

关于使用部分募集资金投资公路港项目 可行性分析报告

金华公路港项目	3
一、项目概况	3
二、项目投资估算	5
三、项目进度规划	6
四、项目涉及的立项、环保情况	6
荆门公路港项目	6
一、项目概况	6
二、项目投资估算	8
三、项目进度规划	9
四、项目涉及的立项、环保情况	9
沧州公路港项目	9
一、项目概况	9
二、项目投资估算	11
三、项目进度规划	12
四、项目涉及的立项、环保情况	12
商丘公路港项目	12
一、项目概况	12
二、项目投资估算	14
三、项目进度规划	15
四、项目涉及的立项、环保情况	15
温州公路港项目	15
一、项目概况	15
二、项目投资估算	17
三、项目进度规划	18
四、项目涉及的立项、环保情况	18
郑州公路港项目	18
一、项目概况	18

二、项目投资估算	20
三、项目进度规划	21
四、项目涉及的立项、环保情况	21
包头公路港项目	21
一、项目概况	21
二、项目投资估算	23
三、项目进度规划	23
四、项目涉及的立项、环保情况	24
合肥公路港项目	24
一、项目概况	24
三、项目进度规划	27
四、项目涉及的立项、环保情况	27
怀化公路港项目	27
一、项目概况	27
二、项目投资估算	30
三、项目进度规划	30
四、项目涉及的立项、环保情况	30

金华公路港项目

一、项目概况

1、项目基本背景情况

公司以金华经济强市为依托，对接长三角核心区，构筑服务浙中、浙西南、辐射皖东南和赣东北地区的综合物流枢纽。金华/义乌地区经济发达，尤其是义乌的商贸服务业在全球小商品贸易领域具有重大影响力，对物流业具有重要的支撑作用。

目前，金华/义乌地区已集聚了近 2,000 多家物流专线企业，400 户左右的信息户。金华（义乌）地区货运配载市场及货运站基础设施投入不足，站场专业设备老化，自动化信息化程度低，无法满足物流业快速发展的需求，需要公路港平台进行整合；同时，政府重视现代物流、公铁联运的发展，为公司布局公路港提供了良好的政策环境。公司在金华投资建设公路港具有产业基础、市场基础和政策基础。

2、实施主体

企业名称：金华传化公路港物流有限公司

类型：有限责任公司

法定代表人：姚亮

注册资本：10,000 万元

成立日期：2015 年 10 月 29 日

住所：浙江省金东经济开发区管委会大楼 240 室

经营范围：道路货物运输、货运代理、货运信息咨询服务、停车场管理、仓储服务（除危险化学品、监控化学品、易制毒化学品及易燃易爆化学品）、货物配载、装卸服务（不含危险化学品）、供应链管理、汽车维修、餐饮服务、住宿服务；汽车配件、日用杂品批发、零售；物业服务；房屋租赁；市场摊位出租服务；汽车租赁；国内贸易代理服务；国内贸易（除前置许可的项目）；代理记账服务；企业管理咨询（除证券期货金融业务咨询）（未经金融等行业监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）；会议及展览服务；建筑装修装饰工程设计、施工，建筑安装工程专业承包，

工程项目管理咨询服务。国际国内货运代理服务；国家法律法规允许的无需前置审批的货物与技术进出口；汽车及配件、轮胎、燃料油、润滑油销售；机电设备、废旧电机、建材、钢材、五金、矿产品、纸制品、棉花、金属材料、光伏设备、化工产品及原料(除危险化学品、监控化学品、易制毒化学品及易燃易爆化学品)销售；橡塑制品制造、加工（除废塑料、危险品及有污染的工艺）、销售；广告制作（除互联网广告）、代理、设计及发布。（凡涉及后置审批项目的，凭相关许可证经营，浙江省后置审批目录详见浙江省人民政府官网）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

股权结构：福建省传化公路港物流有限公司持有 100%股权

3、投资项目的选址、拟占用土地的面积、取得方式及土地用途

本项目位于金华金义都市新区核心区西侧，紧邻金华到义乌的快速路，距离金华主城区 11 公里，距离义乌主城区 20 公里；距离金华传统场站 12 公里，义乌国内物流园区 18 公里，距离义乌传统场站 23 公里。



本项目总规划用地 295.50 亩，规划建筑总面积 124410 平方米，具体包括：信息交易中心、司机之家、汽修汽配、电商发展中心、货运班车总站、仓储中心、三产配套等模块。公司以招拍挂方式取得上述土地，用于公路港建设。

4、项目实施面临的风险及应对措施

市场竞争风险：公路港运营初期会存在市场隆市压力，若未来市场规模不及预期，则规模效益优势无法发挥，加上公司运营中固定成本不变，公司的盈利能力受到一定程度的影响。针对上述问题，公司拟加速公路港招商隆市节奏，加强公司互联网业务、金融业务与公路港深度融合，为客户提供各类配套服务，促进公路港资源集聚整合，同时积极响应客户需求，和客户建立起良好的合作关系，

树立良好的品牌形象，扩大公司在市场的影响力。

项目建设风险：虽然公司已对公路港项目进行了详尽的分析，但建设项目工程较大，建设内容较多，项目建设过程中，可能存在管理与组织失误、施工技术及施工环境、项目建设期及进度变化等不确定因素。任何一项因素或情况的变化都有可能给项目的预期建设进度带来一定影响，从而延缓建设周期。针对上述问题，公司将依托多年发展中积累的管理经验，组织高效的项目管理团队来实施管理；同时，公司拥有一批优秀的、经验丰富的管理人才，积累了成熟的运营管理经验，能够充分保障项目建设和营运管理，有效降低项目建设风险。

政策风险：该项目面临一般企业共有的政策风险，如国家实施宏观调控、财政货币政策、税收政策等，可能对公司的经营产生影响。公司拟合理利用现有财税政策，并根据国家宏观政策的变化及时调整公路港经营策略，增强公司抗御政策风险的能力。

社会影响风险：公司做好项目管理工作，积极、及时、稳妥地处理好公司与所在地的各相关单位和当地居民的关系，通过沟通争取获得良好的社会协作条件和协作关系，使相关单位、当地居民理解、支持和配合本项目的规划、建设和发展。

5、项目经济评价

本项目竣工投入运营后，预计平均营业收入 6,881.57 万元，年平均净利润 2,453.43 万元，年平均投资净利润率 8.80%。

二、项目投资估算

本项目计划投资额为 28,000.01 万元，拟使用募集资金 12,704.02 万元，本项目投资估算具体如下：

单位：万元

序号	工程项目	总投资金额	已投入资金	拟投入募集资金
一	工程建造	20,833.71	5,500.00	12,704.02
二	无形资产投资	7,030.83	7,041.12	
三	其他资产投资	135.47	2,754.87	
合计		28,000.01	15,295.99	12,704.02

