

# 中国储运（郑州）物流产业 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

**项目名称：**中国储运（郑州）物流产业园

**投资单位：**中储发展股份有限公司

**项目负责人：**韩 枫

**项目选址：**郑州市管城回族区豫十路南、紫辰路东。

**投资总额及资金来源：**投资总额 74790.71 万元，49%为自有资金，51%为银行贷款。

**经营范围：**以双层平台库房和专线仓库为主开展仓储及配送业务，以中小物流企业总部基地提供配套服务，打造多功能、全方位、一体化现代物流产业园区。

**项目建设内容、建设期及规模：**项目总建筑面积 169950.64 m<sup>2</sup>，建设期为 3 年。其主要建设内容包括：双层平台库房、专线仓库、通用仓库、中小物流企业总部基地及控制中心等配套设施。

**建设背景及必要性：**现代物流业是国民经济的基础性、战略性新兴产业，是河南省确定的“十三五”服务业五大主导产业之一。郑州市发展现代物流业具有优越区位交通条件、雄厚产业基础、广阔市场空间、良好政策环境和重大战略平台支撑，特别是随着产业转型、消费升级和电子商务快速发展，现代化物流成为郑州市最具比较优势和发展潜力的新兴产业。

近年来，由于城市化发展进程持续加快，郑州物流中心旧址区域已成为市区繁华地段，货车禁止通行，土地交储已迫在眉睫。此时，为保存行业优势、保留优质业务、满足市场需求、勇担社会责任，均要求着新项目建设刻不容缓地进行。并且，作为国家中心城市、中国（河南）自由贸易试验区，郑州市现代物流产业的高速发展也是大势所趋。

2016年12月26日，国家发改委正式发布《促进中部地区崛起“十三五”规划》，其中明确提出，支持郑州建设国家中心城市，明确了郑州市从政治、经济、文化、对外交流等各方面，在全国范围内所担负的引领、辐射、集散功能。作为引领区域现代化发展方向的国家中心城市，郑州市的发展将立足于国际竞争领域，塑造代表国家形象的特大型都市。

2017年3月15日，国务院印发《中国（河南）自由贸易试验区总体方案》，明确将自贸试验区建设成为服务于“一带一路”建设的现代综合交通枢纽、全面改革开放试验田和内陆开放型经济示范区。河南自贸试验区实施范围119.77平方公里，其中郑州片区73.17平方公里，占总范围的61.09%。按区域布局划分，郑州片区重点发展智能终端、高端装备及汽车制造、生物医药等先进制造业以及现代物流、国际商贸、跨境电商、现代金融服务、服务外包、创意设计、商务会展、动漫游戏等现代服务业，在促进交通物流融合发展和投资贸易便利化方面推进体制机制创新，打造多式联运国际性物流中心，发挥服务“一带一路”建设的现代综合交通枢纽作用。

中国储运（郑州）物流产业园项目位于郑州市规划的商都物流园区内，是郑州市的南大门，担负着市区内外物资集散分拨的重要职能。中储自身的功能、格局与定位，均决定着项目在这一区域内的行业引导地位，有利于完善中储网络布局，拓展中储在中原地区的发展空间。

## **2.郑州市物流业发展状况**

### **2.1 郑州市物流产业规划及相关政策**

2017年9月，河南省人民政府办公厅印发了《河南省物流业转型发展规划(2018-2020年)》；2018年1月，河南省人民政府办公厅印发了《河南省促进物流业转型发展若干措施》，明确了河南省及郑州市物流业未来发展方向，通过建立现代综合交通枢纽和网络、支持物流园区和基础设施建设、提升公共服务能力、突出培育特色物流等措施，打造一批优势突出、辐射带动能力强的特色物流集群，建设中西部地区国际物流高地。

此外，省市各级政府在实际行动上也充分体现对物流业的鼓励与支持。例如：河南省高速公路实施货车分时段差异化收费政策开创了全国先例；对公路货运场站建设，郑州市在土地使用、市场培育、税收优惠等多个方面都给予了政策支持。

### **2.2 物流产业发展面临的机遇**

当前，随着经济全球化深入发展，产业分工持续细化，供给侧结构性改革深入推进，物流业呈现出网络化、国际化、专业化的发展竞争态

势。郑州市现代物流业发展面临新的机遇和挑战,处于转型升级、提质增效的关键时期,主要体现在以下几方面:

一是**供给侧结构性改革对物流业转型发展提出新要求**。深入推进供给侧结构性改革,要求现代物流业必须按照需求导向、市场导向转型升级,着力扩大冷链物流、快递物流和电商物流等中高端服务供给,从数量扩张向质量提升转变。

二是**“一带一路”建设为加快物流业发展创造新机遇**。国家大力推进“一带一路”建设,赋予河南自贸试验区建设“两体系一枢纽”特殊使命。河南省作为连通境内外、辐射东中西的物流枢纽通道地位更加凸显,沿线国家和相邻省份的互联互通效应持续提升,国际供应链物流和中转联运物流需求快速增长,为郑州市建设现代物流中心提供了重大战略机遇。

三是**新一轮科技革命为物流创新发展提供新动力**。物联网、云计算、大数据、移动互联等信息技术广泛应用,供应链管理方式创新和多式联运加快发展,为现代物流业融入产业链、优化供应链、重塑价值链,提高生产经营和流通效率,提供了强劲支撑。

四是**居民消费升级为物流需求拓展广阔新空间**。随着居民消费水平不断提高,人民群众对便利化、高品质、安全性产品和服务的消费需求日益旺盛,为冷链物流、快递物流和电商物流等新兴物流产业发展提供了广阔的市场空间。

### **3.项目选址及建设条件分析**



**图 1：项目区位及交通示意图**

项目位于郑州市管城回族区商都物流园内，处于豫十路、紫辰路、诚乐路的围合区域，东紧邻 G107 辅道，西距郑州市四大主客站之一——管城站仅 1 公里，南距绕城高速东三环南站 2 公里。周边聚集了航空港区、中国（河南）自由贸易试验区郑州片区等战略规划发展区，

