

梅河口公路港项目

一、项目概况

1、项目基本背景情况

梅河口是世界最大的树生果仁加工集散地、亚洲最大的食用酒精生产地、亚洲最大的肥肝生产地、国家火炬中医药特色产业基地。“十三五”以来，梅河口重点发展医药健康、食品加工、商贸物流、现代服务业四大主导产业，主导产业经济贡献率达到 65%。尤其是医药健康产业，形成百亿级产业，经济总量占全省的 20%。“十四五”时期，梅河口将全力建设区域现代化产业集聚中心、商贸物流中心、现代服务业中心，打造中国北方食药城。

梅河口市物流企业多为小而散的状态，分布在城市各个角落，围绕在区域性市场周边，“各自为战”。配货站一般为利用个人自由的房子来进行日常货站的经营，周围集聚了少量的汽修汽配、轮胎销售等。零担专线还是传统作坊式的操作，在门面前的场地进行货物的装卸。梅河口市自身有物流配送能力的大型工业企业共 4 家，均无跨区域物流信息平台；另外其多数商贸企业拥有简单存储设施以及运输车辆，自己承担运输、配送等物流服务，少部分公司进行物流外包。商贸物流企业规模较小，都还处于传统物流服务的阶段，采用信息技术的企业较少，大多只提供简单的仓储和运输服务，很少提供物流配送服务。

所以梅河口传化项目的入驻，将成为传化智能公路港网络的重要节点，依托当地生产制造及商贸物流行业，有助于全面提升公司在东北乃至华北区域的产业物流服务能力。

2、实施主体

企业名称：梅河口传化公路港物流有限公司

类型：有限责任公司

法定代表人：索荣环

注册资本：5,000 万元

成立日期：2021 年 6 月 16 日

住所：梅河口市康美大道 555 号

经营范围：道路货物运输（不含危险货物）；进出口代理；餐饮服务；住宿

服务；代理记账；保险代理业务；粮食收购；道路货物运输站经营；国内货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；供应链管理服务；停车场服务；机动车修理和维护；汽车租赁；市场营销策划；企业管理咨询；会议及展览服务；通信设备销售；日用百货销售；汽车零配件批发；润滑油销售；汽车装饰用品销售；场地租赁；物流信息咨询服务；物流代理服务；房屋租赁；场地租赁；广告设计、制作、代理、发布；电信业务代理；进出口贸易；钢材、建材、橡胶制品、塑料制品、煤炭、办公用品、有色金属、金属制品、消防器材、办公设备、电力设备、农副产品、粮食、纸制品、化工原料及产品（不含危险化学品）销售（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）。

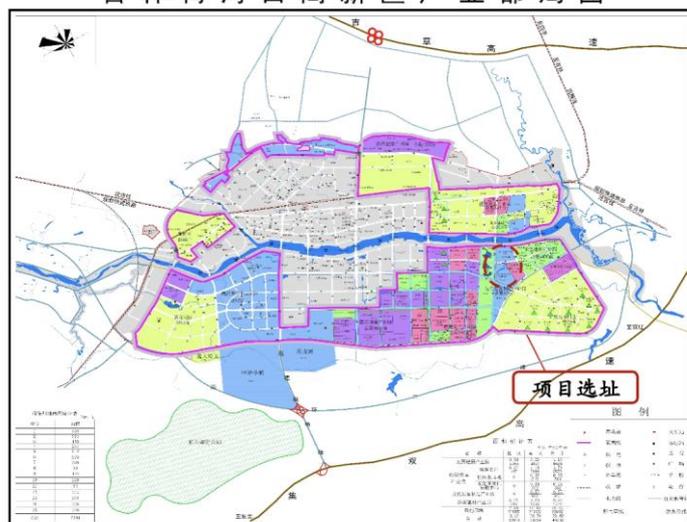
股权结构：传化物流集团有限公司持有 100% 股权

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

项目位于梅河口市高新区，滨河南街东侧，昌顺路南侧，人民大街西侧，东环路北侧，距离梅河口东高速出口约 2 公里，毗邻 G202 国道，距离长春约 157 公里。

基于项目在东北的区位优势及辐射能力，并结合城市医药、食品加工及商贸物流产业特点，结合周边集聚生产制造企业及专业市场，该项目将采取“以仓储为主+精品干线分拨+物流配套”经营模式。物流项目整体占地面积为 456 亩。

吉林梅河口高新区产业布局图



本项目规划用地 456 亩，其中 256 亩为公司自持项目，剩余 200 亩为客户定制项目。规划建筑面积 82,093 平方米，具体包括：办公楼、城市配送中心、区域快递、分拣中心、智能仓储中心、卡贸中心、司机之家等。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、疫情管控等，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 1,443 万元，年平均净利润 886 万元，年平均投资净利润率 7.1%。