三、项目进度规划

本项目在 2016 年 3 月 30 日开工，计划于 2017 年 12 月 31 日竣工。

四、项目涉及的立项、环保情况

截至目前，公司已经取得金华市发展和改革局出具的《浙江金东经济开发区企业投资项目备案通知书》（备案号：07031509024060277016）、金华市环保局出具的《关于金华传化公路港物流有限公司建设项目环境影响报告表的批复》（备案号：金环建金义〔2016〕18 号）。

荆门公路港项目

一、项目概况

1、项目基本背景情况

荆门位于湖北省中部，江汉平原西北部，北通京豫，南达湖广，东瞰吴越，西带川秦，素有“荆楚门户”之称。荆门市下辖钟祥市、京山县、沙阳县、东宝区、掇刀区以及漳河新区、屈家岭管理区和荆门高新区。荆门处于中国地理中心位置，国家高速公路网(7918 网)第 6 纵 G55、S49 及 G42 呈南北、东西方向贯穿全境，构成了全市“两纵一横”主体交通骨架。目前从经济、产业政策、交通、市场发展等方面分析，荆门拥有公路港建设、运营优势。公司拟将该项目定位为公路港鄂西枢纽，实现区域物流资源的整合。

2、实施主体

企业名称：荆门传化公路港物流有限公司

类型：有限责任公司

法定代表人：孙方明

注册资本：7,500 万元

成立日期：2015 年 12 月 4 日

住所：荆门市东宝区东宝大道 88 号

经营范围：道路货物运输代理（不含危化品），供应链管理，货物配送，装卸搬运服务，物流信息咨询服务，企业管理咨询服务，货物仓储（不含危化品），

仓储管理、代理服务，货运站服务，车辆过称服务，专业停车场服务，广告发布，代理记账服务，物业管理，住宿，餐饮，房屋租赁，场地租赁，汽车维修与维护，百货、汽车、摩托车及零配件的零售，果品及蔬菜、机械设备、五金产品及电子产品、矿产品、建筑材料、钢材、机械设备及配件、皮革制品、电线电缆、通讯设备（不含发射装置）、节能产品、家用电器、化工产品及原料（除危化品）、橡胶制品、有色金属、纺织原料及辅料、纸制品、纸浆、木制品、服装及日化用品、体育用品及器材（除弩和民用枪支）、照相器材、花卉作物、饲料、玩具的批发，货物进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的项目除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

股权结构：传化物流集团有限公司持有 100% 股权

3、投资项目的选址、拟占用土地的面积、取得方式及土地用途

本项目位于杨家桥现代物流园区，国道 G347 和荆门市东三环（在建）交界处内侧，距荆门主城区、东宝工业园 6 公里，有省道 S311、S219 荆新一级公路与主城区相连。



本项目总规划用地 500 亩，总建筑面积 152127 m²，具体包括：信息交易大楼、零担、司机之家、服务楼、4S 店、仓库、物流装备、汽修、智能车源中心、三产等模块。公司以招拍挂方式取得上述土地，用于公路港建设。

4、项目实施面临的风险及应对措施

市场竞争风险：公路港运营初期会存在市场隆市压力，若未来市场规模不及预期，则规模效益优势无法发挥，加上公司运营中固定成本不变，公司的盈利能力受到一定程度的影响。针对上述问题，公司拟加速公路港招商隆市节奏，加强

公司互联网业务、金融业务与公路港深度融合，为客户提供各类配套服务，促进公路港资源集聚整合，同时积极响应客户需求，和客户建立起良好的合作关系，树立良好的品牌形象，扩大公司在市场的影响力。

项目建设风险：虽然公司已对公路港项目进行了详尽的分析，但建设项目工程较大，建设内容较多，项目建设过程中，可能存在管理与组织失误、施工技术及施工环境、项目建设期及进度变化等不确定因素。任何一项因素或情况的变化都有可能给项目的预期建设进度带来一定影响，从而延缓建设周期。针对上述问题，公司将依托多年发展中积累的管理经验，组织高效的项目管理团队来实施管理；同时，公司拥有一批优秀的、经验丰富的管理人才，积累了成熟的运营管理经验，能够充分保障项目建设和营运管理，有效降低项目建设风险。

政策风险：该项目面临一般企业共有的政策风险，如国家实施宏观调控、财政货币政策、税收政策等，可能对公司的经营产生影响。公司拟合理利用现有财税政策，并根据国家宏观政策的变化及时调整公路港经营策略，增强公司抗御政策风险的能力。

社会影响风险：公司做好项目管理工作，积极、及时、稳妥地处理好公司与所在地的各相关单位和当地居民的关系，通过沟通争取获得良好的社会协作条件和协作关系，使相关单位、当地居民理解、支持和配合本项目的规划、建设和发展。

5、项目经济评价

本项目竣工投入运营后，预计平均营业收入 6,127.77 万元，年平均净利润 2,822.47 万元，年平均投资净利润率 11%。

二、项目投资估算

本项目计划投资额为 25,765.52 万元，拟使用募集资金 16,290.27 万元，本项目投资估算具体如下：

单位：万元

序号	工程项目	总投资金额	已投入资金	拟投入募集资金
一	工程建造	19,621.85	2,215.60	16,290.27
二	无形资产投资	5,643.67	7,216.57	
三	其他资产投资	500.00	43.08	

合计	25,765.52	9,475.25	16,290.27
----	-----------	----------	-----------

三、项目进度规划

本项目在 2016 年 9 月 30 日开工，计划于 2017 年 9 月 30 日竣工。

四、项目涉及的立项、环保情况

截至目前，公司已经取得荆门市发展和改革委员会出具的《湖北省企业投资项目备案证》（备案号：B201642080254201001）、荆门市环保局出具的《荆门传化公路港物流有限公司传化公路港项目环境影响报告表审批意见》（备案号：东环函〔2016〕84 号）。

沧州公路港项目

一、项目概况

1、项目基本背景情况

沧州是京津冀协同发展的重要节点城市，179 个物流节点城市之一，北接天津、南靠山东，西接河北全境，东临港口区位优势明显；经济总量河北第三，发展速度较快，产业结构能够支撑形成较大的货运量；物流发展基础较好，资源丰富，分布集中，专线较为发达，车队资源多；沧州向现代物流转型提升空间较大。