地理位置优越、交通优势显著，物流地产商业化价值日渐凸显，为项目建成为城市物资分拨中心、物流企业集聚的中转站和桥头堡提供了得天独厚的坚实基础。

## **4.市场分析**

### **4.1 市场现状**

郑州市物流业发展迅速，大大小小的物流公司有 7000 多家，注册资金 50 万元以上的物流公司有 1500 余家。郑州市物流市场细分为两部分：

一是以仓储为主的经开区国际物流园、中牟县九龙镇仓储园区、航空港物流园区。

二是以专线运营为主的南部物流市场，目前 80%集中分布在绕城高速以南的 G107 与黄金大道之间区段。因该区域并非物流规划用地，后续将面临再次搬迁。

### **4.2 市场竞争分析**

郑州市经规划审批的物流用地，包括已建成、在建物流园区，可分为直接竞争者、潜在竞争者。由于受容积率指标的要求和提高土地利用率的的目的，基本都是多层库房，垂直运输主要采用坡道或货梯形式。结合项目自身情况，综合考虑区位及运营模式，项目主要竞争企业分析如下表：

表 4-1：市场竞争企业分析表

编号	园区名称	具体地址	距项目直线距离(公里)	竞争程度	占地(亩)	仓库(m²)	档口(m²)	租金水平(m²/月)	空置率(%)	项目体量和开发进度	仓库类型	库房/档口高度(m)	地面承重(吨)	卸货门/装卸平台	地面标准	信息系统和功能	安保
1	传化物流园	豫十路与诚乐路西南	1	直接	165			40		一期建成运营	多层	8	1	高站台+地面装卸	防滑防潮地面	自研软件	智能卡口+保安
2	鸿泰物流园	经济技术开发区	9	潜在	130	100000	50000	30	5	已建成	多层	7.5	1	高站台装卸	水泥地面	自研	智能卡口+保安
3	乾龙物流园	华南城中华路西	5	直接	550	30000	68000	30	30	规划 1100 亩, 建成 550 亩	单层	8	1	高站台+地面装卸	防滑防潮地面	购买	智能卡口+保安
4	普洛斯	中牟县经开区新安路	13	潜在	500	15000		30	0	出租	多层	8	1	高站台	防滑防潮地面		智能卡口+保安
5	黑豹物流总部基地	新郑快速路与黄金大道间	17.5	潜在	300	10000	120000	25	10	已建成	单层	8	1	高站台+地面装卸	水泥地面	购买	智能卡口
6	宇培物流	启航路鹏程大道交叉口	17	潜在	100	130000		30	0	已建成	多层	10	1		防滑防潮地面		智能卡口+保安



## 4.3 竞争优势分析

### 1. 项目区位优势明显

项目位于郑州市管城回族区南曹乡紫辰路与豫十路，诚乐路的围合区域，西邻管城站（原小李庄站），南距绕城高速路收费站口 2 公里，东邻 G107 辅道，向东 3 公里是机场高速路，交通便利，货车通行不受限制。

### 2. 项目功能定位全面

在综合分析郑州市物流行业现状、充分考虑项目区位优势以及项目投资强度等因素的基础上，项目功能定位全面，将规划建设以仓储、运输、办公配套“三位一体”的现代化综合物流园区。与单一功能定位的物流企业相比，能够拓展更广阔的发展空间，吸引不同层次、不同类别的客户前来合作，进而带来更多的商机。

### 3. 项目品牌优势突出

项目依托“中国储运”的品牌优势，拥有优质、高效、便捷、周到的服务能力、良好的企业信誉以及坚实的发展平台，对大型优质客户具有先天吸引力；而项目已列为河南省重点建设项目，受到市、区政府的重视及扶持，为招商引资及优惠政策的申请提供了有力保障。

## 5.项目功能策划

### 5.1 项目定位

一是城市分拨中心。依托公路、铁路、航空货运等物流渠道，承担货物的智能化仓储服务功能，实现仓配一体化，提供仓储、分拣、

包装、配送等一站式定制化服务，增加业务附加值，提高项目收益率。

**二是智能公路港。**依托周围国道、高速等路网布局，利用项目突出的区位优势，建设高标准专线仓库，推广中储智运业务，实现省内外货物的快速流通集散，并与园区仓储功能紧密契合、协同发展。

**三是中小物流企业总部基地。**依托仓储、专线运输等物流功能，为中原地区中小物流企业客户提供办公、住宿等优质综合配套服务，优化服务环境和质量，搭建电商平台，适应客户未来的发展需求，实现货流入库、车流入园、办公入楼。

## **5.2 经营和服务模式及功能规划**

### **5.2.1 仓储**

配置设施齐全的双层平台库房，以城市快消品、汽车配件等为主，与电子商务平台结合，利用大数据科学预测城市对相关产品需求的常态数量，结合市场调查数据，综合确定储存货品安全库存量，以满足不同客户的需求。

### **5.2.2 运输配送**

主要是生产资料物资、生活资料物资的运输配送，在保证物资安全的前提下，为客户提供全程物流服务。将以目前现有客户及有过合作经历的企业为基础，经营城市商超配送，尝试城市共同配送，实施业务转移和扩大经营规模。同时，将发展货运市场和专线运输，扩大物流园的辐射范围。

### **5.2.3 专线运营中心**

专线运营中心整体或部分出租，部分自营。完成货物不同运输方

式的转换，公、铁、空三种运输便利衔接；成为运力和货物的最佳匹配地，城市进出货物的集散中心，为专线运输、快递、电商提供分拨基地。

#### 5.2.4 办公用房及物业服务

主要包括办公楼、物业管理中心、呼叫中心、商务中心、体验中心等，为物流企业及其他企业入驻经营提供相关服务。为所有与电子商务和物流相关人员和单位提供所需信息服务。包括资讯中心、客服中心、交易中心、注册登录、供求信息、行情分析、企业商铺、追踪查询、呼叫中心、仓储服务、运输服务、融资服务、交通指挥中心、即时路况查询、救援等。

#### 5.2.5 物业、办公等配套服务

园区将建设住宿、商超、餐饮等配套设施，满足客户在物流园区内的生活需要。专门设立多功能停车场，设立若干停车位，满足各类车辆停车需求。同时配套相应的维修中心、汽配零售中心、休息室等。

