

******金融服务中心 项目申请报告 案例分析**

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 13671328314（陈经理）

传真：010-82885785 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

深圳分公司：南山大道 1153 号天源大厦 A 座 1602 室/0755-26088013

上海分公司：上海市南京西路南证大厦 B 座 1102 室/021-51601826

公司网址：<http://www.shangpu-china.com/>



目录

第一章 申报单位及项目概况.....	1
一、项目申报单位概况.....	1
二、项目概况.....	1
第二章 项目发展规划、产业政策和行业准入分析.....	4
一、项目相关发展规划.....	4
二、产业政策分析.....	4
三、行业准入分析.....	5
第三章 项目节能方案分析.....	5
第四章 项目建设用地、征地拆迁及移民安置分析.....	5
第五章 项目环境和生态影响分析.....	5
第六章 项目经济影响分析.....	5
一、经济费用效益分析.....	5
二、行业影响分析.....	7
三、区域经济影响分析.....	7
四、宏观经济影响分析.....	7
第七章 项目社会影响分析.....	8
一、社会影响效果分析.....	8
二、社会适应性分析.....	8
三、社会风险及对策分析.....	8
第八章 项目实施进度与工程招投标.....	9

第一章 申报单位及项目概况

一、项目申报单位概况

二、项目概况

1、项目名称

涿州金融服务中心项目

2、项目拟建地点

项目拟建于*****。

3、项目主要建设内容和规模

本项目规划建设一座集档案物流服务中心、电子商务物流中心和数据中心为一体的金融服务中心园区。

项目整体规划用地为 550 亩，档案物流服务中心区规划占地面积为 100 亩，电子商务物流中心区规划占地面积为 300 亩，数据中心区规划占地面积为 150 亩，项目需购置各种设备仪器及其他相关设施设备，并配套道路、绿化、给排水、供暖等辅助工程。

4、项目产品和工程技术方案

（1）项目产品与服务

本项目的战略定位是承接京津金融后台业务聚集区，园区依照功能划分为：档案物流服务中心区、电子商务物流中心区及数据中心区。

图表 1：项目产品与服务列表

各功能中心区	简介	目标行业与客户
档案物流服务中心区	为专业化要求高、档案存储量大的企事业单位的历史以及日常新增档案分级分类存储管理、专业档案电子化管理系统提供专业化解决方案。	◇ 以京津为主，辐射华北地区银行总行、证券、保险等金融机构；
电子商务物流中心区	采用网络化的计算机技术和现代化的硬件设备、软件系统及先进的管理手段，针对社会需求，严格地、守信用地按照用户的订货要求，进行一系列的分类、编配、分工、配货等理货工作，定时、定点、定量地将货物交给没有范围限制的各类用户，满足其对商品的需求。	◇ 以京津为主，辐射华北地区律师事务所、会计师事务所等专业服务机构； ◇ 制造企业、制药

数据中心区	建造基于互联网技术的，组件化、平台化的数据运营服务中心，实现数据中心基础设施的智能化。将承担着客户的核心运营支撑、信息资源服务、核心计算、数据存储和备份，并确保业务可持续性计划实施等。	公司和高科技产业公司等企业； ◇ 政府机构。
-------	--	---------------------------

(2) 项目工程技术方案

1) 主体建筑结构

工程设计

工程建设充分结合地形、利用地形，并同周围的自然环境取得有机的联系；在规划设计上，要有利于地面水的排除，减少土石方的工程，以降低建筑的造价；大楼内部空间布置、形式、结构等要最大限度地满足多功能的要求。

.....

