



弘胜·黄金围物流园商业计划书

一、广州物流业概况和广州物流业优势

享有“花都”美誉的广州市,不仅是我国南方重要的经济、文化、商业中心,而且还是华南地区重要的交通运输枢纽。据不完全统计,每天进出广州市的各种货运车辆约有十五万多台次,每年进出广州市的货物在 1.7 亿多万吨。货物运输业的飞速发展不仅使货物运输总量大幅度增长,而且也使运输生产的组织方式和产业结构发生了巨大变化,这其中就包括近年来从货物运输业与仓储业逐步演绎出来的新兴产业——第三方物流服务业。

早在 80 年代中期,各地的运输企业(其中大多为私营企业和个体商户)就已看好广州物流服务业发展的市场潜力,纷纷抢滩占地,在各种商品批发市场的周围、停车场的附近建起了大大小小的货运站场和货运档口,并从事货运代理业务。

从 1991 年 9 月成立第一家正规的货运站场到 1998 年 7 月,广州市已拥有专业的货运站场 50 多家,站场总面积达一百多万平方米,年营业总额约为 350 亿元以上,年货运总量达 1.5 亿多万吨。据统计,广州市的货运市场每年可为货主、车主配货 102 万辆次,按每车拉货 20 吨、平均运距 1000 公里、每百公里耗油 25 升计算,年运费约达 100 多亿元,货运业的发展促使货物流通量以每年 25% 的速度迅速增长。各方面的信息和资料都证明物流业是新世纪的朝阳产业。

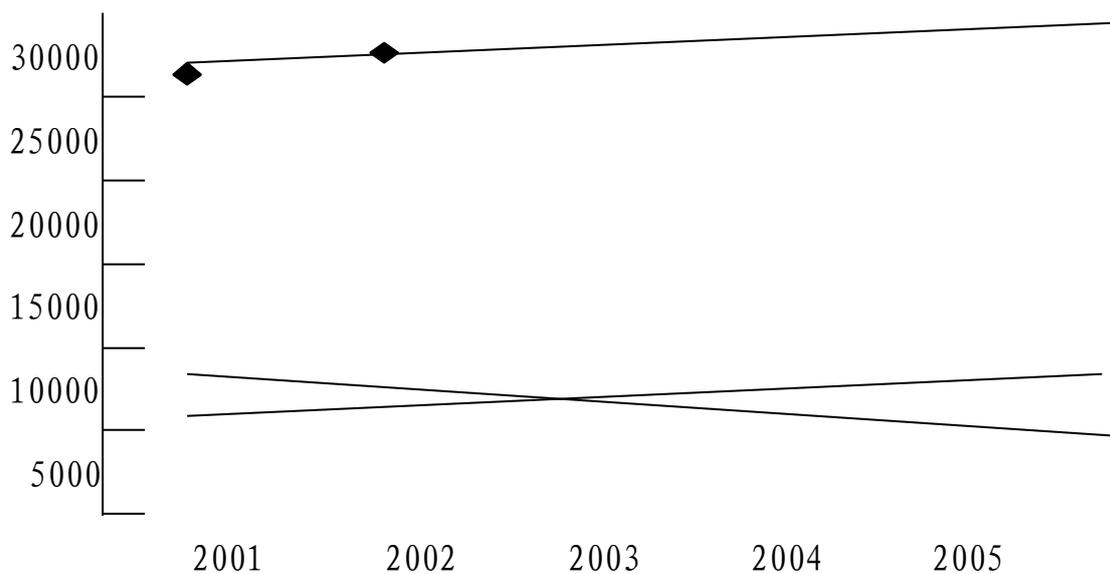
二、广州物流业发展现状

广州是华南地区经济中心和交通枢纽，广州市交通运输体系建设不断发展，已由单一结构转变为多元结构，形成了包括公路、铁路、水路、航空和管道五种运输方式的综合体系。

表 1 广州市近年各种运输方式货运量统计 单位：万吨

年份	公路	水路	铁路	民航	全社会
2000	9896	11364	2366	12	33315
2001	20188	10867	2331	14	33768
2002	21237	10700	2122	17	34443
2003	22004	9790	2041	19	34238
2004	22549	9569	2018	20	34585
2005	23286	9145	2052	19	34915