## 6. 规划设计与建设方案

### 6.1 总平面布置（附图）



图 2：项目总平面图

## 6.2 项目建设内容及建设期

### 6.2.1 项目建设内容

(1) 双层平台库房 A-1：建筑面积 27097.76 m<sup>2</sup>，高度 23.92m，2 层，钢筋混凝土框架结构，高站台；

(2) 双层平台库房 A-2：建筑面积 24302.4 m<sup>2</sup>，高度 23.92m，2 层，钢筋混凝土框架结构，高站台；

(3) 双层平台库房 A-3：建筑面积 15811.5 m<sup>2</sup>，高度 23.92m，2 层，钢筋混凝土框架结构，高站台；

(4) 双层平台库房 A-4：建筑面积 15811.50 m<sup>2</sup>，高度 23.92m，2

层，钢筋混凝土框架结构，高站台；

(5) 通用仓库：面积 5968.22 m<sup>2</sup>，高度 14.70m，2 层，钢筋混凝土框架结构，平库，配合社会停车场，做预留设计，将来可根据需要，加装设备等硬件，为社会停车场运营配套服务；

(6) 专线仓库 1（一层专线档口，二三层仓储）：面积 12280.02 m<sup>2</sup>，高度 23.80m，地下 1 层，地上 3 层，钢筋混凝土框架结构、高站台；

(7) 专线仓库 2：面积 9471.3 m<sup>2</sup>，高度 19.3m，2 层，钢筋混凝土框架结构，高站台；

(8) 专线仓库 3：面积 8303.93 m<sup>2</sup>，高度 19.3m，2 层，钢筋混凝土框架结构，高站台；

(9) 中小物流企业总部基地 1（司机之家）：面积 11204.65 m<sup>2</sup>，高度 39.00m，地下 1 层，地上 10 层，钢筋混凝土框架结构；

(10) 中小物流企业总部基地 2（办公）：面积 11923.93 m<sup>2</sup>，高度 39.00m，地下 1 层，地上 10 层，钢筋混凝土框架结构；

(11) 控制中心：面积 748.07 m<sup>2</sup>，高度 19.2m，2 层，钢筋混凝土框架结构；

(12) 开闭所：面积 139.95 m<sup>2</sup>；

(13) 变电室：面积 367.65 m<sup>2</sup>；

(14) 公厕：面积 253.03 m<sup>2</sup>；

(15) 门卫房：118.38 m<sup>2</sup>；

- (16) 出地面楼梯间: 38.36 m<sup>2</sup>
- (17) 地下车库: 17555.5 m<sup>2</sup>
- (18) 地下消防水泵房: 96 m<sup>2</sup>
- (19) 消防水池: 456 m<sup>2</sup>
- (20) 平台: 面积 6655.1 m<sup>2</sup>
- (21) 坡道: 面积 1899.38 m<sup>2</sup>;
- (22) 道路: 面积 29858.94 m<sup>2</sup>;
- (23) 围墙: 1186.16m。(与传化交界部分传化已建, 已扣除)

表 6-1：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	占地面积 ( m <sup>2</sup> )	建筑面积	建筑面积 ( m <sup>2</sup> )	仓储面积	仓储面 积 m <sup>2</sup>	专线面积	专线面 积 m <sup>2</sup>	层数	层数 ( *F/*D )	建筑高度	建筑高度 ( m )	防火	防火 分类	耐火	耐火 等级	结构	结构 形式	备注
				小计 ( m <sup>2</sup> )		小计 ( m <sup>2</sup> )		小计 ( m <sup>2</sup> )														
1	2层 库房	双层平台库 房 A-1	仓储	14451.04	54978.26	27097.76	106766.61	27097.76				2F	23.92	丙	23.92	丙	一级	一级	二级	钢筋混凝土 土框架		
2		双层平台库 房 A-2	仓储	12605.72		24302.4		24302.4		2F		丙		一级		钢筋混凝土 土框架						
3		双层平台库 房 A-3	仓储	9358.84		15811.5		15811.5		2F		丙		二级		钢筋混凝土 土框架						
4		双层平台库 房 A-4	仓储	9358.33		15811.5		15811.5		2F		丙		二级		钢筋混凝土 土框架						

5		专线库房 2	仓储	4706.4		9471.3		4735.65	4735.65	2F	19.3	丙	二级	钢筋混凝土 土框架	
6		专线库房 3	仓储	4497.93		8303.93		4151.97	4151.97	2F	19.3	丙	二级	钢筋混凝土 土框架	
7		通用仓库	仓储	2898.84	6893.76	5968.22		2984.11	2984.11	2F	14.7	丙	二级	钢筋混凝土 土框架	
9	多层 库房	专线库房 1	仓储	3994.92		12280.02		8186.68	4093.34	3F/1D	23.8	丙	二级	钢筋混凝土 土框架	
10	办公	中小物流企 业总部基地 1	办公	1084.72	2407.84	11204.65	23128.58			10F/1D	39	民用	二级	钢筋混凝土 土框架	
11		中小物流企 业总部基地 2	办公	1323.12		11923.93				10F/1D	39	民用	二级	钢筋混凝土 土框架	
12	辅助	控制中心	辅助	/	262.36	748.07	1665.44			2F		/	/	钢筋混凝土 土框架	/
13	用房	开闭所	辅助	139.95		139.95				/	/	/	/	/	/
14		变电室	辅助	367.65		367.65				/	/	/	/	/	/
15		公厕	辅助	144.34		253.03				1F	3.6	/	/	/	/



16		门卫房	辅助	107.88		118.38			1F	3.6	/	/	/	/
17		出地面楼梯 间	辅助	10.14		38.36			1F	3	/	/	/	/
18		地下机动车 库	地下	/		15610.07	17555.5		1F	/	/	/	/	/
19	地下 建筑	地下非机动 车库	地下	/		1393.43			1F	/	/	/	/	/
20		消防水泵房	地下	/		96			1F	/	/	/	/	/
21		消防水池	地下	/		456			/	/	/	/		/
22		围墙		1186.16 米										
23	其他	坡道		2752.13	9451.33	1899.38	8554.48		/	/	/	/	/	/
		平台		6699.2		6655.1				10.3				

## 6.2.2 建设期与建设方案

项目建设期为 3 年，拟于 2019 年初开工，2021 年底竣工。考虑到项目投资额较高、施工难易程度、交付使用后收益等因素，分两批建设。

第一批：中小物流企业总部基地、专线仓库及配套设施。主要建筑面积约为 71525.76 m<sup>2</sup>，总投资约 39096.39 万元。

第二批：第 2 年开工建设至第 3 年建设期满交付使用，双层平台库房、通用仓库。主要建筑面积约为 98424.87 m<sup>2</sup>，总投资约 35694.32 万元。