二、项目投资估算

本项目计划投资额为 27,004 万元，拟使用募集资金 8,000 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	19,548	1,099	8,000
二	无形资产投资	6,400	6,400	
三	其他资产投资	1,056	2.8	
合计		27,004	7,502	—

三、项目进度规划

项目拟于 2022 年 5 月 1 日开工，并拟于 2024 年 4 月 30 日竣工。

四、项目涉及的立项、环保情况

截至目前，公司已完成吉林省企业投资项目备案，备案流水号为 2021080422057703103882。公司已取得不动产权证(土地使用权)，编号为吉(2022)梅河口市不动产权第 0001581 号。

临邑公路港项目

一、项目概况

1、项目基本背景情况

临邑县隶属于山东省德州市，东与济南市商河县毗连，西与禹城市、平原县、陵城区为邻，南隔徒骇河与齐河县相望，北以马颊河与乐陵市为界，西距德州 50 公里，南距济南 60 公里，北距北京 300 公里、天津 200 公里，东距滨州码头 100 公里、青岛码头 300 公里，地处环渤海经济圈、黄河三角洲和“京九”经济开发带。

目前，临邑物流呈现小而散的态势，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；同时，政府重视现代物流的发展，为公司布局公路港提供了良好的政策环境。公司在临邑投资建设公路港具有产业基础、市场基础和政策基础。

所以临邑传化项目的入驻，将成为传化智能公路港网络的重要节点，依托当地生产制造及商贸物流行业，有助于全面提升公司在鲁北区域的产业物流服务能力。

2、实施主体

企业名称：临邑传化公路港物流有限公司

类型：有限责任公司

法定代表人：李胜

注册资本：15,000 万元

成立日期：2021 年 9 月 8 日

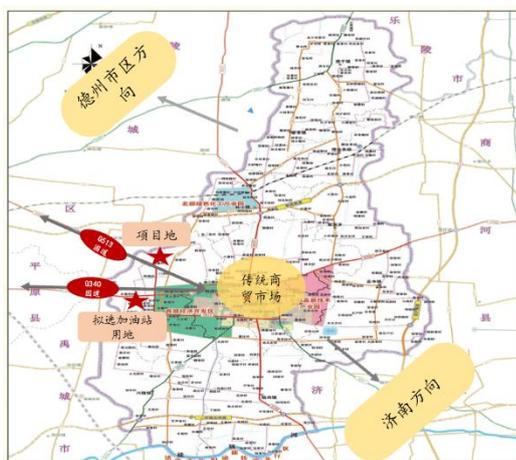
住所：山东省德州市临邑县临盘街道 G513 国道与开元大街交汇处路北

经营范围：包括许可项目：道路货物运输（网络货运）；道路货物运输（不含危险货物）；进出口代理；货物进出口；技术进出口；代理记账；第二类增值电信业务；住宿服务；餐饮服务；酒类经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：道路货物运输站经营；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；停车场服务；供应链管理服务；软件开发；信息咨询

服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；企业管理咨询；国内货物运输代理；国际货物运输代理；运输货物打包服务；报关业务；报检业务；非居住房地产租赁；住房租赁；园林绿化工程施工；小微型客车租赁经营服务；机械设备租赁；金属矿石销售；煤炭及制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；金属材料销售；橡胶制品销售；日用玻璃制品销售；建筑材料销售；非金属矿及制品销售；有色金属合金销售；针纺织品及原料销售；服装服饰批发；纸制品销售；包装材料及制品销售；纸浆销售；日用木制品销售；软木制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；皮革制品销售；建筑装饰材料销售；五金产品批发；电线、电缆经营；通讯设备销售；电子产品销售；家用电器销售；汽车新车销售；汽车零配件批发；轮胎销售；润滑油销售；日用百货销售；食用农产品批发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；光伏发电设备租赁；太阳能发电技术服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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



项目位于山东省德州市临邑县，公路港项目及加油站选址分别毗邻 G513 和 G340 国道，距离德州市区约 50 公里，距济南市约 60 里，距离传统商贸、农批市场约 10 公里。基于项目在鲁北的区位优势及辐射能力，并结合当地绿色化工、新材料、农副产品深加工三大特色主导产业；利用其位于德州与济南两市中间位置，仓储需求外溢，该项目将打造以仓储为主+区域分拨配送为辅的经营模式。

本项目定位为立足鲁北，完善传化网山东区域的网络深度。物流项目规划用

地 208 亩，其中 146 亩为公司自持项目，剩余 60 亩为客户定制项目。规划建筑面积 49,057 平方米，具体包括：办公楼、城市配送中心、区域快递、分拣中心、智能仓储中心、卡贸中心、司机之家等。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、疫情管控等，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 540 万元，年平均净利润 453 万元，年平均投资净利润率 11.8%。