图 1 近年各种运输方式货运量（万吨）



-----■ -----公路 -----▲ -----水路 -----铁路-----*-----民航-----◆-----
----全社会

（一） 公路物流

广州市公路货运主要分为两部分：专业运输，社会运输。其中，专业运输指的是部、省及市属的大型运输企业运输所承担的货物运输部分，社会运输指其他形式的社会运输企业，包括个体及联户，所承担的运输份额。近年来，公路货运的发展趋势是专业运输不断萎缩，社会运输得到了极大发展。2000年公路运输总量12549万吨，其中社会运输达6755万吨，已经占了60%。

（二） 机场物流

南方航空货运中心拥有各种运输飞机100架，经营航线300多条，其中国内航线250多条，国际和地区航线50多条，航线网络连接国内外80多个大、中城市，形成了以广州为中心覆盖全国，辐射亚洲，连接欧美澳的航线网络，其中国内航线覆盖面均居国内航空公司之首。而且国际快运的加盟，使运营猛增。

（三） 铁路物流

中铁物流是中国铁路物资广州公司2000年倾力推出的服务品牌，它依托遍布全国的铁路物资储运网络，引入现代物流理念，利用现代信息技术和市场机制，对传统物资进行改造、优化、升华，为社会提供多层次、互动式物流服务。为电子商务的发展提供装备精良、运作高效的坚实物质基础。

（四） 邮政物流

2000年广州邮政确立了“以信息化改造传统邮政，用现代化构筑物流产

业”的发展战略，充分发挥邮政的独特优势，大力拓展邮政包裹、特快专递（EMS）、报刊配送、国内与国际货运、同城配送等物流服务、实现业务收入11亿元，名列全国省会城市首位，成为广州市物流市场一支主力军。目前广州邮政正与戴尔、联想、TCL、澳洲电视购物（TVSN）、美开乐邮政公司等大型企业合作，提供一整套物流服务。

三、广州物流业的发展规划情况

为加快广州市物流业的发展，广州市交通委员会目前已完成《广州市物流园区总体布局》，规划局、市信息中心等部门共同完成了《广州现代物流发展实施纲要》，该纲要对广州物流业发展提出了框架性的指导意见。

广州物流发展定位：以国际现代物流为主导，以市域现代物流为基础——东南亚区域现代物流为主体，服务全国、全球，以最快速度融入全球现代物流的分工和合作体系中去。

建设物流园区：建成黄埔、南沙、广州国际空港三大国际性综合型物流园区和一批市域性民营专业型物流中心及配送中心。

构建物流运输平台：以广州新机场、广州国际空港等国际性枢纽货运站为依托，以航空网、水运网、铁路网、高速公路网为通道网络，以城市主干道为配送道路体系来构建物流运输平台，形成公路、铁路、水路、航空和管道综合运输体系。

四、广东及广州地区物流业发展前景

目前，广东物流业初步形成了国有、集体、股份制、个体、私营和外资

等各种经济成份共同发展的新格局，同时积极探索中外合资合作物流业发展的新路子，中国加入世贸组织后，从批发、运输、维修等产品的分销领域，到租赁、速递、货物储运、包装等物流服务领域，都将进一步扩大开放，众多外资商业企业相继进入广东，为广东物流经济带来生机和活力，作为广东第三产业重点发展的物流业，必将成为外商投资的重点领域，广东地区，尤其是珠江三角洲经济区，必将成为外商进入中国市场的重要登陆点。广州作为华南经济中心和交通枢纽中心，是外商投资最为活跃的地区，也是全球外资加工制造业最密集的地区，具有发展国际物流和区域物流的良好经济基础和地理优势。近年来广州的经济集聚力和辐射力日益增大，依托空港、海港发展的国际大物流格局初步形成，现有的公路、铁路、信息网路和白云国际机场等一大批枢纽性交通基础设施，将为广州现代物流业的发展提供良好的硬件环境，广州物流业发展前景良好。