## 7.投资估算、筹资安排及财务评价

### 7.1 投资估算

表 7-1 建设总投资估算表

项目内容	费用（万元）	备注
总投资	74790.71	
土地费用	11240	土地款 10250 万元,契税,印花税等土地相关费用约 413 万元,耕地占用税 577 万元。
建设投资	53946.22	
项目管理费	506.26	按建安费的 1%计
环境影响评价费	6	

勘察费	66.12	
设计费	255.26	
考古发掘费	459.26	
监理费	607.51	按建安费的 1.2%计
不可预见费	1265.66	按建安费的 2.5%计
城市配套费	2889.16	按建筑面积 169950.64 m <sup>2</sup> 征收， 170 元/m <sup>2</sup> 计
造价咨询费	506.26	按建安费的 1%计
防雷费	20	参照同类项目估算得出
建设期利息	3023	建设期 3 年

表 7-2：建设投资估算表

项目	面积	单位	单 价 (元)	单位	总价	单位	备注
场地平整	130173.50	m <sup>2</sup>	23.41	元/m <sup>2</sup>	304.76	万元	含高压线 杆 迁 移 109.5 万 元
道路及广场	37933.12	m <sup>2</sup>	200	元/m <sup>2</sup>	758.66	万元	
建 筑 安 装 工 程	平台	6655.1	m <sup>2</sup>	3700	元/m <sup>2</sup>	2462.39	万元
	双层平台库房 A-1	27097.76	m <sup>2</sup>	3000	元/m <sup>2</sup>	8129.33	万元
	双层平台库房 A-2	24302.4	m <sup>2</sup>	3000	元/m <sup>2</sup>	7290.72	万元
	双层平台库房 A-3	15811.5	m <sup>2</sup>	3000	元/m <sup>2</sup>	4743.45	万元
	双层平台库房 A-4	15811.5	m <sup>2</sup>	3000	元/m <sup>2</sup>	4743.45	万元
	通用仓库	5968.22	m <sup>2</sup>	2300	元/m <sup>2</sup>	1372.69	万元
	专线仓库一	12280.02	m <sup>2</sup>	2600	元/m <sup>2</sup>	3192.81	万元
	专线仓库二	9471.3	m <sup>2</sup>	2300	元/m <sup>2</sup>	2178.40	万元
	专线仓库三	8303.93	m <sup>2</sup>	2300	元/m <sup>2</sup>	1909.90	万元
	中小物流企业 基地一	11204.65	m <sup>2</sup>	2600	元/m <sup>2</sup>	2913.21	万元
	中小物流企业	11923.93	m <sup>2</sup>	2600	元/m <sup>2</sup>	3100.22	万元

基地二								
控制中心及维修中心/设备用房	748.07	m <sup>2</sup>	2500	元/m <sup>2</sup>	187.02	万元		
开闭所	139.95	m <sup>2</sup>	1300	元/m <sup>2</sup>	18.19	万元		
变电室	367.65	m <sup>2</sup>	1300	元/m <sup>2</sup>	47.79	万元		
公厕	253.03	m <sup>2</sup>	1300	元/m <sup>2</sup>	32.89	万元		
门卫室	118.38	m <sup>2</sup>	1300	元/m <sup>2</sup>	15.39	万元		
出地面楼梯间	38.36		1000	元/m <sup>2</sup>	3.84			
汽车坡道及其附属建筑	1899.38	m <sup>2</sup>	2500	元/m <sup>2</sup>	474.85	万元		
室外管线、室外电气	75977.17	m <sup>2</sup>	300	元/m <sup>2</sup>	2279.32	万元		
绿地	29032.61	m <sup>2</sup>	50	元/m <sup>2</sup>	145.16	万元		
屋顶绿化	8243.31	m <sup>2</sup>	260	元/m <sup>2</sup>	214.33	万元		
围墙	1186.16	m	800	元/m	94.89	万元	扣除传化已建	
消防水池	456	m <sup>2</sup>	1300	元/m <sup>2</sup>	59.28	万元		
消防水泵房	96		2000	元/m <sup>2</sup>	19.20	万元		
地下机动车库	15610.07		2000	元/m <sup>2</sup>	3122.01	万元		
地下非机动车库	1393.43	m <sup>2</sup>	2000	元/m <sup>2</sup>	278.69	万元		
利用地下室建人防费用增加	7619.76	m <sup>2</sup>	700	元/m <sup>2</sup>	533.38	万元		
设备	电梯	12	部	15	万元/部	180.00	万元	
	货梯	14	部	15	万元/部 (3t)	210.00	万元	
	林德电瓶叉车	4	台	20	万元/台	80.00	万元	
	合力电瓶叉车	10	台	10	万元/台	100.00	万元	
	城市配送厢式车	10	辆	15	万元/辆	150.00	万元	
	配电中心	12	组	100	万元/组	1200.00	万元	630KvA
	制冷设备	3栋楼		800	万元/组	800.00	万元	
办公和生活用具	60人				100.00	万元		
信息化建设费					500.00	万元	参照西安钢超市项目估算	
总计					53946.22			

## 7.2 资金来源

项目资金来源：公司自有资金 49%，银行贷款融资 51%，借款期限

10年，利率5.34%，借款总额36601.53万元。

### 7.3 财务效益与运营成本费用估算

#### 7.3.1 收入测算

表 7-4 主要收入情况表

序号	收入项目	年收入(万元)	备注
1	仓储收入	3193	库房可使用面积 103082 m <sup>2</sup> ( 4 栋 双层平台库房 83023 m <sup>2</sup> 、三栋专 线库房二层三层 17075 m <sup>2</sup> 、1 栋 通用仓库二层 2984 m <sup>2</sup> ) × 收费标 准 29 元/m <sup>2</sup> .月×89%
2	装卸收入	2400	作业量 65 万吨×32 元/吨，专线 装卸作业量 20 万吨×16 元/吨 ( 包含进出库费、过户费及其它 增值服务费.详见注释 1 )。
3	物流专线市 场收入	1895	档口 60 个、客房 220 间、办公 238 间，场地使用费及信息、广 告宣传等。( 详见注释 2 )
4	运输配送运 营收入	1560	运输量×元/吨/公里;铁路运输( 中 转、装卸车 )、公路配送
5	合 计	9048	

