

中储洛阳综合物流产业园项目 可行性研究报告



2019年1月

一、项目基本情况

1.1 项目概要

项目名称：中储洛阳综合物流产业园项目

投资单位：中储发展股份有限公司

项目负责人：刘启高

项目选址：洛阳市洛常路与规划东外环路交叉口

投资总额：48,006.84 万元。

资金来源：自筹资金（包含银行贷款）。

经营业务：以各种货物的运输、配送、储存、周转为主，兼营餐饮、住宿。

1.2 项目建设内容及规模

该物流园区建设用地约 578 亩，物流园目标定位发展成为集公、铁、航空物流为一体的，具有商品分拨、运输配送、仓储、商贸、办公及冷储、保税等特色服务的区域性、综合物流产业园区，成为洛阳及豫西地区功能齐全、规模最大、分拨能力最强的区域物流中心，构架起洛阳经济发展所需的物流平台。

园区整体规划布局六个功能中心：期货交割中心、两业联动中心、焦煤转运中心、跨境电商仓储中心、保税交割中心、铁路口岸作业中心。

整个物流园拟建总建筑（构筑）面积为 23 万平方米，其中：库房建筑总面积约 10 万平方米，办公与配套设施建筑面积为 13 万平方米。停车场和道路面积 20 万平方米。

1.3 项目建设必要性分析

洛阳地区当前物流业的发展随着地区工业化、城市化的快速发展，地区的经济结构日益雷同，物流基础设施重复建设和发展性不足等弊端也随之而来。另外，近年来洛阳铁路枢纽内各站的货运量呈下降态势，主要原因一是主要车站及货场位于市区，汽车进市受限等原因，货场运量逐步萎缩；二是政府的企业出城政策造成部分企业外迁，企业专用线停运，造成专用线运量的大幅下降。

物流园区对于物流企业集聚、整合利用现有物流资源、促进物流技术装备升级和服务质量提高，改善物流投资环境、推动第三方物流企业成长等具有重要作

用。为满足洛阳市经济社会发展需要，在洛阳市政府、郑州铁路局、中储的积极参与和支持下，本项目建设的必要性主要有：

（一）促进中原经济区整体发展的需要

洛阳作为中原经济区区域副中心城市，要在中原经济区建设中实现更大作为、更大担当。物流园区的建设和发展，将有利于带动洛阳物流业的快速发展，有利于促进中原经济区整体建设。

（二）带动洛阳进出口、集装箱、国际物流业务快速发展的需要

原洛阳物流规划中规划的具有进出口、集装箱、国际物流等功能的洛阳保税物流园区，因故建设滞后，而洛阳市作为中原经济区的副中心城市，近年来这方面物流业务发展很快，因此洛阳急需一个具有进出口、集装箱、国际物流等功能的龙头物流园区。基于洛阳市优越的交通区位优势 and 巨大的物流业发展潜力，为实现长远发展，故以本项目物流园区为主要切入点，规划开展以进出口、国际集装箱箱站业务为主的现代物流业务；同时该园区将搭建公共物流服务平台，整合该区域大量的零散物流资源。物流园区将以现代物流理念和规范的管理运作模式，在物流企业群内部营造良性的竞争环境，从而有效推动洛阳市物流业整体服务水平的提升，带动进出口、集装箱、国际物流业务快速发展。

（三）满足洛阳强大物流需求的需要

洛阳市主要货源有老工业区货源区、道北货源区、瀍河唐寺门货源区、关林贸易区、高新技术开发区货源区、伊南货源区、吉利和白鹤货源区。在这些园区内有国家重点建设工业项目，随着这些企业的专业化发展，势必需要更多、更专业的物流服务，这将是园区发展第三方、第四方物流的重要契机；

（四）整合物流资源和加快产业聚集的需要

本物流园区的建设通过构筑公共物流服务平台，为相关企业提供物流作业场地、物流交易等硬件设施和配套服务，吸纳、汇聚各种中小企业和个体运输业户进驻园区，搭建供需双方相互了解、相互合作、共同发展的平台，从而进一步汇集资源，化零为整，形成规模优势和网络优势，实现资源的整体调配和优化组合，推进相互协作和业务往来，架起工商企业和物流企业联盟发展、携手共进的桥梁，加快提升洛阳物流发展的整体质量，有效降低全社会物流成本，不断增强区域的核心竞争力。

（五）实现集约化管理和规模经济效益的需要

园区统一利用仓库、配送中心及车辆等设施、设备，通过将各类产品汇集，进行必要的分拣、流通加工后，按用户要求实行配送，从而提供低成本高水平的物流服务；同时通过新建物流园区可以充分利用园区附近的公路、铁路交通，开展公铁联运，实现集约化管理和规模经济效益。

（六）整合铁路货运资源、充分发挥洛阳铁路枢纽作用及铁路运输能力的需要

随着城市化进程的发展，原有的城市格局正在按新的城市规划发生改变，原有的铁路货运格局已经或者正在同新的城市格局不相适应，因此新建综合性物流园区，整合铁路货运资源、释放原有车站的货运压力、充分发挥铁路的运能是十分必要的。

二、洛阳市（区域）经济与物流业发展状况

2.1 洛阳市（区域）城市规划

根据《洛阳市城市总体规划》（2011-2020），在工业用地布局规划方面，规划将中心城区与吉利组团统筹研究，洛阳市城区工业用地整体呈“一点一带”的布局形态。“一点”指吉利工业区，“一带”指沿中心城区西南外环布置洛阳工业园、涧西工业园、洛阳高新区、洛龙科技园、伊南工业区，以及城市东北部的瀍东工业区。其中，瀍东工业区距离本项目较近，未来辐射作用明显。

在仓储物流用地布局规划方面，根据洛阳仓储物流系统的服务目标，结合洛阳地区的内外交通布局，规划构筑三种层次的仓储物流节点：综合物流园区、物流中心、集中仓储区。在物流中心规划层面，离本项目较近的是城东商贸物流中心，其位于二广高速以西，焦柳铁路和陇海铁路之间，面积 47 公顷，交通条件优越，物流产业发展良好。城东商贸物流中心结合规划的批发市场，发展商贸物流，同时为洛北城区服务。未来该地区将建设以通和物流、神州物流为核心的物流、仓储业，建设以经营农副产品交易、配送、加工、仓储为一体的农产品物流基地。

本项目毗邻洛阳市规划沿焦柳铁路、洛常路形成的现代物流产业带，作为洛阳市城东商贸物流产业带的延伸，未来对于洛阳市的工业、仓储物流规划将起到

良好的补充作用，同时带动洛阳市和孟津县平乐镇城乡一体化建设，区域产业协同发展。

2.2 洛阳市（区域）经济发展状况

经初步核算，2017 年全年洛阳市 GDP 达到 4343.1 亿元，按可比价格计算，同比增长 8.7%，增速比 2016 年同期加快 0.1 个百分点，高于全省增速 0.9 个百分点。从产业看，第一产业增加值 230.0 亿元，增长 4.4%。第二产业增加值 2037.7 亿元，增长 7.3%。第三产业增加值 2075.4 亿元，增长 10.8%，分别高于 GDP、第二产业增加值增速 2.1 个和 3.5 个百分点，成为洛阳市国民经济第一大产业，洛阳产业结构实现重大转变，由“二三一”变为“三二一”。洛阳市历年社会经济发展状况见表所示。

洛阳市历年社会经济发展状况（单位：亿元）

年份	国内生产总值	第一产业	第二产业	第三产业
2010	2320.25	187.62	1396.21	1243.78
2011	2702.76	203.84	1656.52	1477.57
2012	2981.12	223.76	1788.09	1583.20
2013	3140.76	248.89	1813.43	1590.00
2014	3284.57	231.99	1677.29	1375.29
2015	3469.03	236.39	1695.05	1537.58
2016	3782.9	234.0	1805.5	1553.7
2017	4343.1	230.0	2037.7	2075.4