五、 开发广州弘胜·黄金围物流园项目的成功机会

a) 政策机会

1、广州的物流规划将陆续进入实施阶段，政府将继续大力推进物流产业发展。白云区被规划为广州市五大区域性综合型物流园区之一。

新的政府机构有利于物流业的统筹规划和协调管理，酝酿中的政策措施会更趋成熟。例如，国家发展和改革委员会正在研究、制定的中国物流发展业规划大纲与发展物流产业政策：国家质检总局和原国家经贸计划设立全国物流标准化委员会：国家科技部将根据原有现代物流科研项目的进展部署后两年的滚动计划等等。此外交通运输、邮政、信息、商务等有关政府部门和

一批地方政府也将会制定新的计划和政策，泛珠江三角，九加二的合作，物流也是主要的合作项目之一。

2、虽然国家控制固定资产投资的增长速度，但物流基础设施建设仍将是投资重点。

我国物流基础设施建设将继续受到关注。除了国家仍将把物流基础设施作为投资重点之外，民间资本与外国资本也将把物流作为投资的新方向，因此基投资主体将呈现多元化趋向。物流装备也将受到重视，提高物流装备技术水平已成为物流业发展的重要组成部分。

3、广州市政府关于货运站场的整顿政策及发展规划。

广州市为了规范市内货物运输市场，缓解市内交通压力，迎接 2010 年亚运会的召开，自 2005 年开始出台一系列政策大力整顿货运站场，完成中心区、过度区向发展区过渡工作。按计划，2009 年底前，分期、分批完成 56 家在中心区、过渡区货运市场、货车停车场、大型货运公司自有货场和已经许可的货运市场全部搬迁到货运发展区：1) 目前已完成中心区 6 家货运站场的搬迁工作；2) 2007 年 7 月底要完成沙河涌沿线 9 大货运站场的搬迁工作；3) 2008 年之前完成沙太路货运站场的搬迁工作；4) 2009 年之前完成增槎路货运站场的搬迁工作。

b) 投资物流市场机会

我国物流市场需求和现代物流业均已进入快速增长时期。2003 年物流相关总支出达 19000 亿元，物流成本占 GDP 的比重约为 20%。

2004年是我国第三方物流迅速发展的一年，一批超大型国有物流企业投身第三方物流市场。70%的物流服务提供商在过去的三年中，年均业务增幅都高达30%。

随着中国加入WTO，快速发展的物流业使外资物流企业纷纷进入中国，国际上10家最大零售企业已有落户中国，在中国设立采购中心。跨国公司在中的采购量将从目前的200多亿美元增加到2005年的500多亿美元。据统计2004年，我国物流市场规模已达到2400亿元，比2003年增长26%左右。整个中国第三方物流市场2000年至2005年的年增长率预计将达25%。物流业必将成为广州市的新型支柱产业。

六、广州弘胜·黄金围物流园具有的经营优势

（一）具有经济地理位置和城市规划优势

广州弘胜·黄金围物流园位于白云区石井镇鸦岗村，处于广州市交通委员会和白云区规划的黄金围物流园区内，北界花都区，西交南海、佛山，东邻天河、黄圃区、南靠荔湾区，是广州市最繁华的增槎路货运一条街的延伸，经营货运有较高的知名度。

地理位置十分优越：12分钟抵达广州火车站、省客运站、流花车站（约10公里）；距白云国际机场18分钟车程（约25公里）；距2008年6月前政府批定搬迁的嘉忠、湖天、华盛等20多家货运市场5分钟车程（约3.5公里）；20分钟直达沙太路要搬迁的20多家货运市场。

（二）项目位于交通枢纽的优势

白云区石井街交通发达，路网完善，是广州市东西北的交通要冲，公路

运输极为繁华，是 106，107 国道、广清高速、京珠高速公路出口的汇集地，华南干线三期直达物流园区，市内多条公交线路途经物流园区。项目所在地周边已形成一定规模的货运市场，物流氛围浓厚，是现代物流集散地。