2) 各中心建设

涿州金融服务中心项目的功能定位是提供包含档案服务功能、电子商务物流服务功能、数据处理功能及其他配套服务功能的完整金融服务外包功能。根据功能不同，各中心的建设项目也有所不同，详见下表：

图表 2：各中心功能及建设项目

序号	功能	主要建设工程
档案服务中心区	➤ 档案文件及信息管理职能：纸质档案文件保管、特藏库电子文档保管、文件扫描与数据录入、文件流程设计、档案服务、备份存储、编排记录、文件销毁、递送服务、咨询服务、产品及服务检索、仓库提供等； ➤ 金融人员培训功能； ➤ 金融机构会议功能。	档案保管仓库、办公写字楼、车间、培训中心等。
电子商务物流中心区	➤ 仓储运营：涉及到仓储中心的布局、具体仓储管理、产品在各个中心的库存调配、产品从采购到入库的管理、仓储管理系统的设计和改进等； ➤ 供应链优化：包括从采购、产品入库、产品销售、订单配送，到用户收到产品的供应链过程中的优化，应尽可能缩短仓储周转周期，缩短订单配送周期(订单处理、订单分拣、订单包装、快递配送)，提高资金周转率和仓储利用率。	办公写字楼、仓库、信息中心、电子监控系统等。
数据中心区	➤ 机构数据中心不仅管理和维护各种信息资源，而且运营信息资源，确保价值最大化；	办公写字楼、数据处理中心、配套宿舍生

	➤ 数据中心应用按需应变，系统更加柔性，与客户业务运营融合在一起，实现实时的互动； ➤ 为数据服务管理建立标准化的工作方式，实现集中的自动化管理； ➤ 对于维护数据的持续性及安全性。保证客户数据在任何条件下的可用性。数据中心建设包括办公写字楼、数据处理中心、配套宿舍生活楼。	活楼等。
--	---	------

3) 给排水工程

生产、生活用水符合《生活饮用水卫生标准》GB5749-2006 卫生要求。

排水主要来自于生活废水、循环冷却排水、道路绿化浇洒水等。其中生产生活废水进入园区污水管网，并送至本项目新建的废水处理站处理。而循环排水、道路绿化浇灌下水等，因无污染，故纳入园区雨水管网排出。整个工程排水实行清污分流。

.....

4) 供电系统

园区电源电压为 10KV，按二级负荷要求设计，电力分两路引入，当任何一路 10KV 电缆发生故障或因故退出，所带负荷不停电，不减负荷，确保服务中心电力的供应。电力线路在园区内均采用电缆形式地下暗敷，在规划干道及主要道路的人行道或慢车道下设电缆沟。

.....

5、项目投资规模和资金筹措

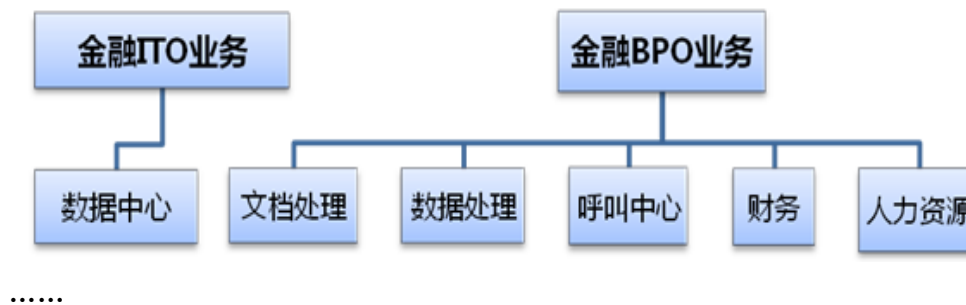
本项目计划总投资 15 亿元，其中固定资产投资额为 134445.00 万元，无形资产投资额为 2000.00 万元，预备费为 5000.00 万元，流动资金为 8555.00 万元。项目资金全部由项目单位 XX 公司的母公司中国新兴交通物流总公司出资。