综合以上各项，可以估算项目达产年收入为 9048 万元。（具体测算见财务评估表中营业收入明细）。

**注释 1：装卸业务收入测算：**

装卸搬运作业量分两部分：

① 双层坡道库装卸按 65%自营，35%出租，参照中储股份郑州物流中心 2012 年运营过农夫山泉、伊利牛奶、海天调味品等快消品测算，每平方米每月进出各 1 吨，进出总包干价 32 元/吨，包干价对应年度作业量如下：

年度作业量=83023 m<sup>2</sup> × 65% × 1 吨/m<sup>2</sup>. 月 × 12 月=65 万吨

年收入=65 万吨 × 32 元/吨=2080 万元。

②根据报告期最近调研中牟鸿泰物流、近邻传化物流等市场运作情况，以鸿泰物流为例，面积 30000 m<sup>2</sup>，年吞吐 100 万吨。该项目专线库建成后，专线面积约 16000 m<sup>2</sup>，年作业量保守估计约 40 万吨，其中部分装卸作业由我方自行运作，该部分作业量约 20 万吨，测算业务收入为：20 万吨 × 16 元/吨 =320 万元。

以上两部分收入合计：2080 万元+320 万元=2400 万元。

**注释 2：物流专线市场收入 1895 万元。**

①档口 60 个，220 m<sup>2</sup>/个，30 元/m<sup>2</sup>·月、出租率 100%、年收入 = 60 × 220 × 30 × 12 = 475 万元；

②客房 220 间、收费标准 168 元/间/天，入住率 80%，年收入=220 × 168 × 365 × 0.8=1079 万元；

③办公 238 间，收费标准 1200 元/间/月，出租率 85%，年收入=238 × 1200 × 12 × 0.85=291 万元；

④场地使用收入 50 万元。

### 7.3.2 运营成本测算

(1) 人工成本：545 万元。

(2) 外工劳务费：44.1 万元。

(3) 办公费用：142 万元。

(4) 资产使用费：2565.80 万元（固定资产维护费 65 万元、财产保险费 5 万元、折旧费 2062.60 万元、摊销费用 433.20 万元）。

(5) 税金 504 万元。城镇土地使用税 125 万元、房产税 375 万元、其他税费（残疾人就业保障金、印花税、车船税等）4 万元

(6) 综合费用：140 万元。

(7) 专项费用：1620 万元（运杂费 1060 万元、装卸搬运费 560 万元）。

(8) 财务费用 1785.80 万元，借款当期利息支出。

**总成本费用：7346.70 万元。**

**经营成本：4850.90 万元。**

## 7.4 财务分析及评价

### 7.4.1 财务测算假设

项目投资测算按 16 年计算，建设期 3 年，土地摊销年限为 50 年，固定资产折旧：房屋建筑为 30 年、构筑物为 10 年、机械设备为 8 年。收入和成本费用逐年情况，税率，折现率等情况见财务评估表中营业收入、总成本费用及损益表。

本项目建设期三年，2019-2021 年投资额分别 35166 万元、21068 万元、18556 万元。拟于 2022 年投入使用，2022 年营业收入按达产年 60%值测算，2023 年营业收入按达产年 80%值测算，2024 年达产，考虑物价和资源价格上涨，2025 年起，年收入增长约 8%。

#### 7.4.2 财务评价指标估算

(1) 净资产收益率=运营期内年平均净利润/净资产=4.96%

(2) 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=15.09年

(3) 内部收益率 (IRR) (税后) =4.36%、净现值 (NPV) (税后) =31万元

(4) 经济增加值 (EVA) 指从税后净利润中扣除包括股权和债务的所有资本成本后的真实经济利润=1307万元

(5) 投资收益率 (总投资收益率和年均投资收益率。)

总投资收益率=运营期内年平均息税前利润/项目总投资 (TI) =9.27%

**表 7-5：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	74790.71	
1.1	土地费用	万元	11240	包含耕地占用税、契税、印花稅
1.2	工程建造安装费	万元	50626.22	
1.3	办公机械设备	万元	3320	
1.4	其它费用	万元	6582	
1.5	预备费	万元		
1.6	开办费	万元		
2	主要财务指标			
2.1	年营业收入	万元	12972.02	年均值



2.2	年利润总额	万元	5773.20	
2.3	年净利润	万元	4329.90	
2.4	年经营净现金流	万元	5865.10	
<b>3</b>	<b>主要经济评价指标</b>			
3.1	净资产收益率	%	4.96	年平均值
3.2	静态投资回收期	年	15.09	含建设期 3 年
3.3	内部收益率	%	4.36	所得税后
3.4	净现值	万元	31	所得税后
3.5	经济增加值	万元	1307	年平均值
3.6	总投资收益率	%	9.27	年平均值

#### 7.4.3 项目投资敏感性分析

敏感性分析法是指从众多不确定性因素中找出对投资项目经济效益指标有重要影响的敏感性因素，并分析、测算其对项目经济效益指标的影响程度和敏感性程度，进而判断项目承受风险能力的一种不确定性分析方法。

敏感性分析有助于确定哪些风险对项目具有最大的潜在影响。分析的前提条件是把所有其他不确定因素保持在基准值的条件下、选取两个不确定因素建立数学模型，考察项目变量要素（现金流入、流出）的不确定性对目标（净现值）产生多大程度的影响。

投资敏感性分析：中储郑州陆港项目投资 74790.71 万元，寿命 16 年，残值 3588 万元，基准利率为 6%。以库房仓储业务板块为例，测算现金流入和流出。库房每平方米收费单价、吞吐量、出租率三因素中任一因素变化都会引起收入变化、对应成本也相应变化，影响到净现值 NPV，下作敏感性示例分析：

以达产期第 6 年现金流量数据为基准数据测算，选择不确定性因

素：收入现金流入变量  $x$ 、成本现金流出变量  $y$ ，对影响净现值 NPV 作敏感性分析。取临界线：

$$NPV = -71768 + [10.33 * 29(1+x) * 12 - 2441(1+y)] * 0.75 * (P/A, 6\%, 16) + 1701 * (P/A, 6\%, 16) + 3588 * (A/F, 6\%, 16)$$

$$x \geq 1.63 + 0.68y$$

即：假设成本  $y=1$ ，当收入  $x < 2.31$  时， $NPV < 0$ ，投资方案不可行。

## 7.5 财务与经济评价结论

经财务数据计算，项目净资产收益率为 4.96%，静态投资回收期为 15.09 年，内部收益率（税后）为 4.36%，净现值（税后）为 31 万元，总投资收益率为 9.27%，项目可行。