沧州市物流业户有专线、信息户共 600 多家，其中零担专线业户为主，有 358 余家，市内 6 家物流园内的有 271 家，其他分散在各县区。目前从经济、产业、交通、市场发展以及政府支持等看，沧州拥有比较好的宏观发展环境，可以建设、运营公路港。

2、实施主体

企业名称：沧州传化物流发展有限公司

类型：有限责任公司

法定代表人：陈坚

注册资本：16,000 万元

成立日期：2016 年 3 月 8 日

住所：河北省沧州市新华区新华路金龙广场 A 座-1002、1003 室

经营范围：物流信息服务；物流信息软件开发与销售；市场营销策划；企业管理咨询；公路港物流基地及其配套设施投资、建设、开发；仓储服务（不含危险化学品）；道路货物运输（不含危险化学品）；货运代理；停车场服务；装卸搬倒服务；物业管理服务；房屋租赁；汽车维修；餐饮服务；住宿服务；销售：汽车配件；网络销售、网上贸易代理；接受金融机构委托从事金融业务流程外包；日用百货批发兼零售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

股权结构：传化物流集团有限公司持有 100% 股权

3、投资项目的选址、拟占用土地的面积、取得方式及土地用途

本项目位于太原市小店区南部 G208 和太长高速交叉口；西邻 G208，东邻人民南路，北邻十二号线，南邻太长高速。交通发达，地理位置十分优越。



本项目总规划用地 403 亩，总建筑面积为 136634 m²，具体包括：信息交易中心城市物流中心、车源中心、物流综合配套等功能模块。公司以招拍挂方式取得上述土地，用于公路港建设。

4、项目实施面临的风险及应对措施

市场竞争风险：公路港运营初期会存在市场压力，若未来市场规模不及预期，则规模效益优势无法发挥，加上公司运营中固定成本不变，公司的盈利能力受到一定程度的影响。针对上述问题，公司拟加速公路港招商节奏，加强

公司互联网业务、金融业务与公路港深度融合，为客户提供各类配套服务，促进公路港资源集聚整合，同时积极响应客户需求，和客户建立起良好的合作关系，树立良好的品牌形象，扩大公司在市场的影响力。

项目建设风险：虽然公司已对公路港项目进行了详尽的分析，但建设项目工程较大，建设内容较多，项目建设过程中，可能存在管理与组织失误、施工技术及施工环境、项目建设期及进度变化等不确定因素。任何一项因素或情况的变化都有可能给项目的预期建设进度带来一定影响，从而延缓建设周期。针对上述问题，公司将依托多年发展中积累的管理经验，组织高效的项目管理团队来实施管理；同时，公司拥有一批优秀的、经验丰富的管理人才，积累了成熟的运营管理经验，能够充分保障项目建设和营运管理，有效降低项目建设风险。

政策风险：该项目面临一般企业共有的政策风险，如国家实施宏观调控、财政货币政策、税收政策等，可能对公司的经营产生影响。公司拟合理利用现有财税政策，并根据国家宏观政策的变化及时调整公路港经营策略，增强公司抗御政策风险的能力。

社会影响风险：公司做好项目管理工作，积极、及时、稳妥地处理好公司与所在地的各相关单位和当地居民的关系，通过沟通争取获得良好的社会协作条件和协作关系，使相关单位、当地居民理解、支持和配合本项目的规划、建设和发展。

5、项目经济评价

本项目竣工投入运营后，预计平均营业收入 6,320.76 万元，年平均净利润 3,490.98 万元，年平均投资净利润率 13.38%。

二、项目投资估算

本项目计划投资额为 37,718.02 万元，拟使用募集资金 27,000.02 万元，本项目投资估算具体如下：

单位：万元

序号	工程项目	总投资金额	已投入资金	拟投入募集资金
一	工程建造	26,020.90	1,514.00	27,000.02
二	无形资产投资	10,897.12	9,204.00	
三	其他资产投资	800.00	0.00	

合计	37,718.02	10,718.00	27,000.02
----	-----------	-----------	-----------

三、项目进度规划

本项目在 2016 年 12 月 30 日开工，计划于 2018 年 6 月 30 日竣工。

四、项目涉及的立项、环保情况

截至目前，公司已经取得沧州市发展和改革委员会出具的《河北省固定资产投资项目备案证》（备案号：沧发改审批备字[2017]3 号）、荆门市环保局出具的《沧州传化公路港项目一期工程项目环境影响报告表审批意见》（备案号：沧新环表〔2017〕3 号）。

商丘公路港项目

一、项目概况

1、项目基本背景情况

商丘位于中国中东部、河南省东部，是中原地区东部门户和特大城市，东临黄海、西扼中原、北接齐鲁、南襟江淮，是新亚欧大陆桥上的重要城市，两纵两横经济带的四大交汇城市之一。陇海铁路、京九铁路、郑徐高铁、商杭高铁、连霍高速、济广高速、310 国道、105 国道等国家交通主干道交汇处，是中国重要的综合交通枢纽。

商丘总体经济实力相对较弱，属于四线城市，但从物流中转、集散作用看，其货源范围涵盖周边半径近 100 公里豫鲁苏皖四省，目前从经济、产业、交通、市场发展以及政府支持等看，商丘拥有比较好的宏观发展环境，可以建设、运营公路港。

2、实施主体

企业名称：商丘传化公路港物流有限公司

类型：有限责任公司

法定代表人：陈坚

注册资本：8,000 万元

成立日期：2016 年 9 月 6 日

住所：商丘市梁园区胜利东路 888 号

经营范围：货运站（场）经营（货运信息配载、货运代理、货物中转、货物联运、普通货物装载、仓储服务、货物配送、货运停车场、综合物流服务、搬运装卸）；货物专用运输（集装箱、冷藏保鲜设备、罐式容器）；大型物件运输；道路普通货物运输；房地产开发与经营；物业管理；供应链管理；建筑装修装饰工程设计、施工；物流设备租赁；房屋租赁；汽车租赁；汽车维修；汽车、汽车配件、润滑油、五金交电、日用百货、电子产品、化工产品及其原料（不含危险化学品及易制毒化学品）、橡胶制品、纺织原料及辅料、服装、纸制品、纸浆、木制品、建筑材料、机械设备及配件、皮革制品、电线电缆、通讯设备、节能产品、家用电器销售；从事货物进出口业务；广告设计、制作、代理、发布；二手车经销。