注：2010-2015 年数据来源于《河南统计年鉴》、2016 年数据来源于统计公报。

近年，洛阳交通发展亮点频现。铁路、公路纵横交错、四通八达，国内航线、国际航线快速增加，城市轨道交通一期建设规划获批，未来“六组团”与中心城区的连通也将通过轨道交通实现快捷化、便利化。2017 年洛阳市开工建设六条高速公路，为历史上投资最多、规模最大，正在有序推进，形势良好。“一中心六组团”快速通道中的洛新快速通道、洛吉快速通道、洛阳至宜阳至洛宁快速通道正在加紧开工建设之中。干线公路项目中，全长 75 公里 G310 洛阳境改建工程已于 2017 年 5 月 31 日通车运行；全长 4200 延米的洛吉黄河大桥于 2018 年 1 月底全线竣

工通车；S328 庙祖线鸡冠洞至祖师庙改建工程等 11 条干线公路升级改造项目将于年底前全部完工。全市 36 个高速公路收费站和 6 个互通区绿化提升工作，已于今年 4 月底完成。实施环城高速公路 6 个收费站提升改造工程，其中洛阳龙门站于今年 3 月底已建成投用。

2017 年洛阳市完成公路货物运输量 2 亿吨左右，货物周转量 630 亿吨公里左右，与去年同期相比分别增长了 8% 和 9%，位居全省前列。

根据统计，2017 年洛阳市进出口总值为 133 亿元，同比增长 14.9%，进出口总值创 2012 年以来新高。其中，进口 15.4 亿元，同比增长 5.7%；出口 117.6 亿元，同比增长 16.2%，出口创洛阳市历史最高。2017 年前 11 个月，洛阳市进出口总值保持稳定增长。

2017 年洛阳市进口额创历史新高。“一带一路”沿线经济发展成为洛阳市去年外贸增长的重要原因。据统计，去年洛阳市对“一带一路”国家对外贸易占比近一半，进出口达 62.7 亿元，同比增长 17.1%，高于全市平均增速 2.2 个百分点。其中，出口 58.7 亿元，同比增长 13.8%；进口 4 亿元，同比增长 1.1 倍。

2.3 物流产业规划及相关政策

发展现代物流业是增强城市集聚辐射功能、促进产业升级的重要途径。近几年，洛阳市现代物流业提速发展，物流服务网络不断扩大，服务水平不断提升。

市政府为鼓励发展现代物流业，促进产业升级加快步伐，为此，市政府先后出台了《洛阳市加快现代物流业发展的意见》《洛阳市人民政府关于加快发展洛阳市服务业的意见》等，对物流企业在土地、税费等方面给予优惠。《国务院关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》中也提出，建设洛阳等区域物流枢纽。

2.4 物流产业发展面临的新形势和新机遇

洛阳在欧亚大陆桥的沿线中，地理位置得天独厚，同时是“长三角”、“珠三角”、“豫鲁平原”及东南沿海地区西行货物的必经之地，极易打造以物流园为基础、综保区为配套、自贸区为导向的制造产业集群，以此来吸纳资金流和信息流的积聚，呼应郑州国际陆港、航空港建设，建立联接东西的物流枢纽基地，带动周边区域经济快速发展。本项目的中储洛阳综合物流产业园具有海关和查验

等通关功能，并拥有铁路口岸资质，依托中亚班列的开行，可以实现跨境货物直接在物流园区进行通关、分拣等一站式操作，大大减少跨境货物的换装转运时间，提升中部-中亚地区跨境货物的运输效率，对于探索内陆地区跨境货物多式联运的运输组织具有积极的作用。

从国家层面来说，习近平主席提出了建设“新丝绸之路经济带”和“21世纪海上丝绸之路”战略构想，即“一带一路”的国家战略。“一带一路”建设有了思想上的统一，各相关国家认可、跟进，接下来就是基础设施建设和文化建设。这必将对我国经济及政治生态产生重大影响，也为我国物流行业带来难得的机遇和巨大的挑战。

洛阳不仅是中国制造业名城，洛阳片区还是河南自贸区的三个片区之一。本项目将开通洛阳—中亚地区国际集装箱班列，不仅有助于将洛阳打造成国际智能制造合作示范区，使更多“洛阳制造”产品逐步向高端化、智能化、服务化、国际化、绿色化发展，更助于河南自贸区现代立体交通体系和现代物流体系构建。

由此可见，中储洛阳综合物流产业园项目的建设，尤其是铁路口岸和洛阳中储保税物流中心（B型）的建设，对于促进区域贸易和投资便利化，消除贸易壁垒，降低贸易和投资成本，提高区域经济循环速度和质量，实现互利共赢有着重要意义。

三、项目选址及建设条件分析

3.1 项目选址与用地

根据物流中心功能对用地的需要，经过多方研究和比较，确定本项目选址在洛阳市区孟津县平乐镇东吕庙村东部，地块西侧紧靠焦柳线，西南紧邻焦柳铁路洛阳北站，南侧紧邻洛常路、东临规划东外环路。

3.2 招商引资政策

该物流园选址位于洛阳市孟津县境内，孟津县政府对本项目大力支持，也提供了诸多政策上的优惠。按照《孟津县招商引资项目建设行政事业性和经营服务性收费差别化优惠政策》孟政〔2009〕34号文件精神，一是甲方管辖范围内经营、技术服务收费按下限 30%



收取；二是县级行政事业性收费实行减半优惠；三是乙方业主项目建成自获利年度起，企业所得税县级留成部分依照本协议签订实行第一、二年 100% 返还，第三、四、五年 50% 返还的优惠，支持企业基础设施建设。

3.3 建设条件分析

（一）交通方面

基地紧邻洛阳铁路北站，北站地块的交通优势体现在两方面：第一，在铁路方面的优势。洛阳北站在郑州铁路局占有重要位置，位于陇海铁路和焦支铁路交叉口，是洛阳及周边地区的铁路编组站。洛阳及周边地区发运的货车都在这里集结，到达的货车都在这里分解。该地紧邻洛阳北站，适合铁路大批到达和发运业务。第二，在公路方面的优势。该地块位于二广高速和连霍高速交叉口，这两条高速在这里都有出口；紧邻 310 国道，207 国道和 310 国道交叉口也在附近；并且洛阳市新规划的北环和东外环快速路也在这交叉。

（二）市政设施

根据洛阳市的总体规划，基地南侧洛常路未来将拓宽至 85 米，市政基础设施将随着洛常路的拓宽而铺设到位，市政基础设施包括供水、雨污排水、供电、通讯等。

供水：基地内保留一处现状水井，作为项目运营供水水源，未来场区内供水

管道直接通过洛常路，与城市给水管网衔接，供水安全性高，水质优良，完全可满足基地内生活用水和景观用水的需要。

雨污排水：基地内采用雨污分流制排水体系，雨水可考虑部分经过初期过滤就近通过管渠排入南侧城市水体；生活污水经各级污水管收集后排入市政管网，最终送至污水处理厂站处理。