(三) 综合服务完善、科学布局优势



广州弘胜·黄金围物流园是集货物配送、运输、仓储、交易结算、广告、信息发布、咨询服务于一体的专业物流市场，提供公路、铁路、空运综合性、跨区域多功能服务的物流园区，同时设置银行、旅业、餐饮、超市、汽车维修、检测等配套服务设施。

七、弘胜物流发展公司决定投资该项目的原由

1、物流园区良好的发展机遇：为了解决市内交通，规划市政路，广州市政府决定于 2009 年以前完成对沙太路、增槎路货运站场的搬迁，将中心

区、过渡区的货运站场搬迁到发展区，为了配合市政府的这一举措弘胜物流发展公司决定投资兴建该项目。

2、广州市政府及有关部门对发展区货运站场给予政策上扶植：广州市重点建设“3+5”物流园区，鼓励中心区和过渡区物流业户向发展区搬迁，对发展区货运站场给予政策上的扶植，广州市政府、广州市交通委员会、国土局、规划局等有关部门大力支持发展区物流园区的建立。

在 2007 年 5 月 31 日召开的广州市政府工作会议中，下发了穗府[2007]101 号文件，指示白云区政府、区规划分局、区国土房管分局要做好已建、拟建物流园的工作。

3、弘胜物流园项目所处地理位置优越，交通四通八达，是发展物流的黄金地段，拥有中心区、过渡区 50 多家货运站场良好的客源。

八、弘胜物流园项目规模

四期占地 400 多亩，总投资 10926.54 万元，商铺 93624 平方米、综合办公楼 9968.9 平方米、仓储 10016 平方米，园区内有：商铺、综合办公大楼（综合服务大厅、宾馆、写字楼等）、仓库、停车场等。

九、物流园的经营、管理、运作

园区内设有健全的组织机构体系：1）设有决策层和执行层；2）设有招商部、工程部、物业管理处、保安部、行政部、信息咨询服务中心等部门，各部门权责明确，分工合作。

物流园区经营管理，包括招商引资、宣传推广、品牌建设、物业租售、物业管理与维护、为入住企业提供货物配送、运输、仓储、广告、交易结算、安全监管等；且为入住企业提供各种配套服务，包括商务服务、经营管理咨询、工商税务代办、信息发布、保险、通信、小型购物、后勤、保安、环卫、消防、文化娱乐、餐饮、住宿、处理企业投诉，为入住企业提供一流的管理、一流的服务。

十、项目投资规模概算 **四期总投资 10926.54 万元**

一期投资概算：3642 万元

(一) 土地面积 66000 平方米 “三通一平” 1050 万元

- 1、填土平整场地 50 万元
- 2、地面排污、排水 50 万元
- 3、车道水泥硬化 500 万元
- 4、通水电 400 万元
- 5、绿化 50 万元

(二) 商铺、办公楼、仓库 2132 万元

- 1、4 栋商铺：15000（平方米）X 700（元）/平方米=1050 万元
- 2、办公室、招待所：9968.9 平方米 X 900（元）/平方米=897.2 万元
- 3、2 栋仓库：4400（平方米）X 420（元）= 184.8 万元

(三) 设备 460 万元

- 1、消防 150 万元
- 2、空调、停车场收费系统、大门、监控 110 万元



(四) 报建、土地项目调整 200 万元

二期投资概算：2428.18 万元

(一) 土地面积 66600 平方米 “三通一平” 435 万元

- 1、填土平整场地 50 万元
- 2、地面排污、排水 25 万元
- 3、车道水泥硬化 300 万元
- 4、通水电 50 万元
- 5、绿化 10 万元

(二) 商铺、仓库 1913.18 万元

- 1、7 栋商铺：26208（平方米）X 700（元）/平方米=1834.56 万元
- 2、1 栋仓库：1872（平方米）X 420（元）/平方米=78.62 万元