股权结构：传化物流集团有限公司持有 100% 股权

3、投资项目的选址、拟占用土地的面积、取得方式及土地用途

本项目位于商丘市豫东综合物流产业集聚区东北角，距项目地块东不到 1 公里是济广高速出入口，距离商丘高铁站约 4 公里（在建），距最近的传统批发市场仅 2 公里。



本项目公路港用地总计 313 亩，规划建筑总面积 58542 平方米，具体包括：交易服务综合体、司机之家快捷酒店、配套用房、零担专线、集货分拣中心、仓储配送中心、专业物流配送库、车辆服务中心、加油站等模块。公司以招拍挂方式取得上述土地，用于公路港建设。

4、项目实施面临的风险及应对措施

市场竞争风险：公路港运营初期会存在市场压力，若未来市场规模不及预期，则规模效益优势无法发挥，加上公司运营中固定成本不变，公司的盈利能力受到一定程度的影响。针对上述问题，公司拟加速公路港招商节奏，加强公司互联网业务、金融业务与公路港深度融合，为客户提供各类配套服务，促进公路港资源集聚整合，同时积极响应客户需求，和客户建立起良好的合作关系，树立良好的品牌形象，扩大公司在市场的影响力。

项目建设风险：虽然公司已对公路港项目进行了详尽的分析，但建设项目工程较大，建设内容较多，项目建设过程中，可能存在管理与组织失误、施工技术及施工环境、项目建设期及进度变化等不确定因素。任何一项因素或情况的变化都有可能给项目的预期建设进度带来一定影响，从而延缓建设周期。针对上述问题，公司将依托多年发展中积累的管理经验，组织高效的项目管理团队来实施管理；同时，公司拥有一批优秀的、经验丰富的管理人才，积累了成熟的运营管理经验，能够充分保障项目建设和运营管理，有效降低项目建设风险。

政策风险：该项目面临一般企业共有的政策风险，如国家实施宏观调控、财政货币政策、税收政策等，可能对公司的经营产生影响。公司拟合理利用现有财税政策，并根据国家宏观政策的变化及时调整公路港经营策略，增强公司抗御政策风险的能力。

社会影响风险：公司做好项目管理工作，积极、及时、稳妥地处理好公司与所在地的各相关单位和当地居民的关系，通过沟通争取获得良好的社会协作条件和协作关系，使相关单位、当地居民理解、支持和配合本项目的规划、建设和发展。

5、项目经济评价

本项目竣工投入运营后，预计平均营业收入 9,470 万元，年平均净利润 1,898.50 万元，年平均投资净利润率 13.76% 。

二、项目投资估算

本项目计划投资额为 26,286.66 万元，拟使用募集资金 10,245.72 万元，本项目投资估算具体如下：

单位：万元

序号	工程项目	总投资金额	已投入资金	拟投入募集资金
----	------	-------	-------	---------

一	工程建设	16,957.69	4,211.86	10,245.72
二	无形资产投资	9,328.97	11,777.22	
三	其他资产投资	0	51.86	
合计		26,286.66	16,040.94	10,245.72

三、项目进度规划

本项目在 2016 年 11 月 30 日开工，计划于 2017 年 12 月 31 日竣工。

四、项目涉及的立项、环保情况

截至目前，公司已经取得商丘市发展和改革委员会出具的《河南省企业投资项目备案确认书》（备案号：豫商示范服务[2016]24415）、商丘市环保局出具的《关于商丘传化公路港项目环境影响报告表的批复》（备案号：商示环建审〔2016〕092 号）。

温州公路港项目

一、项目概况

1、项目基本背景情况

温州市经济实力雄厚，GDP 年均增长率 10.5%；社会消费品零售总额平均增长 10.95%。温州市物流需求强大，具有独特的区位优势，铁路网络发达；同时拥有全国最大的沿海集装箱码头之一温州港。目前从经济、产业政策、交通、市场发展等看，温州拥有比较好的宏观发展环境，可以建设、运营公路港项目。

温州公路港项目是公司在浙江省内重要的枢纽节点之一；温州传化公路港的建立有利于打通与福建泉州公路港，贯串西部金华、衢州公路港项目，北部衔接台州、宁波、杭州等公路港，与浙江省内其他公路港形成区域性网络，进一步整合省内物流资源，有效降低公路物流成本。

2、实施主体

企业名称：温州传化公路港物流有限公司

类型：有限责任公司

法定代表人：徐虎祥

注册资本：13,800 万元

成立日期：2015 年 06 月 24 日

住所：浙江省温州市瓯海区潘桥街道福州路 666 号

经营范围：普通货运；货运代理；货运配载；装卸服务；货运站（场）服务；机动车维修；汽车美容；汽车租赁；车辆保管服务；物流信息咨询服务；物业管理服务；市场内场所租赁；仓储（不含危险品）；国内贸易；货物进出口、技术进出口；金属材料、棉花、汽车及配件、轮胎、装潢装饰材料、生活日用品的销售；企业登记代理服务，代理记账服务，广告制作、代理、设计及发布；企业营销策划、企业管理咨询；会议及展览服务；建筑装修装饰工程设计、施工，建筑安装工程专业承包，工程项目管理咨询；下设餐饮服务、住所服务分支机构。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

股权结构：传化物流集团有限公司持有 90% 股权

3、投资项目的选址、拟占用土地的面积、取得方式及土地用途

本项目位于温州市瓯海区，“潘桥国际物流园”站前地块，福州路两侧。



本项目总规划用地约 562.50 亩，一期约 138.55 亩，总建筑面积 58116.4 m²，具体包括：信息交易中心、研发中心、企业发展中心、货运班车总站、仓储中心、智能车源中心、旅馆配套等模块。公司以招拍挂方式取得上述土地，用于公路港建设。

4、项目实施面临的风险及应对措施

市场竞争风险：公路港运营初期会存在市场隆市压力，若未来市场规模不及预期，则规模效益优势无法发挥，加上公司运营中固定成本不变，公司的盈利能

力受到一定程度的影响。针对上述问题，公司拟加速公路港招商降市节奏，加强公司互联网业务、金融业务与公路港深度融合，为客户提供各类配套服务，促进公路港资源集聚整合，同时积极响应客户需求，和客户建立起良好的合作关系，树立良好的品牌形象，扩大公司在市场的影响力。

项目建设风险：虽然公司已对公路港项目进行了详尽的分析，但建设项目工程较大，建设内容较多，项目建设过程中，可能存在管理与组织失误、施工技术及施工环境、项目建设期及进度变化等不确定因素。任何一项因素或情况的变化都有可能给项目的预期建设进度带来一定影响，从而延缓建设周期。针对上述问题，公司将依托多年发展中积累的管理经验，组织高效的项目管理团队来实施管理；同时，公司拥有一批优秀的、经验丰富的管理人才，积累了成熟的运营管理经验，能够充分保障项目建设和营运管理，有效降低项目建设风险。