供电：目前基地东北角有一处变电站，可就近供电送至本项目。

通讯：电信管道与洛常路市政道路同步埋设，为本项目提供通信、宽带互联网等各项服务。

天然气：目前洛常路还没有天然气管道，基地前期运营仍以液化石油气瓶装供气为主，随着未来洛常路的拓宽，将通过洛常路与城市天然气管网相连。

四、洛阳物流市场分析

4.1 洛阳市物流行业基础

1、交通运输基础设施及运量

洛阳市是我国中部地区重要的交通枢纽，地理位置和交通条件良好。洛阳是陇海、焦枝、洛宜铁路的交汇点，是欧亚大陆桥重要一站，已经建成运营的郑西客运专线也经过洛阳。连霍高速公路横贯东西，二广高速公路连接南北，310、207 国道穿境而过，加上相继建成的少洛高速洛阳段、济洛高速洛阳段、西南绕城高速、洛南高速洛阳段，洛阳成为河南省第二个拥有环城高速的城市，与周边城市实现了高速公路相接。交通运输场站方面，洛阳铁路分局撤销后，洛阳东站与洛阳车站合并，组建了新的洛阳车站。新洛阳车站下辖洛阳、洛阳东、洛阳北和关林四个站区，彻底实现了洛阳铁路枢纽的融合统一。洛阳车站目前拥有 30 余万平方米的仓储设施，年货物吞吐量超过 600 万吨，除了可以办理整车、集装箱货物的发送到达业务，还可根据货主的需求和运力状况，组织开行一站直达式的货物“五定班列”和集装箱快运列车。

2、物流运作基础设施

洛阳对商贸物流的建设进行了明确的规划，提出了大力开展商贸物流配送。以建立空间布局合理和完善的商贸物流体系为目标，通过规划与商贸产业发展匹

配的区域性的物流服务体系，实现商贸物流的专业化运作和服务，提高商贸企业的核心竞争力。重点规划建设 8-10 个商贸物流园（中心）。

3、信息基础设施发展水平和信息化建设状况

物流信息系统是物流功能的重要组成部分，是发挥物流整体服务效能的基础和保障，信息化是现代物流的显著特征。目前洛阳市的电话普及率、互联网用户数都处于河南省前列。洛阳市将把信息化建设作为发展规划的重中之重，加快推动洛阳信息化进程，这将对现代物流业的发展起到十分明显的促进作用。

4.2 市场竞争分析

洛阳市政府出台的《洛阳市加快现代物流业发展的意见》，提出了洛阳市发展现代物流业的指导思想和目标、扶持政策和工作措施，促进了洛阳市现代物流业的较快发展。从企业层面看，洛阳市场上大型的运输企业如一运、二运集团，在积极整合现有资源，开拓物流业务，谋求向现代物流企业转型。一些民营资本也开始涉足物流领域，如洛阳大一物流公司的物流公共信息服务平台业务已经初具规模，在物流市场颇具竞争力。洛阳主要的工业企业如一拖、洛铜、中信重工等企业也开始运用现代物流理念，实现企业运营物流化。但由于历史原因，这些大型企业仍然沿用企业自办物流的模式，认为这是现阶段最好的选择，对物流业务外包的模式尚需观察。洛阳主要的商贸企业如洛阳大张实业有限公司，借鉴沃尔玛的物流体系，自建了物流配送中心，为其大型综合超市和其他各类门店提供物流服务。总体来说，洛阳市各界对于现代物流业的认识在不断提升，都在积极探索各种物流形态、物流组织和物流业务，为现代物流业的进一步发展积累经验，谁能率先突破困局，谁就能迅速占据市场。

经过 50 年的发展，中储股份洛阳分公司已成为以实体仓库为依托，提供仓储运输、加工配送、质押融资、现货交易、物资经销、国际货代及海关监管等一体化的综合物流服务，是洛阳乃至豫西地区最具实力的物流企业。

中储股份洛阳分公司被省发改委评定为“河南钢材价格监控点”、“省特色服务业园区”，荣获“洛阳文明诚信市场”、“西工区文明单位”等称号，被洛阳市政府规划为商贸物流示范园区，是洛阳乃至豫西地区最大的物流服务基地。作为央企的驻洛公司，凭借中储先进的经营、管理理念和上市公司的融资优势，以全国庞大的实体网络作为坚强后盾，为繁荣洛阳经济做出了应有的贡献。

该项目申请建设的公共保税中心、二级以上铁路口岸和期货交割库，获得了洛阳市人民政府和河南省人民政府的大力支持，洛阳市相关领导和省级以上相关部门多次对该项目进行现场调研，并协调相关部门加快项目的审批进程。公共保税中心、铁路口岸和期货交割将是该项目的亮点工程，也是辐射洛阳周边三百公里内功能最齐全的现代物流产业园。

五、项目规划设计与建设方案

5.1 项目定位

为实现长远发展，解决发展瓶颈，扩大经营规模，经市场调研及政府部门沟通，中储股份洛阳分公司拟在洛阳北站建设“中储洛阳综合物流产业园”项目，并将其作为中储股份洛阳分公司实现外源式发展的重要途径。

中储洛阳综合物流产业园定位：以洛阳市省级副中心城市发展战略为基础，以生产资料，机械产品，金属产品，建筑材料，大宗快速消费品为主要服务对象，使之成为豫西地区重要的大型现代综合物流基地。

5.2 功能规划

根据中储洛阳综合物流产业园整体市场地位与发展战略，结合豫西地区产业和贸易发展对物流服务业的要求，以及分公司现有的物流功能体系，将综合物流产业园设定了包括交易、交割、保税、中转、仓储、加工、配载、商业配套、物流融资等多种服务功能，利用中储商流、物流、信息流、资金流“四位一体综合服务”模式，打造“物流加工平台”、“物流融资平台”以及“信息商务平台”，致力于把中储洛阳综合物流产业园打造为现货交易与物流服务相结合的具有多功能、多层次的现代物流基地。

5.2.1 物流服务

集中物流基础设施，提供各项物流服务，完成各种物流作业功能。具体包括三个方面：（1）具有综合各种物流方式的物流形态的作用，可以全面处理进货、验货、储存、处理订单、分拣、包装、装卸、流通加工、配送等作业方式及不同

作业方式之间的转换。（2）第三方物流服务：借助专业优势和信息优势，为各类企业提供配送、加工和其它服务，包括专业物流方案设计、库存管理、实物配送和搬运装卸、包装加工等一系列物流服务。（3）城市配送服务：对社会消费物流实现全面的高效配送。

5.2.2 集中仓储

集中仓储功能是综合物流园区最主要业态和主要功能，其主要进行货物的入库受理、存储、保管、流通加工、出库配送等作业。园区建立现代化的仓储设施，利用科学的仓库管理方法，实现高效、低成本的仓储。客户需要的不仅是在物流园区储存商品，更需要通过仓储环节保证市场分销活动的展开，因此，物流园区内需要配备高效率的分拣、传送、储存、拣选设备以支持包括堆存、保管、保养、维护等物流活动。

5.2.3 多式联运

物流园区内集中了各类物流基础设施，首先使其具备了运输枢纽的功能，可以依托已建立的运输网络，组织园区内的专业物流企业和各类运输经营者为客户选择满足客户需要的运输方式，然后具体组织网络内部的运输作业，在规定的时间内将客户的商品运抵目的地，并达到安全、迅速、价廉的要求。多式联运的实现是提高物流效率的重要方面。

5.2.4 物流信息服务

物流园区的建设是基于现代物流发展对物流链管理信息化、计算机化、网络化的要求。因此，物流园区通过园区内信息平台的建立，利用各种固定通信、移动通信技术及电子信息技术的支撑，对在各个物流环节的各种物流作业中产生的物流信息进行实时采集、分析、传递，并向客户提供各种作业明细信息及咨询信息，并进行与上述各项活动有关的计划、预测、动态的情报及有关的费用情报、生产情报、市场情报活动、财务情报活动的管理，要求建立情报系统和情报渠道，正确选择情报科目和情报的收集、汇总、统计、使用方式，以保证其可靠性和及时性。

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。园区内可通过配载、咨询、数据、广告发布等提供各种信息服务。

5.2.5 现货市场

现货交易市场是商贸与物流结合的功能平台，集办公和商品展示于一体，通过形成多品种、专业化的生产资料和生活资料市场，为商品交易、大宗贸易提供具有规模化的服务，有利于商流、物流以及资金流的集聚和融通，打造专业化的生产资料和生活资料市场。