## 8. 风险分析及应对措施

### 8.1 风险分析

#### 8.1.1 资金风险

该项目具有投资大、回收期长特点，面临着较大的筹资与融资压力，资金的筹措具有一定的风险性，资金能否及时足额到位将影响着工期的进度和后续经营。

#### 8.1.2 政策风险

项目的外部配套条件完全由郑州市提供，存在着不能及时落实的风险；同时，受环保政策日益严格的影响，冬季施工会受到一定限制可能导致建设周期加长。

郑州市每年 11 月中旬至次年 3 月中旬为“冬防”期间，郑州市实施“封土行动”，期间城市建成区内停止各类建设工程土石方作业、房屋拆迁（拆除）施工。如确需进行土石方作业的各类工程，须报市政

府批准后方可实施。

### **8.1.3 经营风险**

运作现代化物流中心较之经营传统仓库，无论在基础设施、信息技术等硬件方面，还是管理方法、营销理念等软件方面都有着较大的差异。项目高层管理者应具有 10 年以上管理经验；一般管理者具备相应的专业知识及管理能力和操作技能；操作人员具备相应的岗位技能。

### **8.1.4 不能如期开工风险**

受政府政策、项目审批流程等外在因素影响，项目进度会有延宕，存在不能如期开工的风险。

## **8.2 风险应对措施**

### **8.2.1 资金风险**

本项目 51% 的投资是通过土地或固定资产抵押方式取得的中长期贷款，受宏观经济走势波动，通货膨胀、利率变动因素影响到企业经营收益，进而影响到现金流量、还本付息等偿债能力和后续发展动力。

### **8.2.2 政策风险**

加强项目管理，积极协调，利用合理优化的施工方案来增加施工效率，有效降低“冬防”对项目施工的影响。

### **8.2.3 经营风险**

公司规章制度完善，业务操作流程规范，客户资源丰富，管理经营经验深厚，在项目实施后加强市场调研和营销，确保项目如期达产，具备较强的抗风险能力。进一步做好市场预测与市场开拓工作，落实公司战略规划，提高市场占有率，增加市场份额，降低经营风险。

### **8.2.4 不能如期开工风险**

加强与政府相关部门的沟通协调，优化项目组织管理，建立健全高效协调和快速响应机制，加快项目推进，力争按期开工。

## 9.结论与建议

综合上述情况分析和论证，中国储运（郑州）物流产业园项目符合国家有关的产业政策和郑州市现代物流发展方向；项目处于主城区、航空港区衔接地带，区位优势显著，可与周边物流产业园实现资源互补、客户共享、共同发展；项目建成后经济效益显著，投资收益良好。

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 (万元)	
1	土地费用	11240.00				11240.00				15.03%
1.1	土地购置费	11240.00				11240.00	亩	227	49.52万元/亩	15.03%
1.2	土方工程									0.00%
1.3	地基处理									0.00%
2	建筑安装工程费	50626.22	50626.22							67.69%
2.1	单项工程	42812.70	42812.70							57.24%
2.1.1	库房	33560.75	33560.75							44.87%
2.1.1.1	双层平台库房A-1	8129.33	8129.33				m <sup>2</sup>	27097.76	0.30元/m <sup>2</sup>	10.87%
2.1.1.2	双层平台库房A-2	7290.72	7290.72				m <sup>2</sup>	24302.4	0.30万元/m <sup>2</sup>	9.75%
2.1.1.3	双层平台库房A-3	4743.45	4743.45				m <sup>2</sup>	15811.5	0.30万元/m <sup>2</sup>	6.34%
2.1.1.4	双层平台库房A-4	4743.45	4743.45				m <sup>2</sup>	15811.5	0.30万元/m <sup>2</sup>	6.34%
2.1.1.5	通用仓库	1372.69	1372.69				m <sup>2</sup>	5968.22	0.23万元/m <sup>2</sup>	1.84%
2.1.1.6	专线仓库一	3192.81	3192.81				m <sup>2</sup>	12280.02	0.26万元/m <sup>2</sup>	4.27%
2.1.1.7	专线仓库二	2178.40	2178.40				m <sup>2</sup>	9471.3	0.23万元/m <sup>2</sup>	2.91%
2.1.1.8	专线仓库三	1909.90	1909.90				m <sup>2</sup>	8303.93	0.24万元/m <sup>2</sup>	2.55%
2.1.2	商业办公	6013.43	6013.43							8.04%
2.1.2.1	中小物流企业基地一	2913.21	2913.21				m <sup>2</sup>	11204.65	0.26万元/m <sup>2</sup>	3.90%
2.1.2.2	中小物流企业基地二	3100.22	3100.22				m <sup>2</sup>	11923.93	0.26万元/m <sup>2</sup>	4.15%
2.1.3	设备用房	253.01	253.01							0.34%
2.1.3.1	控制中心及维修中心/设备用房	187.02	187.02				m <sup>2</sup>	748.07	0.25万元/m <sup>2</sup>	0.25%
2.1.3.2	开闭所	18.19	18.19				m <sup>2</sup>	139.95	0.13万元/m <sup>2</sup>	0.02%
2.1.3.3	变电室	47.79	47.79				m <sup>2</sup>	367.65	0.13万元/m <sup>2</sup>	0.06%
2.1.4	门卫室	15.39	15.39				m <sup>2</sup>	118.38	0.13万元/m <sup>2</sup>	0.02%
2.1.5	公厕	32.89	32.89				m <sup>2</sup>	253.03	0.13万元/m <sup>2</sup>	0.04%
2.1.6	平台	2462.39	2462.39				m <sup>2</sup>	6655.1	0.37万元/m <sup>2</sup>	3.29%
2.1.7	汽车坡道及其附属建筑	474.85	474.85				m <sup>2</sup>	1899.38	0.25万元/m <sup>2</sup>	0.63%