(三) 设备、消防 80 万元

三期投资概算：2428.18 万元

(一) 土地面积 66600 平方米 “三通一平” 435 万元

- 1、填土平整场地 50 万元
- 2、地面排污、排水 25 万元
- 3、车道水泥硬化 300 万元
- 4、通水电 50 万元
- 5、绿化 10 万元

(二) 商铺、仓库 1913.18 万元

- 1、7 栋商铺：26208（平方米）X 7000（元）/平方米=1834.56 万元

2、1 栋仓库：1872（平方米）X 420（元）平方米=78.62 万元

（三）设备、消防 80 万元

四期投资概算：2428.18 万元

（一）土地面积 66600 平方米 “三通一平” 435 万元

- 1、填土平整场地 50 万元
- 2、地面排污、排水 25 万元
- 3、车道水泥硬化 300 万元
- 4、通水电 50 万元
- 5、绿化 10 万元

（二）商铺、仓库

- 1、7 栋商铺：26208（平方米）X 700（元）/平方米=1834.56 万元
- 2、1 栋仓库：1872（平方米）X 420（元）平方米=78.62 万元

（三）设备

消防 80 万元

十一、进园商客的估计、经营收益及投资回报预算

中心区、过度区 56 家货运站场的业户必然要搬迁到发展区（市政府、市交委只批准 10 几家货运站场在发展区新建），弘胜物流园项目具有充足的客源。

经营收益来源：商铺、写字楼、宾馆出租、停车场收费、广告位出租、汽修厂等。

投资回报评估：

第一年投资回报：一期 100 亩 净收入：1155.4 万元

- 1、4 栋商铺 15004（平方米）X 40 元/月 = 60 万元/月
- 2、写字楼、宾馆 9968.9（平方米）X 20（元）=19.9 万元/月
- 3、停车场收 500（台）X 20 元/月 X 30（元）= 37.5 万元
- 4、2 栋仓库 4400（平方米）元/月 X 20（元）=8.8 万元/月

第一年收入：126.2 万元/月 X 12=1514.4 万元

第一年工资、税收、租地费用合计：70 万元+50 万元+239 万元=359 万元

第一年净收入：1155.4 万元

第二年投资回报：四期 400 亩 净收入：8103.6 万元

- 1、25 栋商铺 93624（平方米）X 70 元/月 = 655.368 万元/月
- 2、写字楼、宾馆 9968.9（平方米）X 25 元/月=24.9 万元/月
- 3、停车场收 500（台）X 25 元/月 X 30（元）= 37.5 万元/月
- 4、5 栋仓库 10016（平方米）X 25 元/月=25.04 万元/月
- 5、配载费收入：100 元/车 X 50000=500 万/年

第二年收入：742.8 万元/月 X 12+500 万=9413.6 万元

第二年工资、税收、租地费用合计：200 万+150 万+960 万元=1310 万元

第二年净收入：8103.6 万元

第三年投资回报：四期 400 亩 净收入：13363.76 万元

- 1、25 栋商铺 93624（平方米）X 100 元/月 = 936.24 万元/月

2、 写字楼、宾馆 9968.9 (平方米) X 25 元/月=24.9 万元/月

3、 停车场收 500 (台) X 25 元/月 X 50 (元) = 62.5 万元/月

4、 **5 栋**仓库 10016 (平方米) X 30 元/月=30.048 万元/月

5、 配载费收入: 130 元/车 X 60000=780 万/年

第三年收入: 1174.48 万元/月 X 12+780 万=14873.76 万元

第三年工资、税收、租地费用合计: 300 万+250 万+960 万元=1510 万元

第三年净收入: 13363.76 万元

广州弘胜·黄金围物流园坚持以人为本、开拓创新，服务至上，互利共赢的原则打造一个引领华南物流业发展的旗舰。广州弘胜·黄金围物流园热忱欢迎中外客商投资合作，进场经营，携手共创辉煌!

企业口号: 荟萃天下商客，弘胜物通四海。

理 念: 办好企业，振兴中华。

企业文化: 弘建优秀和谐园区，胜造中华物流航母。

广州弘胜物流园发展有限公司

二零零八年三月二十一日