政策风险：该项目面临一般企业共有的政策风险，如国家实施宏观调控、财政货币政策、税收政策等，可能对公司的经营产生影响。公司拟合理利用现有财税政策，并根据国家宏观政策的变化及时调整公路港经营策略，增强公司抗御政策风险的能力。

社会影响风险：公司做好项目管理工作，积极、及时、稳妥地处理好公司与所在地的各相关单位和当地居民的关系，通过沟通争取获得良好的社会协作条件和协作关系，使相关单位、当地居民理解、支持和配合本项目的规划、建设和发展。

5、项目经济评价

本项目竣工投入运营后，预计平均营业收入 3,676.86 万元，年平均净利润 1,749.80 万元，年平均投资净利润率 15.60%。

二、项目投资估算

本项目计划投资额为 28,026.57 万元，拟使用募集资金 8,386.71 万元，本项目投资估算具体如下：

单位：万元

序号	工程项目	总投资金额	已投入资金	拟投入募集资金
一	工程建造	16,829.73	7,159.00	8,386.71
二	无形资产投资	10,196.84	9,406.00	

三	其他资产投资	1,000.00	43.00	
合计		28,026.57	16,608.00	8,386.71

三、项目进度规划

本项目在 2015 年 9 月 30 日开工，计划于 2017 年 12 月 30 日竣工。

四、项目涉及的立项、环保情况

截至目前，公司已经取得了温州市发展和改革委员会出具的《温州市瓯海区企业投资项目备案书》（备案号：温瓯发改备【2015】3 号）、温州市环保局出具了《关于温州市铁路新客站前区地块工程建设项目意见的函》（备案号：温瓯环建函（2015）1 号）。

郑州公路港项目

一、项目概况

1、项目基本背景情况

郑州位于中原、华北两大物流区域的重叠地带，是重要的全国性物流城市，经济总量在河南地级城市中排第 1 位，全国排名第 19。该市主导产业为电子信息工业、汽车及装备制造业、新材料产业、生物及医药产业、铝及铝精深加工产业、现代食品制造业、家居和品牌服装制造业。

郑州是全国交通物流布局的核心枢纽，在商务部等 10 部门联合印发《全国流通节点城市布局规划（2015-2020 年）》中，郑州被定位为国家级流通节点城市，在“3 纵 5 横”全国骨干流通大通道中，南北向的京港澳流通大通道和东西向的陇海兰新沿线流通大通道均贯穿而过。

郑州整体物流市场较大，客户需求量也较大，物流资源分布主要集中在南四环与郑平路三角带，当地物流企业保守估计 7,000 家以上，目前从经济、交通、市场等角度看，郑州拥有比较好的宏观发展环境，可以建设、运营公路港项目。

2、实施主体

企业名称：郑州传化公路港物流有限公司

类型：有限责任公司

法定代表人：陈坚

注册资本：14,000 万元

成立日期：2016 年 03 月 10 日

住所：郑州市管城回族区南曹乡南曹村 676 号院内办公楼二楼 226、231、222、224

经营范围：道路普通货物运输；国际货运代理；停车场服务；仓储服务；汽车维修；餐饮管理；住宿；汽车配件、日用百货销售；企业管理咨询；房屋租赁；销售及网上销售：汽车、轮胎、钢材；软件开发与销售。

股权结构：传化物流集团有限公司持有 100% 股权

3、投资项目的选址、拟占用土地的面积、取得方式及土地用途

本项目位于管城区南曹乡，紧邻新 107 辅道，距绕城高速高速入口 3 公里，交通方便。



本项目总占地面积约为 164 亩(另租赁 300 亩左右做停车场,合计 464 亩),规划建筑总面积 133091 平方米,具体包括:信息交易中心、城市物流中心、智能车源中心、综合配套等模块。公司以招拍挂方式取得上述土地,用于公路港建设。

4、项目实施面临的风险及应对措施

市场竞争风险：公路港运营初期会存在市场隆市压力,若未来市场规模不及预期,则规模效益优势无法发挥,加上公司运营中固定成本不变,公司的盈利能力受到一定程度的影响。针对上述问题,公司拟加速公路港招商隆市节奏,加强

公司互联网业务、金融业务与公路港深度融合，为客户提供各类配套服务，促进公路港资源集聚整合，同时积极响应客户需求，和客户建立起良好的合作关系，树立良好的品牌形象，扩大公司在市场的影响力。

项目建设风险：虽然公司已对公路港项目进行了详尽的分析，但建设项目工程较大，建设内容较多，项目建设过程中，可能存在管理与组织失误、施工技术及施工环境、项目建设期及进度变化等不确定因素。任何一项因素或情况的变化都有可能给项目的预期建设进度带来一定影响，从而延缓建设周期。针对上述问题，公司将依托多年发展中积累的管理经验，组织高效的项目管理团队来实施管理；同时，公司拥有一批优秀的、经验丰富的管理人才，积累了成熟的运营管理经验，能够充分保障项目建设和营运管理，有效降低项目建设风险。

政策风险：该项目面临一般企业共有的政策风险，如国家实施宏观调控、财政货币政策、税收政策等，可能对公司的经营产生影响。公司拟合理利用现有财税政策，并根据国家宏观政策的变化及时调整公路港经营策略，增强公司抗御政策风险的能力。

社会影响风险：公司做好项目管理工作，积极、及时、稳妥地处理好公司与所在地的各相关单位和当地居民的关系，通过沟通争取获得良好的社会协作条件和协作关系，使相关单位、当地居民理解、支持和配合本项目的规划、建设和发展。

5、项目经济评价

本项目竣工投入运营后，预计平均营业收入 8,862.16 万元，年平均净利润 3,549.24 万元，年平均投资净利润率 10%。

二、项目投资估算

本项目计划投资额为 47,174.08 万元，拟使用募集资金 37,713.91 万元，本项目投资估算具体如下：

单位：万元

序号	工程项目	总投资金额	已投入资金	拟投入募集资金
一	工程建造	34,744.08	1,492.27	37,713.91
二	无形资产投资	12,430.00	7,917.91	
三	其他资产投资	0	49.99	