2.2	室外及配套工程	3879.44	3879.44							5.19%
2.2.1	场地平整	304.76	304.76				m <sup>2</sup>	130173.5	0.0015万元/m <sup>2</sup>	0.41%
2.2.2	道路	758.66	758.66				m <sup>2</sup>	37933.12	0.02万元/m <sup>2</sup>	1.01%
2.2.3	绿化	359.49	359.49				m <sup>2</sup>		0.005万元/m <sup>2</sup>	0.48%
2.2.4	室外管线、室外电气	2279.32	2279.32				m <sup>2</sup>	75977.17	0.03万元/m <sup>2</sup>	3.05%
2.2.5	围墙	94.89	94.89				m	1186.16	0.08万元/m	0.13%
2.2.6	消防水池及泵房	78.48	78.48				m <sup>2</sup>			0.10%
2.2.7	出地面楼梯间	3.84	3.84				m <sup>2</sup>	38.36	0.10万元/m <sup>2</sup>	0.01%
2.3	其他	3934.08	3934.08							5.26%
2.3.1	地下建筑	3934.08	3934.08				m <sup>2</sup>		0.2万元/m <sup>2</sup>	5.26%
3	办公、机械设备费	3320.00		3320.00						4.44%
3.1	办公和生活用具（电脑、打印设备	100.00		100.00						0.13%
3.2	信息化建设费	500.00		500.00						0.67%
3.3	电梯	180.00		180.00			部	12	15万元/部	0.24%
3.4	货梯	210.00		210.00			部	14	15万元/部	0.28%
3.5	叉车	180.00		180.00			台	14	12.86万元/台	0.24%
3.6	运输车辆	150.00		150.00			辆	10	15万元/辆	0.20%
3.7	配电中心	1200.00		1200.00			组	12	100万元/组	1.60%
3.8	制冷设备	800.00		800.00			组	3	267万元/组	1.07%
4	其他费用	6581.50			6581.50					8.80%
4.1	建设单位管理费	506.26			506.26					0.68%
4.2	造价咨询费	506.26			506.26					0.68%
4.3	监理费	607.51			607.51					0.81%
4.4	勘察设计费	321.38			321.38					0.43%
4.5	环境影响评价费	6.00			6.00					0.01%
4.6	考古发掘费	459.26			459.26					0.61%
4.7	防雷费	20.00			20.00					0.03%
4.8	城市配套费	2889.16			2889.16		m <sup>2</sup>	169,951	0.017万元/m <sup>2</sup>	3.86%
4.9	不可预见费	1265.66			1265.66					1.69%
5	建设期利息	3023.00			3023.00					4.04%
合计		74790.71	50626.21	3320.00		20,844.50				100.00%

营业收入、税金及附加估算表

单位：万元

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	16
生产负荷				60%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
营业收入				5,731.8	7,342.4	9,048.0	9,743.0	10,516.0	11,425.0	12,425.0	13,525.0	14,755.0	16,115.0	17,620.0	19,240.0	21,150.0
仓储收入				1,915.8	2,554.4	3,193.0	3,468.0	3,776.0	4,120.0	4,500.0	4,925.0	5,400.0	5,920.0	6,500.0	7,120.0	7,860.0
装卸收入				1,440.0	1,920.0	2,400.0	2,620.0	2,860.0	3,130.0	3,430.0	3,760.0	4,120.0	4,520.0	4,960.0	5,440.0	5,980.0
现货市场				1,440.0	1,620.0	1,895.0	2,065.0	2,260.0	2,475.0	2,715.0	2,970.0	3,255.0	3,575.0	3,920.0	4,300.0	4,720.0
摊位收入				1,440.0	1,620.0	1,895.0	2,065.0	2,260.0	2,475.0	2,715.0	2,970.0	3,255.0	3,575.0	3,920.0	4,300.0	4,720.0
信息收入																
加工业务																
运输配送				936.0	1,248.0	1,560.0	1,590.0	1,620.0	1,700.0	1,780.0	1,870.0	1,980.0	2,100.0	2,240.0	2,380.0	2,590.0
货运代理																
集装箱收入																
金融物流收入																
其他收入																
税金及附加				33.6	38.7	45.0	61.6	78.0	96.0	108.0	126.0	140.0	158.0	178.0	188.1	195.4

注：收入类型可根据实际情况增减项目。

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	16
	生产负荷				60%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	人工成本				500.0	520.0	545.0	599.5	659.5	725.4	797.9	877.7	965.5	1,062.1	1,168.3	1,285.1	1,413.6
2	外工劳务费				40.0	42.0	44.1	46.3	48.6	51.1	53.6	56.3	59.1	62.1	65.2	68.4	71.8
3	办公费用				100.0	120.0	142.0	145.0	148.0	152.0	156.0	160.0	165.0	170.0	175.0	180.0	190.0
4	资产使用费				2,538.8	2,544.8	2,565.8	2,581.8	2,588.8	2,597.8	2,604.8	2,611.8	2,617.8	2,623.8	2,634.8	2,640.8	3,083.0
4.1	固定资产维护				40.0	45.0	65.0	80.0	86.0	94.0	100.0	106.0	110.0	115.0	125.0	130.0	156.0
4.2	财产保险费				3.0	4.0	5.0	6.0	7.0	8.0	9.0	10.0	12.0	13.0	14.0	15.0	18.0
4.3	折旧费				2,062.6	2,062.6	2,062.6	2,062.6	2,062.6	2,062.6	2,062.6	2,062.6	2,062.6	2,062.6	2,062.6	2,062.6	2,475.8
4.4	摊销				433.2	433.2	433.2	433.2	433.2	433.2	433.2	433.2	433.2	433.2	433.2	433.2	433.2
5	税金				497.0	500.0	504.0	508.0	511.0	514.0	518.0	524.0	567.0	571.0	577.0	584.0	591.0
5.1	土地使用税				125.0	125.0	125.0	125.0	125.0	125.0	125.0	125.0	165.0	165.0	165.0	165.0	165.0
5.2	房产税				370.0	372.0	375.0	378.0	380.0	382.0	385.0	390.0	392.0	395.0	400.0	405.0	410.0
5.3	其他税费				2.0	3.0	4.0	5.0	6.0	7.0	8.0	9.0	10.0	11.0	12.0	14.0	16.0
6	综合费用				132.0	132.0	140.0	150.0	155.0	165.0	170.0	180.0	186.0	192.0	205.0	220.0	240.0
7	专项费用				1,315.0	1,460.0	1,620.0	1,645.0	1,670.0	1,715.0	1,745.0	1,785.0	1,820.0	1,880.0	1,965.0	2,045.0	2,160.0
7.1	运杂费				820.0	920.0	1,060.0	1,080.0	1,100.0	1,130.0	1,150.0	1,180.0	1,200.0	1,240.0	1,300.0	1,360.0	1,440.0
7.2	包装费																
7.3	装卸搬运费				495.0	540.0	560.0	565.0	570.0	585.0	595.0	605.0	620.0	640.0	665.0	685.0	720.0
7.4	其他专项费用																
8	财务费用				1,954.5	1,901.1	1,785.8	1,617.0	1,436.5	1,230.4	995.5	728.5	365.3				
9	总成本费用				7,077.3	7,219.9	7,346.7	7,292.6	7,217.4	7,150.7	7,040.8	6,923.3	6,745.7	6,560.9	6,790.2	7,023.3	7,749.4
10	经营成本				4,581.5	4,724.1	4,850.9	4,796.8	4,721.6	4,654.9	4,545.0	4,427.5	4,249.9	4,065.1	4,294.4	4,527.5	4,840.4