二、项目投资估算

本项目计划投资额为 15,344 万元，拟使用募集资金 4,518 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	11,906	161	4,518
二	无形资产投资	3,438	1,952	
三	其他资产投资	500	0	
合计		15,844	2,113	—

三、项目进度规划

项目拟于 2022 年 5 月 1 日开工，并拟于 2024 年 4 月 30 日竣工。

四、项目涉及的立项、环保情况

截止目前，公司已完成山东省建设项目备案，项目代码为 21093714240401838128。公司已取得不动产权证(土地使用权)，编号为鲁(2021)临邑县不动产权第 0013288 号。

濮阳公路港项目

一、项目概况

1、项目基本背景情况

濮阳是豫鲁冀三省交汇处的中心城市，100公里半径区域范围有1000多万人口；周边城市包括：郑州，济南，石家庄，紧密连接三大经济区。周边高速路网发达很适合公路港模式的发展，整体交通发达。

濮阳因中原油田而生，是国家和河南省重要的石油化工、煤化工和生物化工基地，产业优势突出，现有石化产业规模以上企业155家，营业收入占河南省的五分之一。中原乙烯、濮耐股份、三棵树、东方雨虹等企业物流运输规模较大；清丰县承接产业转移，吸引京津冀、长三角、珠三角200多家实木家居企业落户发展；范县作为全国六大羽绒产业基地之一，已成为长江以北最大羽绒羽毛集散地；华龙区绿城商贸、百姓量贩连锁店均在百家以上；也是豫北地区最大的二手车交易市场。

目前，濮阳市共有物流运输企业800余家，规模普遍较小，普遍小而散，“各自为战”，整体物流基础设施投入不足，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；同时，政府重视现代物流的发展，为公司布局公路港提供了良好的政策环境。公司在绵阳投资建设公路港具有产业基础、市场基础和政策基础。

所以濮阳传化项目的入驻，将成为传化智能公路港网络的重要节点，依托当地生产制造及商贸物流行业，有助于全面提升公司在河南区域的产业物流服务能力。

2、实施主体

企业名称：濮阳传化公路港物流有限公司

类型：有限责任公司

法定代表人：吴军

注册资本：5,000万元

成立日期：2021年4月28日

住所：濮阳市华龙区孟轲乡绿城路明日星城六号楼

经营范围：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（网络货运）；住宿服务；建筑劳务分包；食品经营（销售预包装食品）（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：道路货物运输站经营；国际货物运输代理；工程管理服务；停车场服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；机动车修理和维护；餐饮管理；非居住房地产租赁；广告制作；广告设计、代理；市场营销策划；会议及展览服务；物业管理；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；园林绿化工程施工；供应链管理服务；装卸搬运；农副产品销售；针纺织品及原料销售；家用电器销售；日用百货销售；煤炭及制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；肥料销售；农用薄膜销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；橡胶制品销售；塑料制品销售；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；充电桩销售；新能源汽车换电设施销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；电气设备销售；通讯设备销售；办公设备销售；针纺织品销售；汽车新车销售；轮胎销售；二手车经销；汽车零配件零售；企业管理咨询（不含投资、理财等金融性活动）；建筑材料销售（不含粉尘类材料）；信息技术咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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

项目位于濮阳市濮东产业集聚区物流园区，紧邻 106 国道省道，距 S26 台辉高速口 200 米。

基于项目在河南的区位优势及辐射能力，并结合当地的产业特色、周边集聚生产制造企业及专业市场，该项目将定位于零担专线+商贸周转仓储+区域分拨配送为主的综合型园区。项目规划建筑面积 181023.6 平方米，具体包括：办公楼、



城市配送中心、区域快递、分拣中心、智能仓储中心、卡贸中心、司机之家等。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、疫情管控等，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，10年平均营业收入预计为958万元，10年平均净利润（按投房）预计为696.8万元，年平均投资净利润率8.5%。

二、项目投资估算

本项目计划投资额为18,193万元，拟使用募集资金5,000万元，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	13,052	311	5,000
二	无形资产投资	4,941	4,941	
三	其他资产投资	200	0	
合计		18,193	5,252	—

三、项目进度规划

项目拟于 2022 年 5 月 30 日开工，并拟于 2024 年 5 月 30 日竣工。

四、项目涉及的立项、环保情况

截至目前，公司已完成吉林省企业投资项目备案，备案流水号为 2105-410902-04-01-544281。公司已取得不动产权证（土地使用权），编号为豫〔2021〕濮阳市不动产权第 0053094 号和豫〔2021〕濮阳市不动产权第 0053093 号。