5.2.6 保税服务

保税服务打破了进口保税仓库和出口监管仓库分别专门存放进境、出口货物且相互隔离的状态，糅合、集成、拓展“两仓”功能，并根据现代物流的发展需要赋予若干新的功能。发挥海关特殊监管区域的国际采购、分销和配送、仓储、商品展示、口岸等物流功能，创新物流业的服务模式，实现洛阳市国际物流的跨越式发展，为洛阳市进出口产业及跨境电商提供全方位服务。

中储洛阳综合物流产业园以国际中转、国际采购、国际配送、国际转口贸易和保税加工等功能为主，以商品服务交易、投资融资保险等功能为辅，以法律政务、进出口展示等服务功能为配套，具备生产要素聚散、重要物资中转等功能。

5.2.7 办公用房及物业等辅助服务

园区内规划有专门的配套综合区域，该区域应具备办公、展示、会议、交易、金融等商业辅助功能，配套有餐饮、娱乐、健身、医疗、银行、邮政、电信等服务场所，为用户提供更多的便捷服务。同时，园区可通过政府管理部门、行业管理部门和配套服务企业，如工商、税务、运输管理、金融、保险、海关、维修企业等部门单位的入驻，为物流行业提供全方位配套服务。如：协助进行商品的仓储检验和报关、代理征税；开设货物运输紧急救援系统；利用信息技术，协助进行货物跟踪；通过仲裁系统，帮助交易双方处理纠纷。另外，物流园区可以通过提供物流教育与培训功能，提高客户对物流管理的认知能力和物流管理水平。

5.3 总平面布置

园区整体规划布局可以概括六个功能中心：期货交割中心、两业联动中心、焦煤转运中心、跨境电商仓储中心、保税交割中心、铁路口岸作业中心。

（一）期货交割中心

利用大宗商品作业区和期货交割作业区 8 号、10 号库，将现有的上海期货交易所铝交割库资质转移到新址，并申请铝期货交割库扩容。研究增加铜、锌、铅、氧化铝和卷板、螺纹等交割品种的可行性，以期业务带动大宗商品物流的发展。

（二）两业联动中心

洛阳是重工业城市，制造业发达，吸引制造企业原材料到达、产品发运，使大宗商品作业区成为制造业原材料、产品的转运中心。①开发新址旁边的洛钢集团（无铁路专用线、年产能 135 万吨、距离 10 公里以内）的原材料到达和产品发运业务。②利用新址的交通优势，拓展现址正在操作安钢、邯钢、太钢的热卷、冷卷、中板，西宁特钢、东北特钢的优钢，福盛钢厂的建材的中转发运业务。③吸引信发铝业、青铜峡铝业、天山铝业、黄河鑫业等铝厂的铝锭到达，配送至周边铝加工厂。吸引洛阳香江万基、中美铝业、神火有色汇源等企业的氧化铝发运至新疆。

（三）焦煤转运中心

利用大宗商品作业区，开发新址旁边的榕拓焦化（无铁路专用线、年产能 120 万吨、距离 10 公里以内）的原材料到达和产品发运业务；并通过供应链业务模式对煤炭、焦炭进行统进分销，对钢厂、电厂供应焦炭、煤炭。

（四）跨境电商仓储中心

在跨境电商仓储作业区内，依托已使用 2 号库的京东、使用 3 号库的菜鸟联盟，利用 4 号、5 号、6 号、8 号库，再引进顺丰、唯品会、苏宁、亚马逊等电商企业，为这些企业提供仓储作业服务，利用 1 号库已获批的“公用型保税仓库”，开发这些企业的跨境业务需求，申建跨境电商园，申请政府扶持基金。

（五）保税交割中心

利用铁路口岸作业区的 11 号、12 号、13 号、14 号库，依托“公用型保税仓库”和“上海期交所有色交割仓库”资质，探索保税交割业务。引进哈萨克斯坦电解铜和河南、山西电解铜，引进洛阳铜加工厂的电解铜，争取保税交割资质。

（六）铁路口岸作业中心

跟进当前洛阳铁路口岸建设规划及自贸区建设，积极争取申建铁路口岸。利用铁路口岸作业区的 11 号、12 号、13 号、14 号库，在库房内建设小型冷库，结合洛阳机场国际航班，申请建设肉类口岸、水果口岸、花卉口岸洛阳查验点；在铁路口岸内建设熏蒸设施，申请建设粮食口岸和木材口岸洛阳查验点，引进中亚的粮食、俄罗斯的木材。

5.4 项目建设内容及方案

（一）铁路专用线及场站建设

铁路专用线及场站建设是物流园的核心投资内容，包括三条铁路专用线和集装箱场站建设。考虑铁路班列与散货装卸功能，铁路专用线设计三条，从洛阳北站引出，总长达 3.3 公里。分别用于集装箱与散货装卸中转，提高公铁联运装卸效率。场站建设按照不少于一日两列的要求，同时留足拓展空间。集装箱和散货堆场采用灰土基础、砼面层，面积约 7 万平方米。

（二）流转仓库及附属设施建设

物流园综合物流区内的库房皆为流转库房，总建筑面积达 10 万平方米。流转仓库是标准化的仓库，为公铁联运货物提供必要的待发、到站、中转、加工以及配送服务，根据仓储货物的不同，配置适量物流货架，提高仓储分拣能力与作业效率。

（三）园区综合办公楼群建设

工程将建设园区南侧入口处的 10 层海关商检楼和附属办公楼，为园区运营以及入住园区企业提供商务办公配套服务，同时也为园区的相关用户提供更多的便捷服务。

（四）园区道路、绿化、广场以及停车场建设

园区内规划设计有便捷的道路交通系统，除了保税物流区独立成区之外，园区内每个库房均有环状道路环绕，连接出入口与内部交通联系，另外办公楼前规划有景观广场，起到交通集散和美观的作用，道路广场占地面积总计约为 20 万平方米；结合库房的布置，利用边角地带和预留用地做场区绿化布置，尽量种植常绿耐贫瘠的绿化植物，绿化面积约为 5 万平方米；结合出入口，园区设置有专门的集中停车场地，另外保税物流区也有专门的待检场地，满足车辆停放需求，

停车场面积约为 1 万平方米。

（五）配套机械设备设施

按照物流业务要求，需要合理安排布置装卸吊装设备。主要有门式起重机、叉车、龙门吊车以及其他专属设备。其中，龙门吊采用箱形双梁结构，单件起重能力不低于 40 吨；上卷板开平（2—25）及数控切割设备、盘线拉直等设备；汽吊、铲车可根据业务逐步采购。

（六）水电配套与场地三通一平

三通一平是建设项目开工的前提条件，即水通（专指给水）；电通（指施工用电接到施工现场具备施工条件）；路通（指场外道路已铺到施工现场周围入口处，满足车辆出入条件）；场地平整（指拟建建筑物及现场条件基本平整，无需机械平整，人工简单平整即可进入施工的状态）。物流园公用配套设施主要是水电配套，洛常路目前市政管线还没有铺设到位，因此项目前期运营给水主要利用自打井，污水经污水处理站处理达到排放标准之后排入南侧中州渠；用电方面，市政设施对接点布置在洛常路沿线，按照不低于 3000KVA 负荷考虑整体供电系统，后期随业务开展，逐步扩容。

六、投资估算及财务评价

6.1 投资估算

6.1.1 项目概况

本项目建设投资估算额为 48006.84 万元，建设投资构成如下：

序号	项目名称	金额（万元）
1	工程费用	23472.26
2	专用线及设备	8464.11
3	土地费用	7142.92
4	其他费用	2733.77
5	设备费用	4050