### 损益表

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	16
	生产负荷						100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	营业收入				5,731.8	7,342.4	9,048.0	9,743.0	10,516.0	11,425.0	12,425.0	13,525.0	14,755.0	16,115.0	17,620.0	19,240.0	21,150.0
2	税金及附加				33.6	38.7	45.0	61.6	78.0	96.0	108.0	126.0	140.0	158.0	178.0	188.1	195.4
3	总成本费用				7,077.3	7,219.9	7,346.7	7,292.6	7,217.4	7,150.7	7,040.8	6,923.3	6,745.7	6,560.9	6,790.2	7,023.3	7,749.4
4	利润总额(1-2-3)				(1,379.1)	83.8	1,656.3	2,388.7	3,220.6	4,178.3	5,276.2	6,475.7	7,869.3	9,396.1	10,651.8	12,028.6	13,205.2
5	弥补以前年度亏损																
6	应纳所得额				(1,379.1)	83.8	1,656.3	2,388.7	3,220.6	4,178.3	5,276.2	6,475.7	7,869.3	9,396.1	10,651.8	12,028.6	13,205.2
7	所得税				0.0	0.0	90.2	597.2	805.1	1,044.6	1,319.1	1,618.9	1,967.3	2,349.0	2,662.9	3,007.2	3,301.3
8	补贴收入(退税)																
9	税后利润				(1,379.1)	83.8	1,566.1	1,791.5	2,415.4	3,133.8	3,957.2	4,856.8	5,901.9	7,047.1	7,988.8	9,021.5	9,903.9
10	累计利润				(1,379.1)	(1,295.3)	270.7	2,062.3	4,477.7	7,611.5	11,568.6	16,425.4	22,327.4	29,374.5	37,363.3	46,384.8	56,288.7
		总投资收益率：				9.27%					净资产收益率	4.96%					

现金流量表（全部投资）

单位：万元

序号	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	16	
	生产负荷				60%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
1	现金流入				5,998.5	7,686.0	9,472.3	10,196.3	11,001.4	11,950.0	12,993.2	14,140.8	15,424.4	16,843.6	18,414.4	20,104.8	60,524.6	
1.1	营业收入				5,617.2	7,195.6	8,867.0	9,548.1	10,305.7	11,196.5	12,176.5	13,254.5	14,459.9	15,792.7	17,267.6	18,855.2	20,727.0	
1.2	销项税额				381.3	490.5	605.3	648.2	695.8	753.5	816.7	886.3	964.5	1,050.9	1,146.8	1,249.6	1,372.6	
1.3	补贴收入																	
1.4	回收固定资产余值																38,425.0	
1.5	回收流动资金																	
2	现金流出	35,166.2	21,068.0	18,556.0	4,996.4	5,253.3	5,501.2	5,506.6	5,495.4	5,504.4	5,469.7	5,439.8	5,354.4	5,274.0	5,619.2	5,965.2	6,408.4	
2.1	建设投资	35,166.2	21,068.0	18,556.0														
2.2	流动资金																	
2.3	经营成本				4,581.5	4,724.1	4,850.9	4,796.8	4,721.6	4,654.9	4,545.0	4,427.5	4,249.9	4,065.1	4,294.4	4,527.5	4,840.4	
2.4	税金及附加				33.6	38.7	45.0	61.6	78.0	96.0	108.0	126.0	140.0	158.0	178.0	188.1	195.4	
2.5	进项税额				118.1	131.6	150.0	154.7	158.0	163.1	166.7	171.3	174.8	180.8	189.9	197.9	212.2	
2.6	应纳增值税				263.2	358.9	455.3	493.5	537.8	590.4	650.0	715.0	789.7	870.1	956.9	1,051.7	1,160.4	
3	所得税前净现金流量	(35,166.2)	(21,068.0)	(18,556.0)	1,002.1	2,432.7	3,971.2	4,689.7	5,506.1	6,445.6	7,523.5	8,701.0	10,070.0	11,569.6	12,795.2	14,139.6	54,116.2	
4	累计税前净现金流量	(35,166.2)	(56,234.2)	(74,790.2)	(73,788.1)	(71,355.4)	(67,384.2)	(62,694.6)	(57,188.5)	(50,742.9)	(43,219.4)	(34,518.3)	(24,448.4)	(12,878.8)	(83.6)	14,056.0	68,172.2	
5	调整所得税				143.9	496.2	860.5	1,001.4	1,164.3	1,352.2	1,567.9	1,801.0	2,058.6	2,349.0	2,662.9	3,007.2	3,301.3	
6	所得税后净现金流量	(35,166.2)	(21,068.0)	(18,556.0)	858.2	1,936.5	3,110.6	3,688.2	4,341.8	5,093.4	5,955.6	6,900.0	8,011.3	9,220.6	10,132.2	11,132.5	50,814.9	
7	累计税后净现金流量	(35,166.2)	(56,234.2)	(74,790.2)	(73,932.0)	(71,995.5)	(68,884.8)	(65,196.6)	(60,854.8)	(55,761.4)	(49,805.8)	(42,905.8)	(34,894.5)	(25,673.9)	(15,541.7)	(4,409.2)	46,405.7	
	静态投资回收期（所得税后）：				15.09		年		IRR（所得税后）：			4.36%		NPV：			31.0	