合计	47,174.08	9,460.17	37,713.91
----	-----------	----------	-----------

三、项目进度规划

本项目在 2016 年 12 月 30 日开工，计划于 2018 年 9 月 30 日竣工。

四、项目涉及的立项、环保情况

截至目前，公司已经取得了郑州市发展和改革委员会出具的《河南省企业投资项目备案确认书》（备案号：豫郑管城物流〔2017〕02332）、郑州市环保局出具的《审批意见》（备案号：管环表〔2017〕13 号）。

包头公路港项目

一、项目概况

1、项目基本背景情况

包头为全国 66 个区域性物流节点城市之一，京藏、包茂高速公路途经市区，京包、包西、包兰铁路在此交汇。该市铁、稀土、铝、煤、电等自然资源丰富、工业基础雄厚，被誉为“草原钢城”、“稀土之都”。伴随着包钢、一机、北重、包铝等国家重点项目建设，包头形成了钢铁、铝业、装备制造、电力、稀土、煤化工等为支柱的优势特色产业。其中，装备制造产业已形成重型汽车、工程机械、新能源设备、铁路车辆、综采装备、机电装备等六大系列产业集群，装备制造业增加值占规模以上工业 1/3 强。项目所在地属于包头市人口较多地区，目前从经济、交通、市场等角度看，包头拥有比较好的宏观发展环境，可以建设、运营公路港项目。

2、实施主体

企业名称：包头传化交投公路港物流有限公司

类型：有限责任公司

法定代表人：徐炎

注册资本：5,000 万元

成立日期：2015 年 07 月 28 日

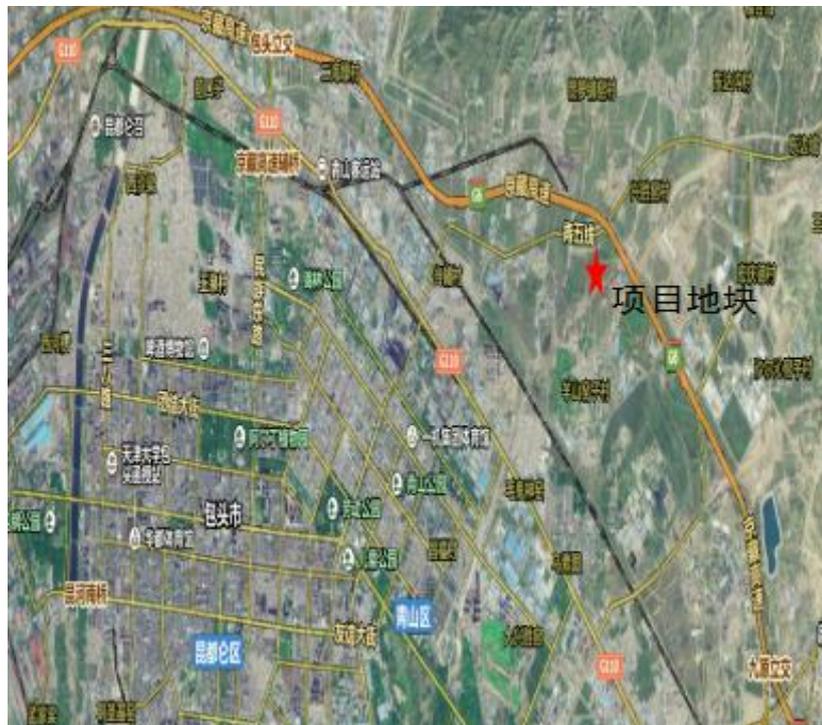
住所：包头市包头装备制造产业园区管委会 A 栋 113 房间

经营范围：许可经营项目：无 一般经营项目：物业服务、管理服务、受托水电费代收服务、供应链管理服务、企业管理咨询、道路普通货物运输、房屋租赁服务、餐饮住宿服务、仓储服务（危险品仓储除外）、装卸服务、货运代理、物流咨询、货运信息咨询、货物配载、零担托运、停车场管理服务；园林绿化工程施工及养护；化工产品及其原料（专营及危险品除外）、橡胶制品、有色金属、纺织原料及辅料、燃料油、机械设备及配件、皮革制品、电线电缆、通讯设备、节能产品、家用电器、日用百货、煤炭、汽车、汽车配件、轮胎、润滑油、日用百货的销售；货物进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

股权结构：传化物流集团有限公司持有 60% 股权

3、投资项目的选址、拟占用土地的面积、取得方式及土地用途

项目位于包头市青山区，地处京藏（G6）高速与青大公路交叉口，紧临规划中的京藏高速包头服务区与青山互通出口、千亿级包头市装备制造产业园区。



本项目总规划用地 387.50 亩，总建筑面积 80,790 m²，具体包括：智能信息交易中心、货运班车总站、快递产业园、商业配套中心、智能车源中心等模块。

公司以招拍挂方式取得上述土地，用于公路港建设。

4、项目实施面临的风险及应对措施

市场竞争风险：公路港运营初期会存在市场压力，若未来市场规模不及预期，则规模效益优势无法发挥，加上公司运营中固定成本不变，公司的盈利能力受到一定程度的影响。针对上述问题，公司拟加速公路港招商节奏，加强公司互联网业务、金融业务与公路港深度融合，为客户提供各类配套服务，促进公路港资源集聚整合，同时积极响应客户需求，和客户建立起良好的合作关系，树立良好的品牌形象，扩大公司在市场的影响力。

项目建设风险：虽然公司已对公路港项目进行了详尽的分析，但建设项目工程较大，建设内容较多，项目建设过程中，可能存在管理与组织失误、施工技术及施工环境、项目建设期及进度变化等不确定因素。任何一项因素或情况的变化都有可能给项目的预期建设进度带来一定影响，从而延缓建设周期。针对上述问题，公司将依托多年发展中积累的管理经验，组织高效的项目管理团队来实施管理；同时，公司拥有一批优秀的、经验丰富的管理人才，积累了成熟的运营管理经验，能够充分保障项目建设和运营管理，有效降低项目建设风险。

政策风险：该项目面临一般企业共有的政策风险，如国家实施宏观调控、财政货币政策、税收政策等，可能对公司的经营产生影响。公司拟合理利用现有财税政策，并根据国家宏观政策的变化及时调整公路港经营策略，增强公司抗御政策风险的能力。

社会影响风险：公司做好项目管理工作，积极、及时、稳妥地处理好公司与所在地的各相关单位和当地居民的关系，通过沟通争取获得良好的社会协作条件和协作关系，使相关单位、当地居民理解、支持和配合本项目的规划、建设和发展。