序号	项目名称	金额（万元）
6	基本预备费	1113.79
7	建设期利息	1029.99
	合计	48006.84

6.1.2 建设工程及设备费用估算说明：

工程估算表（一）

工程名称：中储洛阳综合物流产业园项目工程

单位：万元

序号	工程项目名称	工程费	设备费用	其他费用	合计	建筑面积m ²	技术经济指标（元/m ² ）
一	工程费用						
1	综合物流区						
1.1	1号库（保税库一）	938			938	6700	1400
1.2	2号库（保税库二）	938			938	6700	1400
1.3	3号库（保税库三）	938			938	6700	1400
1.4	4号库（保税库四）	1038.5			1038.5	6700	1550
1.5	5号库（保税库五六）	1968.5			1968.5	12700	1550
1.6	6号库（城配六）	1016.34			1016.34	6557	1550
1.7	7号库（城配三）	1181.1			1181.1	7620	1550
1.8	8号库	885.825			885.825	5715	1550
1.9	9号库（期货交割中心）	816.0			816.0	4800	1700
1.10	10号库	612			612	3600	1700
1.11	11号库（城配四）	1454.29			1454.29	9382.5	1550

1.1 2	12号库（城配五）	1663.39			1663.39	10731.5	1550
1.1 3	13号库（城配二）	905.51			905.51	5326.5	1700
1.1 4	14号库（城配一）	1110.53			1110.53	6532.5	1700
1.1 5	值班室一	48.6			48.6	405	1200
1.1 6	值班室二	87.6			87.6	730	1200
1.1 7	值班室三	115.2			115.2	960	1200
1.1 8	办公楼	658.8			658.8	3660	1800
1.1 9	活动料棚	360			360	9000	400
1.2 0	门卫（保税1个、物流3个）	20			20	200	1000
1.2 1	开闭所	30			30	250	1200
1.2 2	辅助用房	57.6			57.6	480	1200
	小计	16843.75			16843.75		
2	总部经济区						
2.1	海关商检楼	1729.78			1729.78	6653	2600
	小计	1729.78			1729.78	6653	
3	室外工程						
3.1	道路硬化	2996.54			2996.54	115251.56	260
3.2	绿化景观	92.15			92.15	46076.3	20
3.3	大门、围墙	138.30			138.30		
3.4	信息化系统	700			700		
3.5	土方、临时设施等	451.92			451.92	106083.87	43
3.6	室外管网	519.81			519.81	106083.87	49
	小计	4898.72			4898.72		
	工程费用合计	23472.26			23472.26		
二	专用线、龙门吊基础及设备						

1	拆迁征地	779.56			779.56		
2	路基	1008.73			1008.73		
3	桥涵	3767.85			3767.85		
4	轨道	912.27			912.27		
5	通信、信号及信息	654.38			654.38		
6	电力及电力牵引供电	311.2			311.2		
7	龙门吊基础及电缆架 设	483.6			483.6		
8	其他运营设备	271.52			271.52		
9	大型临时设施和 过渡工程	275			275		
	小计	8464.11	0	0	8464.11		
三	土地费用						
1	土地出让金			6797.6	6797.6	586	11.6
2	土地使用权			67.98	67.98	交易费土地出让金× 1%	
3	土地评估费			5.44	5.44	评估额 2000 万以上 0.8‰	
4	契税			271.9	271.9	土地出让金×4%	
	小计			7142.92	7142.92		
四	其他费用			2733.77	2733.77	详见其他费用表（一）	
五	设备费用		4050		4050	详见设备费用表	
六	基本预备费			1113.79	1113.79		
	合计	31936.37	4050	10990.48	46976.85		

其他费用表（一）

工程名称：中储洛阳综合物流产业园项目工程

单位：万元

序号	项目名称	计费基础	费用	备注
一	行政、政府收费			
1	变配电工程设施 配套费	总建筑面积×111 元	292.58	

2	墙体发展专项基金	总建筑面积×7元	5.42	
3	散装水泥专项基金	总建筑面积×1.5元	4	
4	防雷检测费	总建筑面积×2元	9.61	
5	气象防雷风险评估	总建筑面积×6元	19.06	
6	水土保持费	规划用地面积×1.4元	18	
7	大修基金	工程总造价×2%	351.52	
8	垃圾处置费	总建筑面积×8元	84.7	
	文物普探费及文物发掘费	规划用地面积×5元/m ²	136.73	
10	测绘费	测绘一亩1700元；设计3公顷以内2万元每增加一公顷加2万元，公示费3000元。	74.3	
11	城市基础设施配套费	办公楼、宿舍、食堂等建筑70元/m ² ； 厂房23元/m ²	390	
	小计		1385.95	
二	勘察、设计等技术服务费用			
1	地质勘察费		72.31	
2	环境评估费		4	
3	节能评估费		10	
4	可行性研究报告		45.2	
5	方案、初步设计、施工图设计		451.95	
6	监理费用		310	
7	招标代理		25	
8	造价咨询费		185	
9	图纸审查费（含抗震）	总建筑面积×3元	31.67	
10	消防审核、审图费	总建筑面积×1.5元	15.84	
11	消防检测费	总建筑面积×2元	21.12	
12	建设管理费	工程总造价×1%	175.76	
	小计		1347.85	
	合计		2733.77	

设备费用表

工程名称：中储洛阳综合物流产业园项目工程 单位：万元

序号	设备名称	单位	数量	单价	合价	备注
1	开平机	台	2	240	480	
2	龙门吊	台	7	370	2590	含附件
3	叉车	台	20	15	300	
4	16t 吊车	台	4	120	480	
5	地磅	台	2	100	200	
	合 计				4050	

6.2 财务评价

1 . 基础数据

1.1 评价依据

1) 国家发改委及建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)及国家发改委《投资项目可行性研究报告》。

2) 现行的会计制度及相关税收法规。

3) 建设单位提供的收支指标数据。

1.2 项目计算期

项目计算期为 18 年，其中：建设期 4 年，运行期 14 年。

2 . 财务评价

2.1 项目总投资估算及资金筹措

1) 建设投资

建设投资估算总额为 46976.85 万元。

2) 建设期利息

项目建设期利息 1029.99 万元。

3) 总投资

项目总投资为 48006.84 万元。

4) 资金筹措

根据资金筹措方案，项目建设投资所需资金 46976.85 万元中不
低于 23500 万元融资解决，其余自筹资金解决；项目建设期利息自筹
资金解决。

2.2 资金使用计划

本项目建设期为4年，建设资金在建设期分期按计划投入。

详见：附表1《项目总投资使用计划与资金筹措表》

2.3 总运行成本费用估算

项目运行成本费用参照行业水平并结合本地的实际情况为基础进行估算。

详见：附表2《固定资产折旧费及摊销费估算表》

附表3《总运行成本费用估算表》

2.4 收入

项目收入来源包括仓库租金收入和集装箱装卸等收入。项目建成后吞吐量预计达到300多万吨。

国家补贴收入和其他收入暂不考虑。

详见：附表4《项目达产年运行收入估算表》

附表5《运行收入、运行税金及附加估算表》

附表6《利润与利润分配表》。

2.5 财务盈利能力分析

各项盈利能力分析指标见下表：

序号	指标名称	单位	指标
1	所得税前项目投资财务内部收益率	%	4.59
2	所得税后项目投资财务内部收益率	%	3.63
3	项目资本金（自有资金）财务内部收益率	%	-1.55
4	所得税前项目投资财务净现值(i=6%)	万元	-5321

序号	指标名称	单位	指标
5	所得税后项目投资财务净现值(i=6%)	万元	-8568
6	资本金财务净现值(Ic=6%)	万元	-13150
7	所得税前静态投资回收期(不含建设期4年)	年	12.11
8	所得税后静态投资回收期(不含建设期4年)	年	13.03
9	所得税前动态投资回收期(不含建设期4年)	年	14.68
10	所得税后动态投资回收期(不含建设期4年)	年	15.18
11	总投资收益率	%	4.52
12	资本金净利润率	%	5.10
13	投资利润率	%	3.47
14	投资利税率	%	4.10

