
5.2	房产税			200.0	200.0	264.8	264.8	264.8	264.8	264.8	264.8	264.8	264.8	264.8	264.8	264.8
5.3	其他税费			12.0	19.0	20.1	20.5	20.8	21.0	22.0	23.0	24.0	25.0	26.0	27.0	28.0
6	综合费用			30.0	40.0	45.0	45.0	45.0	45.0	45.0	45.0	45.0	45.0	45.0	45.0	45.0
6.1	宣传费用			10.0	10.0	15.0	15.0	15.0	15.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0
7	专项费用			710.0	880.0	1,020.0	1,011.0	1,034.0	1,061.0	1,089.0	1,121.0	1,154.0	1,192.0	1,228.0	1,268.0	1,315.0
7.1	运杂费			240.0	300.0	350.0	357.0	365.0	375.0	386.0	398.0	410.0	430.0	445.0	460.0	480.0
7.2	装卸搬运费			240.0	280.0	300.0	306.0	312.0	321.0	330.0	340.0	350.0	360.0	370.0	385.0	400.0
7.3	动力照明费			80.0	100.0	120.0	122.0	124.0	126.0	128.0	133.0	138.0	140.0	144.0	148.0	150.0
7.4	油料费			100.0	130.0	150.0	123.0	127.0	130.0	133.0	135.0	138.0	141.0	145.0	148.0	155.0
7.5	交通及养路费			50.0	70.0	100.0	103.0	106.0	109.0	112.0	115.0	118.0	121.0	124.0	127.0	130.0
8	财务利息			943.3	876.1	786.5	685.7	579.3	461.7	322.8	170.0					
9	总成本费用			3,446.5	3,592.3	3,762.6	3,670.2	3,605.1	3,541.7	3,451.8	3,355.9	3,227.2	3,289.2	3,056.7	3,132.7	3,205.7
10	经营成本			1,288.0	1,501.0	1,760.9	1,769.3	1,810.6	1,864.8	1,913.8	1,970.8	2,038.8	2,100.8	2,159.8	2,235.8	2,308.8

损益表

单位：万元

序号	科目	建设期		投产期		达到设计能力生产期										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	生产负荷			85%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	营业收入			3,906.0	4,370.0	4,605.0	4,733.2	4,867.1	5,108.0	5,317.7	5,534.1	5,865.1	6,153.8	6,456.5	6,781.6	7,127.7
2	总成本费用			3,446.5	3,592.3	3,762.6	3,670.2	3,605.1	3,541.7	3,451.8	3,355.9	3,227.2	3,289.2	3,056.7	3,132.7	3,205.7
3	利润总额			459.5	777.7	842.4	1,063.0	1,262.0	1,566.3	1,865.9	2,178.1	2,637.9	2,864.6	3,399.8	3,648.9	3,922.0
4	弥补以前年度亏损															
5	应纳所得额			459.5	777.7	842.4	1,063.0	1,262.0	1,566.3	1,865.9	2,178.1	2,637.9	2,864.6	3,399.8	3,648.9	3,922.0
6	所得税			114.9	194.4	210.6	265.7	315.5	391.6	466.5	544.5	659.5	716.2	849.9	912.2	980.5
7	补贴收入(退税)															
8	税后利润			344.6	583.3	631.8	797.2	946.5	1,174.7	1,399.4	1,633.6	1,978.4	2,148.5	2,549.8	2,736.7	2,941.5
	累计利润			344.6	927.9	1,559.7	2,356.9	3,303.4	4,478.1	5,877.5	7,511.1	9,489.6	11,638.1	14,187.9	16,924.6	19,866.1

现金流量表（全部投资）

单位：万元

序号	科目	建设期		投产期		达到设计能力生产期										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	生产负荷			85%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	现金流入			3,906.0	4,370.0	4,605.0	4,733.2	4,867.1	5,108.0	5,317.7	5,534.1	5,865.1	6,153.8	6,466.5	6,781.6	29,834.1
1.1	营业收入			3,906.0	4,370.0	4,605.0	4,733.2	4,867.1	5,108.0	5,317.7	5,534.1	5,865.1	6,153.8	6,466.5	6,781.6	7,127.7
1.2	补贴收入															
1.3	回收固定资产余值															22,706.4
1.4	回收流动资金															
2	现金流出	23,172.0	12,133.4	1,288.0	1,501.0	1,760.9	1,769.3	1,810.6	1,864.8	1,913.8	1,970.8	2,038.8	2,100.8	2,159.8	2,235.8	2,308.8
2.1	建设投资	23,172.0	12,133.4													
2.2	流动资金															
2.3	经营成本			1,288.0	1,501.0	1,760.9	1,769.3	1,810.6	1,864.8	1,913.8	1,970.8	2,038.8	2,100.8	2,159.8	2,235.8	2,308.8
2.4	本金偿还															
2.5	进项税															
2.6	应纳增值税															
3	税前净现金流量	(23,172.0)	(12,133.4)	2,618.0	2,869.0	2,844.1	2,963.9	3,056.5	3,243.2	3,403.9	3,563.3	3,826.3	4,053.0	4,296.7	4,545.8	27,525.3
4	累计税前净现金流量	(23,172.0)	(35,305.4)	(32,687.4)	(29,818.4)	(26,974.3)	(24,010.4)	(20,953.9)	(17,710.7)	(14,306.7)	(10,743.5)	(6,917.1)	(2,864.1)	1,432.6	5,978.4	33,503.8
5	所得税			114.9	194.4	210.6	265.7	315.5	391.6	466.5	544.5	659.5	716.2	849.9	912.2	980.5
6	税后净现金流量	(23,172.0)	(12,133.4)	2,503.1	2,674.6	2,633.5	2,698.2	2,741.0	2,851.6	2,937.5	3,018.8	3,166.8	3,336.9	3,446.7	3,633.6	26,544.8
7	累计税后净现金流量	(23,172.0)	(35,305.4)	(32,802.3)	(30,127.7)	(27,494.2)	(24,796.0)	(22,055.0)	(19,203.4)	(16,265.9)	(13,247.2)	(10,080.3)	(6,743.4)	(3,296.7)	336.9	26,881.7
静态投资回收期（所得税后）：13.91年												NPV (i=6%所得税后):93.5万元				