5、项目经济评价

本项目竣工投入运营后，预计平均营业收入 3,693.71 万元，年平均净利润 1,152.29 万元，年平均投资净利润率 12.42%。

二、项目投资估算

本项目计划投资额为 42,013.67 万元，拟使用募集资金 5,753.31 万元，本项目投资估算具体如下：

单位：万元

序号	项目名称/实施主体	总投资金额	已投入资金	拟投入募集资金
一	工程建设	18,727.10	8,736.75	5,753.31
二	无形资产投资	19,066.57	19,049.75	
三	其他资产投资	4,220.00	4,638.32	
合计		42,013.67	32,424.82	5,753.31

三、项目进度规划

本项目在 2016 年 3 月 30 日开工，计划于 2017 年 12 月 30 日竣工。

四、项目涉及的立项、环保情况

截至目前，公司已经取得了包头市发展和改革局出具了《包头传化交投公路港物流园区项目备案确认书》（备案号：包发改审批字〔2015〕159 号）、包头市环保局出具的《包头项目环境影响报告表审批意见》（备案号：青环报告表〔2016〕03 号）。

合肥公路港项目

一、项目概况

1、项目基本背景情况

合肥是安徽省的政治、经济、教育、金融、科技和交通中心，皖江城市经济带核心城市，一带一路重要节点城市，全国重要的现代制造业基地，国家性综合交通枢纽城市。

合肥制造业发达、规模企业多：以美的、格力、美菱、江淮、昌河、日立、三洋荣事达、佳通、大陆马、京东方、联合利华为代表的知名制造企业在合肥经济中占有举足轻重的地位。目前从经济、交通、市场等角度看，合肥拥有比较好的宏观发展环境，可以建设、运营公路港项目。

2、实施主体

企业名称：合肥传化信实公路港物流有限公司

类型：有限责任公司

法定代表人：姚亮

注册资本：4,000 万元

成立日期：2016 年 09 月 05 日

住所：合肥市肥东县撮镇镇安徽合肥商贸物流开发区东华路与新华路交叉口西北角

经营范围：普通道路货物运输；零担货运；货运配载；货运事务代理；物流信息咨询、技术服务；供应链管理及配套服务；停车场、货运站（场）服务；装卸、仓储（不含危险品）服务；物业管理服务；房屋及市场摊位、汽车租赁；机动车维修、汽车装潢服务；物流设备租赁与销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定经营或禁止进出口的商品和技术除外）；汽车及配件、轮胎、建材（砂石除外）、钢材、五金、矿产品、纸制品、日用百货、金属材料、光伏设备、化工产品及其原料（危险化学品除外）、橡胶制品、有色金属、纺织原料及辅料、服装、木制品、纸浆、机械设备及配件、皮革制品、电线电缆、通讯设备、节能产品、家用电器、食品销售；企业注册、记账代理服务；企业管理咨询；餐饮、住宿服务；会议及展览服务；广告设计、制作、发布；建筑装修装饰工程设计、施工；建筑安装工程专业承包；工程项目管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。

股权结构：传化物流集团有限公司持有 65% 股权

3、投资项目的选址、拟占用土地的面积、取得方式及土地用途

项目位于合肥市肥东县撮镇（合肥商贸物流开发区：国家级物流示范园区）。



本项目总规划占地面积约 206 亩，总建筑面积 63227 m²，具体包括：产业链配套楼物流装备研发推介中心、物流信息中心、公共服务中心、货运班车总站、共同配送中心、货运班车总站、共同配送中心等模块。公司以招拍挂方式取得上述土地，用于公路港建设。

4、项目实施面临的风险及应对措施

市场竞争风险：公路港运营初期会存在市场降市压力，若未来市场规模不及预期，则规模效益优势无法发挥，加上公司运营中固定成本不变，公司的盈利能力受到一定程度的影响。针对上述问题，公司拟加速公路港招商降市节奏，加强公司互联网业务、金融业务与公路港深度融合，为客户提供各类配套服务，促进公路港资源集聚整合，同时积极响应客户需求，和客户建立起良好的合作关系，树立良好的品牌形象，扩大公司在市场的影响力。

项目建设风险：虽然公司已对公路港项目进行了详尽的分析，但建设项目工程较大，建设内容较多，项目建设过程中，可能存在管理与组织失误、施工技术及施工环境、项目建设期及进度变化等不确定因素。任何一项因素或情况的变化都有可能给项目的预期建设进度带来一定影响，从而延缓建设周期。针对上述问题，公司将依托多年发展中积累的管理经验，组织高效的项目管理团队来实施管理；同时，公司拥有一批优秀的、经验丰富的管理人才，积累了成熟的运营管理经验，能够充分保障项目建设和营运管理，有效降低项目建设风险。

政策风险：该项目面临一般企业共有的政策风险，如国家实施宏观调控、财政货币政策、税收政策等，可能对公司的经营产生影响。公司拟合理利用现有财税政策，并根据国家宏观政策的变化及时调整公路港经营策略，增强公司抗御政策风险的能力。

社会影响风险：公司做好项目管理工作，积极、及时、稳妥地处理好公司与所在地的各相关单位和当地居民的关系，通过沟通争取获得良好的社会协作条件和协作关系，使相关单位、当地居民理解、支持和配合本项目的规划、建设和发展。

5、项目经济评价

本项目竣工投入运营后，预计平均营业收入 2,329.92 万元，年平均净利润 859.41 万元，年平均投资净利润率 7.00%。

二、项目投资估算

本项目计划投资额为 12,500 万元，拟使用募集资金 6,546.18 万元，本项目投资估算具体如下：

单位：万元

序号	工程项目	总投资金额	已投入资金	拟投入募集资金
一	工程建设	10,027.18	333.90	6,546.18
二	无形资产投资	2,255.70	2,095.06	
三	其他资产投资	217.12	0.00	
合计		12,500.00	2,428.96	6,546.18

三、项目进度规划

本项目在 2016 年 12 月 30 日开工，计划于 2017 年 12 月 30 日竣工。

四、项目涉及的立项、环保情况

截至目前，公司已经取得了合肥市发展和改革委员会出具的《关于合肥信实传化公路港项目备案书》（备案号：发改备【2016】406 号）、合肥市环保局出具的《关于合肥传化信实公路港项目环境影响报告表的批复》（备案号：东建审字〔2016〕235 号）。