详见：附表 7 《项目投资现金流量表》

附表 8 《项目资本金现金流量表》

2.6 偿债能力分析

分析结果表明，项目运行期内有足够的资金保障债务及利息的偿付。

详见：附表 10 《借款还本付息计算表》

2.7 财务生存能力分析

根据财务计划现金流量表可以看出，项目运行期内各年的净现金流量及累计盈余资金除运行第一年外均为正值，各年均有足够的净现金流量维持项目的正常运行，可保证项目的可持续性，项目具备财务

生存能力。

详见：附表 9《财务计划现金流量表》

3 . 不确定性分析

本财务评价针对固定资产投资、经营成本、运行收入等三个因素就单因素在 10%范围内变化对内部收益率，静态投资回收期，总投资净收益率和财务净现值的影响进行敏感性分析，结果见下表

敏感性分析表

序号	项 目	-10%	-5%	基本 方案	5%	10%
一	营业收入					
1	财务内部收益率 (%)	3.24	3.93	4.59	5.23	5.85
2	投资回收期 (含建设期、年)	17.13	16.78	16.11	15.51	14.97
3	项目投资财务净现值 (Ic=6%)	-10068	-7694	-5321	-2947	-574
4	总投资收益率	3.07	3.79	4.52	5.24	5.96
二	经营成本					
1	财务内部收益率 (%)	5.03	4.81	4.59	4.37	4.15
2	投资回收期 (含建设期、年)	15.69	15.90	16.11	16.33	16.56
3	项目投资财务净现值 (Ic=6%)	-3702	-4512	-5321	-6130	-6939
4	总投资收益率	5.00	4.76	4.52	4.27	4.30
三	建设投资					
1	财务内部收益率 (%)	5.62	5.09	4.59	4.12	3.68
2	投资回收期 (含建设期、年)	15.33	15.73	16.11	16.49	16.86
3	项目投资财务净现值 (Ic=6%)	-1333	-3327	-5321	-7315	-9309
4	总投资收益率	5.01	4.75	4.52	4.31	4.11

分析结果表明，在各不确定因素中营业收入的上下波动对指标的

影响是最大的。在营业收入降低 10%后，项目的财务内部收益率及投资回收期分别是 3.24%及 13.13 年（不含建设期 4 年）。

4 . 评价结论

通过以上分析可以看出，项目有一定的经济效益，从财务角度讲，项目可行。

5 . 附表

附表 1	项目总投资使用计划与资金筹措表
附表 2	固定资产折旧费及摊销费估算表
附表 3	总运行成本费用估算表
附表 4	项目达产年运行收入估算表
附表 5	项目运行收入、运行税金及附加估算表
附表 6	利润与利润分配表
附表 7	项目投资现金流量表
附表 8	项目资本金（自有资金）现金流量表
附表 9	财务计划现金流量表
附表 10	借款还本付息计算

项目总投资使用计划与资金筹措表

附表 1

单位：万元

序号	项 目 \ 年 份	合计	建设期				运营期			
			1	2	3	4	5	6	7	8
1	总投资	48007	9014	9041	9065	20888				
1.1	建设投资	46977	9000	9000	9000	19977				
1.2	建设期利息	1030	14	41	65	911				
1.3	流动资金	0	0							
2	资金筹措	48007	9014	9041	9065	20888				
2.1	项目资本金	24507	6514	6541	7065	4388				
2.1.1	用于建设投资	23477	6500	6500	7000	3477				
2.1.2	用于流动资金	0	0	0	0	0				
2.1.3	用于建设期利息	1030	14	41	65	911				
2.2	债务资金	23500	2500	2500	2000	16500				
2.2.1	用于建设投资	23500	2500	2500	2000	16500				
2.2.2	用于建设期利息									
2.2.3	用于流动资金									
2.2.4	其他短期借款									
2.3	其他资金									

固定资产折旧费及摊销费估算表

附表 2

单位：万元

序号	项目名称	原值	年限	残值率	运营期															
					合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
一	固定资产折旧费																			
1	钢结构厂房	17711	30	5%	8413	561	561	561	561	561	561	561	561	561	561	561	561	561	561	
2	房屋建筑	3559	30	5%	1690	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	
3	设备	4291	14	5%	4077	291	291	291	291	291	291	291	291	291	291	291	291	291	291	
4	道路及地下管线	5610	10	5%	5329	533	533	533	533	533	533	533	533	533	533					
5	铁路专用线	9693	14	5%	9208	658	658	658	658	658	658	658	658	658	658	658	658	658	658	
	小计	40864			28718	2155	2155	2155	2155	2155	2155	2155	2155	2155	2155	1622	1622	1622	1622	
	固定资产净值					38709	36553	34398	32242	30087	27931	25776	23621	21465	19310	17687	16065	14442	12820	
二	摊销费																			
1	土地摊销	7143	50	0%	2143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	
	摊销费净值					7000	6857	6714	6571	6429	6286	6143	6000	5857	5714	5571	5429	5286	5143	
	固定资产折旧及摊销费合计	48007			30860	2298	2298	2298	2298	2298	2298	2298	2298	2298	2298	1765	1765	1765	1765	
	固定资产及摊销费净值合计					45709	43410	41112	38814	36516	34217	31919	29621	27322	25024	23259	21494	19728	17963	

总运行成本费用估算表

附表 3

单位：万元

序号	项目名称	合计	建设期				运行期													
			1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	经营成本																			
1.1	办公费	2827					71	125	178	178	187	196	205	214	223	232	241	250	259	268
1.2	人工费	23248					858	902	1350	1418	1488	1563	1641	1723	1809	1900	1995	2094	2199	2309
1.3	设备维护费	1620					80	80	80	90	100	110	120	120	130	130	140	140	150	150
1.4	运行费用	4977					86	211	336	326	337	348	359	379	390	411	422	443	453	474
	经营成本小计	32671	0	0	0	0	1096	1318	1945	2012	2113	2217	2325	2436	2552	2673	2797	2927	3061	3201
2	固定资产折旧费	28044					2155	2155	2155	2155	2155	2155	2155	2155	2155	2155	1622	1622	1622	1622
3	摊销费	2000					143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143
4	固定资产贷款利息	7001				0	920	920	900	836	759	665	571	478	380	285	191	96	0	0
5	流动资金贷款利息	0																		
	总成本费用合计	69716	0	0	0	0	4314	4536	5143	5146	5170	5180	5194	5213	5231	5256	4753	4788	4826	4966

项目达产年运行收入估算表

附表 4

序号	项目	单位	数量	单价(元)	建设期	达产年收入(万元)	备注
1	黑色金属装卸	万吨	30	15		450.00	运营期第一年收入为达产收入的 40%， 运行期第二年收入为达产收入的 70%。 运行期第四年开始每年收入递增 6%
2	有色金属装卸	万吨	75	20		1500.00	
3	铝锭仓储费	万吨	4	144		576.00	
4	库房仓储、装卸费	m ²	99765	216		2154.92	
5	货代运输收入	万吨	25	20		500.00	
6	现货市场租金	m ²	5000	240		120.00	
7	流通加工收入	万吨	7	15		105	
	合计					5405.92	

运行收入、运行税金及附加估算表

附表 5

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期				运营期													
			1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	达产比例 (%)						40	70	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1	运行收入	97251	0	0	0	0	2162	3784	5406	5731	6076	6442	6830	7241	7677	8139	8629	9149	9700	10284
2	税金	4183	0	0	0	0	294	296	297	298	298	298	299	299	300	300	300	301	301	302
2.1	房产税	3010	0	0	0	0	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215
2.2	土地税	1078	0	0	0	0	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
2.3	其他税费	95	0	0	0	0	2	4	5	6	6	6	7	7	8	8	8	9	9	10

利润与利润分配表

附表 6

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期				运营期													
			1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	营业收入	97251	0	0	0	0	2162	3784	5406	5731	6076	6442	6830	7241	7677	8139	8629	9149	9700	10284
2	税金	4183	0	0	0	0	294	296	297	298	298	298	299	299	300	300	300	301	301	302
3	总成本费用	69716	0	0	0	0	4314	4536	5143	5146	5170	5180	5194	5213	5231	5256	4753	4788	4826	4966
4	补贴收入	0																		
5	利润总额	23352	0	0	0	0	-2445	-1048	-34	287	609	964	1337	1729	2146	2583	3576	4059	4572	5016
6	弥补以前年度亏损	3527								287	609	964	1337	330						
7	应纳所得税额	19825	0	0	0	0	-2445	-1048	-34	0	0	0	0	1399	2146	2583	3576	4059	4572	5016
8	所得税（25%）	5838	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	350	537	646	894	1015	1143	1254
9	净利润	17514	0	0	0	0	-2445	-1048	-34	287	609	964	1337	1380	1610	1937	2682	3045	3429	3762
10	当期未分配利润	17514	0	0	0	0	-2445	-1048	-34	287	609	964	1337	1380	1610	1937	2682	3045	3429	3762
11	累计未分配利润		0	0	0	0	-2445	-3493	-3527	-3240	-2631	-1667	-330	1050	2659	4597	7279	10323	13752	17514
12	息税前利润	30353	0	0	0	0	-1525	-128	866	1123	1367	1629	1908	2207	2526	2868	3767	4156	4572	5016
13	息税折摊费前利润	60397	0	0	0	0	773	2170	3164	3421	3666	3927	4206	4506	4825	5167	5532	5921	6338	6781
	总投资收益率	4.52%																		
	资本金净利润率	5.10%																		

项目投资现金流量表

附表 7

单位： 万元

序号	项 目	合计	建设期				运营期													
			1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	现金流入	115214	0	0	0	0	2162	3784	5406	5731	6076	6442	6830	7241	7677	8139	8629	9149	9700	28247
1.1	营业收入	97251	0	0	0	0	2162	3784	5406	5731	6076	6442	6830	7241	7677	8139	8629	9149	9700	10284
1.2	补贴收入	0																		
1.3	回收固定资产余值	17963																		17963
1.4	回收流动资金	0																		
2	现金流出	84861	9014	9041	9065	20888	1390	1614	2242	2310	2411	2515	2624	2735	2852	2973	3097	3228	3362	3503
2.1	建设投资	46977	9000	9000	9000	19977	0													
2.2	建设期利息	1030	14	41	65	911	0													
2.3	流动资金	0	0	0	0	0	0	0	0											
2.4	经营成本	32671	0	0	0	0	1096	1318	1945	2012	2113	2217	2325	2436	2552	2673	2797	2927	3061	3201
2.5	营业税金及附加	4183	0	0	0	0	294	296	297	298	298	298	299	299	300	300	300	301	301	302
2.6	维持运行投资	0																		
3	所得税前净现金流量	30353	-9014	-9041	-9065	-20888	773	2170	3164	3421	3666	3927	4206	4506	4825	5167	5532	5921	6338	24744
4	累计所得税前净现金流量		-9014	-18054	-27119	-48007	-47234	-45064	-41899	-38478	-34813	-30885	-26679	-22173	-17349	-12182	-6650	-729	5609	30353
5	调整所得税	7588	0	0	0	0	-381	-32	217	281	342	407	477	552	632	717	942	1039	1143	1254
6	所得税后净现金流量	22765	-9014	-9041	-9065	-20888	1154	2202	2948	3141	3324	3520	3729	3954	4193	4450	4590	4882	5195	23490
7	累计所得税后净现金流量		-9014	-18054	-27119	-48007	-46853	-44650	-41703	-38562	-35238	-31718	-27989	-24035	-19842	-15392	-10802	-5920	-725	22765
项目投资财务内部收益率(%) (所得税前):			4.59				静态投资回收期(年) (所得税前):				12.11									
项目投资财务内部收益率(%) (所得税后):			3.63				静态投资回收期(年) (所得税后):				13.03									
项目投资财务净现值(所得税前) (Ic=6%):			-5321				动态投资回收期(年) (所得税前):				14.68									
项目投资财务净现值(所得税后) (Ic=6%):			-8568				动态投资回收期(年) (所得税后):				15.18									

项目资本金现金流量表

附表 8

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期				运营期														
			1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	现金流入	97251	0	0	0	0	2162	3784	5406	5731	6076	6442	6442	6442	6442	6442	8629	9149	9700	10284	
1.1	营业收入	97251	0	0	0	0	2162	3784	5406	5731	6076	6442	6830	7241	7677	8139	8629	9149	9700	10284	
1.2	补贴收入	0																			
1.3	回收固定资产余值	0																		0	
1.4	回收流动资金	0																			
2	现金流出	97700	6514	6541	7065	4388	2309	3534	4982	5286	5649	5660	5615	5983	5929	6064	6282	6639	4505	4757	
2.1	项目资本金	24507	6514	6541	7065	4388	0	0	0												
2.2	借款本金偿还	23500	0	0	0	0	0	1000	1840	2140	2480	2480	2420	2420	2160	2160	2100	2300		0	
2.3	借款利息支付	7001	0	0	0	0	920	920	900	836	759	665	571	478	380	285	191	96	0	0	
2.4	经营成本	32671	0	0	0	0	1096	1318	1945	2012	2113	2217	2325	2436	2552	2673	2797	2927	3061	3201	
2.5	营业税金及附加	4183	0	0	0	0	294	296	297	298	298	298	299	299	300	300	300	301	301	302	
2.6	所得税	5838	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	350	537	646	894	1015	1143	1254	
2.7	维持运行投资	0																			
3	净现金流量(1-2)	-4567	-6514	-6541	-7065	-4388	-147	250	424	446	427	782	827	459	513	378	2347	2510	5195	5527	
计算指标																					
资本金财务内部收益率 (%) :																				-1.55	
资本金财务净现值 (Ic=6%) :																					-13150

财务计划现金流量表

附表 9

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期				运营期													
			1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	经营活动净现金流量	72522	0	0	0	0	773	2170	3164	3421	3666	3927	4206	4156	4288	4521	4638	4906	5195	23490
1.1	现金流入	115214	0	0	0	0	2162	3784	5406	5731	6076	6442	6830	7241	7677	8139	8629	9149	9700	28247
1.1.1	营业收入	97251	0	0	0	0	2162	3784	5406	5731	6076	6442	6830	7241	7677	8139	8629	9149	9700	10284
1.1.2	增值税销项税额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.3	补贴收入	0																		
1.1.4	其他流入(回收流资固资)	17963																		17963
1.2	现金流出	42692	0	0	0	0	1390	1614	2242	2310	2411	2515	2624	3085	3389	3618	3991	4243	4505	4757
1.2.1	经营成本	32671	0	0	0	0	1096	1318	1945	2012	2113	2217	2325	2436	2552	2673	2797	2927	3061	3201
1.2.2	增值税进项税额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.3	营业税金及附加	4183	0	0	0	0	294	296	297	298	298	298	299	299	300	300	300	301	301	302
1.2.4	增值税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.5	所得税	5838	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	350	537	646	894	1015	1143	1254
1.2.6	其他流出	0																		
2	投资活动净现金流量	-46977	-9000	-9000	-9000	-19977	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1	现金流入	0																		
2.2	现金流出	46977	9000	9000	9000	19977	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.1	建设投资	46977	9000	9000	9000	19977	0	0	0											
2.2.2	维持运行投资	0																		
2.2.3	流动资金	0	0	0	0	0	0	0	0											
2.2.4	其他流出	0																		
3	筹资活动现金流量	16476	9000	9000	9000	19977	-920	-1920	-2740	-2976	-3239	-3145	-2991	-2898	-2540	-2445	-2291	-2396	0	0
3.1	现金流入	48007	9014	9041	9065	20888	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