怀化公路港项目

一、项目概况

1、项目背景情况

怀化地处湖南省西南部，位于湘、鄂、渝、黔、桂五省（市、区）周边中心，处于贵阳—重庆—宜昌—长沙—桂林等城市圆环的中心位置上，东西对接长三角、长株潭与成渝经济圈，南北对接环北部湾、珠三角与武陵山片区，具有东部沿海地区和中西部地区过渡带的区位优势，辐射范围达 44 个县、9 万平方公里、1500 万人口，素有“黔滇门户”、“全楚咽喉”之称，是我国东中部地区通往大西南的“桥头堡”。

怀化市处于贵阳—重庆—宜昌—长沙—柳州—贵阳这一半径 400 公里左右的环形

空间中心，有极强的辐射与扩张的优势，是连接我国中部和西部的一个重要节点型城市使其成为湖南西部的重要的商品集散地和商品中转中心。

怀化公路港项目覆盖铜仁、邵阳、张家界、娄底，连接湖北、重庆、贵州、广西四省区，发挥“承东启西、南引北联”的重要作用。目前从经济、交通、市场等角度看，怀化拥有比较好的宏观发展环境，可以建设、运营公路港项目。

2、实施主体

企业名称：怀化传化公路港物流有限公司

类型：有限责任公司

法定代表人：孙方明

注册资本：8,000 万元

成立日期：2016 年 10 月 28 日

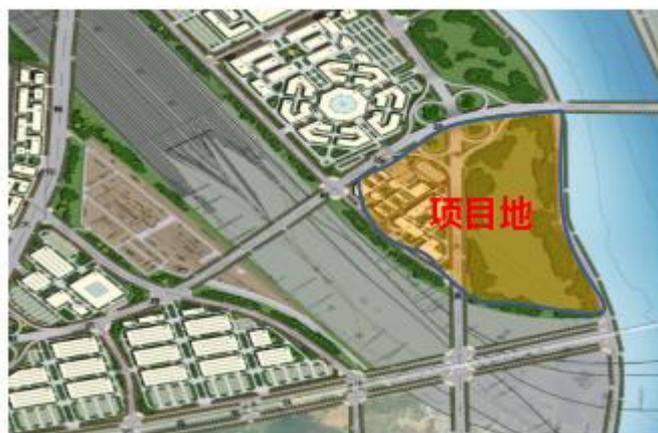
住所：湖南省怀化市经开区河西大道 1056 号

经营范围：道路普通货物运输（有效期至 2018 年 02 月 23 日止），道路货物运输代理，供应链管理，货运站经营及管理服务，仓储（除化学危险品及易制毒化学品），车辆过秤服务，专业停车场服务，装卸搬运，代理记账服务，信息技术咨询服务，广告发布服务，企业管理咨询，房地产开发，物业管理，住宿，餐饮管理，房地产租赁，汽车修理与维护，百货、汽车及零配件、摩托车及零配件、五金产品、电子产品、矿产品、建材、化工产品及其原料（除化学危险品及易制毒化学品）、橡胶制品、有色金属、纺织原料及辅料、服装、纸制品、纸浆、木制品、燃料油、机械设备及配件、皮革制品、通讯设备、节能产品、家用电器、其它家庭用品、体育用品及器材、水果、蔬菜、照相器材、花卉、饲料、玩具的批发及零售，货物进出口（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

股权结构：传化物流集团有限公司持有 61% 股权

3、投资项目的选址、拟占用土地的面积、取得方式及土地用途

项目位于怀化市经开区沪昆高铁以北、高堰西路以南、河西大道两侧，项目外道路为双向 6 车道，距离怀化西和怀化南收费站约 4 公里。



本项目总规划用地约 400 亩，总建筑面积 107686 m²，具体包括：物流中心揽货仓、路港快线、汽车配套、仓库、卡车 4S 店、物流总部级电商中心、商业加油站、停车场等模块。公司以招拍挂方式取得上述土地，用于公路港建设。

4、项目实施面临的风险及应对措施

市场竞争风险：公路港运营初期会存在市场隆市压力，若未来市场规模不及预期，则规模效益优势无法发挥，加上公司运营中固定成本不变，公司的盈利能力受到一定程度的影响。针对上述问题，公司拟加速公路港招商隆市节奏，加强公司互联网业务、金融业务与公路港深度融合，为客户提供各类配套服务，促进公路港资源集聚整合，同时积极响应客户需求，和客户建立起良好的合作关系，树立良好的品牌形象，扩大公司在市场的影响力。

项目建设风险：虽然公司已对公路港项目进行了详尽的分析，但建设项目工程较大，建设内容较多，项目建设过程中，可能存在管理与组织失误、施工技术及施工环境、项目建设期及进度变化等不确定因素。任何一项因素或情况的变化都有可能给项目的预期建设进度带来一定影响，从而延缓建设周期。针对上述问题，公司将依托多年发展中积累的管理经验，组织高效的项目管理团队来实施管理；同时，公司拥有一批优秀的、经验丰富的管理人才，积累了成熟的运营管理经验，能够充分保障项目建设和营运管理，有效降低项目建设风险。

政策风险：该项目面临一般企业共有的政策风险，如国家实施宏观调控、财政货币政策、税收政策等，可能对公司的经营产生影响。公司拟合理利用现有财税政策，并根据国家宏观政策的变化及时调整公路港经营策略，增强公司抗御政策风险的能力。

社会影响风险：公司做好项目管理工作，积极、及时、稳妥地处理好公司与

所在地的各相关单位和当地居民的关系,通过沟通争取获得良好的社会协作条件和协作关系,使相关单位、当地居民理解、支持和配合本项目的规划、建设和发展。

5、项目经济评价

本项目竣工投入运营后,预计平均营业收入 4,497.45 万元,年平均净利润 2,678.58 万元,年平均投资净利润率 10%。

二、项目投资估算

本项目计划投资额为 28,041.44 万元,拟使用募集资金 12,659.86 万元,本项目投资估算具体如下:

单位:万元

序号	工程项目	总投资金额	已投入资金	拟投入募集资金
一	工程建设	17,025.85	205.82	12,659.86
二	无形资产投资	10,515.60	6,845.18	
三	其他资产投资	500.00	185.00	
合计		28,041.44	7,236.00	12,659.86

三、项目进度规划

本项目在 2017 年 6 月 30 日开工,计划于 2018 年 5 月 30 日竣工。

四、项目涉及的立项、环保情况

截至目前,公司已经取得了怀化市发展和改革委员会出具的《关于怀化传化公路港项目可行性报告的批复》(备案号:怀经开发改【2017】28号)、怀化市环保局出具的《关于怀化传化智能公路港项目建设环境影响报告表的批复》(备案号:怀经环审(2017)12号)。

传化智联股份有限公司

2017 年 9 月 2 日