财务计划现金流量表

附表 9

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期				运营期													
			1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3.1.1	项目资本金投入	24507	6514	6541	7065	4388	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1.2	建设投资借款	23500	2500	2500	2000	16500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1.3	流动资金借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1.4	债卷	0																		
3.1.5	短期借款	0																		
3.1.6	其他流入	0																		
3.2	现金流出	31531	14	41	65	911	920	1920	2740	2976	3239	3145	2991	2898	2540	2445	2291	2396	0	0
3.2.1	各种利息支出	8031	14	41	65	911	920	920	900	836	759	665	571	478	380	285	191	96	0	0
3.2.2	偿还债务本金	23500	0	0	0	0	0	1000	1840	2140	2480	2480	2420	2420	2160	2160	2100	2300		0
3.2.3	应付利润	0																		
3.2.4	其他流出	0																		
4	净现金流量 (1+2+3)	42021	0	0	0	0	-147	250	424	446	427	782	1215	1258	1748	2076	2347	2510	5195	23490
5	累计盈余资金		0	0	0	0	-147	103	528	973	1400	2183	3398	4656	6404	8479	10827	13337	18531	42021

借款还本付息计算表

附表 10

单位：万元

序号	项目	合计	年利 率	建设期				运营期											
				1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	期初借款或债务余额				2500	5000	7000	23500	23500	22500	20660	18520	16040	13560	11140	8720	6560	4400	2300
1.1	国开行贷款				2500	5000	7000	8600	8600	7800	6960	6020	5040	4060	3140	2320	1760	1200	700
1.2	社会贷款				0	0	0	14900	14900	14700	13700	12500	11000	9500	8000	6400	4800	3200	1600
2	当期借款或债务金额	23500		2500	2500	2000	16500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1	国开行贷款	8600		2500	2500	2000	1600												
2.2	社会贷款	14900		0	0	0	14900												
3	当期应计利息	8031		14	41	65	911	920	920	900	836	759	665	571	478	380	285	191	96
3.1	国开行贷款	810	1.08%	14	41	65	84	93	93	84	75	65	54	44	34	25	19	13	8
3.2	社会贷款	7221	5.55%	0	0	0	827	827	827	816	760	694	611	527	444	355	266	178	89
	其中：建设期利息	1030		14	41	65	911												
	还款期利息	7001					0	920	920	900	836	759	665	571	478	380	285	191	96
4	当期还本付息	31531		14	41	65	911	920	1920	2740	2976	3239	3145	2991	2898	2540	2445	2291	2396
4.1	还本	23500		0	0	0	0	0	1000	1840	2140	2480	2480	2420	2420	2160	2160	2100	2300
	其中：国开行贷款	8600							800	840	940	980	980	920	820	560	560	500	700
	社会贷款	14900							200	1000	1200	1500	1500	1500	1600	1600	1600	1600	1600
4.2	付建设期利息(入总投资)	1030		14	41	65	911												
4.3	付还款期利息(入经营期成本)	7001					0	920	920	900	836	759	665	571	478	380	285	191	96
5	期末借款或债务余额			2500	5000	7000	23500	23500	22500	20660	18520	16040	13560	11140	8720	6560	4400	2300	0
5.1	国开行贷款			2500	5000	7000	8600	8600	7800	6960	6020	5040	4060	3140	2320	1760	1200	700	0
5.2	社会贷款			0	0	0	14900	14900	14700	13700	12500	11000	9500	8000	6400	4800	3200	1600	0
6	资金来源	36837		0	0	0	0	-147	1250	2264	2586	2907	3262	3635	3678	3908	4236	4447	4810
6.1	当期可用于还本的利润	10323		0	0	0	0	-2445	-1048	-34	287	609	964	1337	1380	1610	1937	2682	3045
6.2	当期可用于还本的折旧及摊销	26513		0	0	0	0	2298	2298	2298	2298	2298	2298	2298	2298	2298	2298	1765	1765

借款还本付息计算表

附表 10

单位：万元

序号	项目	合计	年利 率	建设期				运营期											
				1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
6.3	以前各期结余可用于还本资金	0																	
6.4	用于还本的短期借款	0																	
6.5	可用于还本的其他资金	0																	
7	资金运用	23500		0	0	0	0	0	1000	1840	2140	2480	2480	2420	2420	2160	2160	2100	2300
7.1	用于维持运行的投资	0																	
7.2	用于还贷	23500		0	0	0	0	0	1000	1840	2140	2480	2480	2420	2420	2160	2160	2100	2300
	其中：短期借款本金偿还	0																	
8	本期可用于还本的资金结余	13337		0	0	0	0	-147	250	424	446	427	782	1215	1258	1748	2076	2347	2510

七、风险分析及应对措施

7.1 风险分析

1、经营量不足造成的风险。

经营量不足造成的风险指的是由于各种因素而导致项目的实际经营不能达到预期数量，因过低的营业量不能带来预期的收益而存在的风险。

2、因经营理念偏差而导致的风险。

因经营理念上存在的风险主要是指由于项目在经营管理上，项目各级领导者存在认识上的偏差及其误区，不能很好的更新理念，改进管理，提高管理水平。

3、因人才的缺乏而导致的风险

项目的运行，人才为本。假若项目在实际运行时没有优秀的人才进行实际操作，或者不进行人才储备、人才培养，而造成人才紧缺，致使项目的运行、操作管理不到位，使项目在操作层面面临风险。

7.2 风险应对措施

针对可能存在的经营风险，提出防范措施如下：

1、营业量不足的风险防范

针对营业量不足的风险防范措施是努力提高自身的竞争力，赢得竞争优势，从竞争对手中抢占市场份额。

2、经营理念偏差的风险防范

针对经营理念方面的风险防范措施主要是各级管理者要定期培训，开拓视野，更新观念；还应聘请有关专家进行顾问指导。

3、针对服务水平落后的风险防范

在服务水平落后的风险防范措施上，要积极树立客房服务方面的新思想、新观点，要使员工充分的认识到客户的满意是影响企业生死存亡的关键因素。区域物流基地的工作人员要积极转换身份，积极参与市场竞争，为客房提供让客户满意的服务，不断的提高服务质量和服务水平。

4、针对竞争的风险

在针对竞争者增多，竞争者实力增长的风险防范措施主要是一方面不断提高自身的能力，提供更好的差异化的服务，以保持自己的竞争优势。另一方面可以考虑进行强强联合，实施战略联盟，实现共赢。

5、针对人才缺乏的风险防范

该项目运行的管理人员主要由多年从事铁路运输和管理的人员组成，需要对这些人员引入市场竞争观念，进行初步培训，主要是从观念上提升他们。另一方面还可以招聘录用和留住优秀人才，并对员工进行定期培训，确保员工素质和能力得到不断的提高和发展。

八、结论与建议

1、项目的实施能够使中储股份洛阳分公司克服发展限制，实现可持续发展，充分发挥第三方物流企业成熟的业务功能优势。同时，中储洛阳综合物流园区建设，也能够充分发挥洛阳北站在铁路公路方面的资源优势，拓展了洛阳中储物流实体功能，使公司发展与地方经济发展更加紧密的关联，从而实现持续、快速、健康发展。

2、通过对综合效益评价，本项目财务效益较好，项目可行。项目实施后可改善城市集聚辐射能力，改善城市物流环境，降低社会物流成本，促进洛阳经济向外向型转变，带动区域物流产业健康发展。对区域经济建设起到积极推动作用，社会效益良好。

3、项目建设符合国家政策及当地规划，综合场地选址、建设方案、设施配套、资金落实及社会效益等各方面情况，研究认为本项目是可行的。