6、项目背景

(1) 金融服务外包产业的快速发展

金融服务外包是指金融机构将其部分事务委托给外部机构或者个人处理。从外包内容上看，金融服务外包包括金融信息技术外包（ITO）和金融业务流程外包（BPO）。其中，金融 BPO 业务是指金融企业将非核心业务流程和部分核心业务流程委托给专业服务提供商来完成，主要包括文档处理、数据处理、呼叫中心、财务技术支持、人力资源管理等。目前金融外包日益成为各金融机构降低成本及实现战略目标的手段，其中涉及到的领域包括：信息技术、专业运作（后台业务及处理、管理活动）、执行合约功能。

图表 3：金融服务外包业务内容



第二章 项目发展规划、产业政策和行业准入分析

一、项目相关发展规划

1、国家发展规划

(1)《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》指出，我国国际服务外包产业将把金融服务外包业作为巩固提升的优势领域加快发展，并提出要在扩大现有行业优势的基础上，不断向高端服务拓展，提高我国金融服务专业化、标准化和国际化水平。规划强调，把推动服务业大发展作为产业结构优化升级的战略重点，其中明确提出应大力发展现代物流业。规划中还强调“加快建立社会化、专业化、信息化的现代物流服务体系，大力发展第三方物流。优先整合和利用现有物流资源，加强物流基础设施的建设和衔接，提高物流效率，降低物流成本。推动农产品、大宗矿产品、重要工业品等重点领域物流发展。优化物流业发展的区域布局，支持物流园区等物流功能集聚区有序发展。推广现代物流管理，提高物流智能化和标准化水平。”

.....

二、产业政策分析

金融服务外包是服务外包产业的重要组成部分，近年来随着银行、保险公司、证券公司等金融行业主体自身业务发展的需求变化，以及在服务外包领域的不断开放而迅猛发展。

2008 年以来，国家对包括金融服务外包在内的服务外包产业关注和支持进一步提升，并在融资、税收、知识产权等方面给予一系列政策支持。

.....

三、行业准入分析

金融服务外包行业在我国的发展呈上升趋势，市场容量也逐步增大，但是我国仍然处于市场发展初期，专门针对外包服务商的资格审查制度和准入评级体系暂时还未制定。由于行业内部并无明确准入审查制度，因此，涿州金融服务中心项目完全可以进入行业市场。

而当前客户对于外包商的主要评判指标则为技术实力、经营状况、社会信誉等因素。而中国新兴交通物流公司实力雄厚，经营状况良好，并且其主营业务即为物流服务，完全符合行业发展条件。

第三章 项目节能方案分析

第四章 项目建设用地、征地拆迁及移民安置分析

第五章 项目环境和生态影响分析

第六章 项目经济影响分析

一、经济费用效益分析

1、投资估算

(1) 建设投资

本项目为新建项目，建设投资估算额为 141445.00 万元，其中固定资产投资额为 134445.00 万元，无形资产投资额为 2000.00 万元，预备费为 5000.00 万元。

(2) 总投资

本项目总投资估算额为 15 亿元，其中建设投资 141445.00 万元，流动资金 8555.00 万元，具体详见下表：

图表 4:项目总投资估算表

序号	项目	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	固定资产投资	134445.00	89.63

1.1	建筑工程费用	102659.00	68.44
1.2	设备购置费用	28100.00	18.73
1.3	设备安装费用	1686.00	1.12
1.4	其他费用	2000.00	1.33
2	预备费用	5000.00	3.33
2.1	基本预备费用	5000.00	3.33
2.2	涨价预备费用	0.00	0.00
3	土地使用费	2000.00	1.33
4	建设期利息	0.00	0.00
5	流动资金	8555.00	5.70
	总计	150000.00	100.00

2、项目经济效益分析

(1) 营业收入

涿州金融服务中心建成后，将形成良性的资金链循环，促进金融服务外包业不断发展。

项目完全运营后，预计年总营业收入达到 20 亿元左右，主要收入包括以下两方面：

1) 自身经营性收入

自身经营收入合计约 5 亿元，主要来源包括：档案文件存储费收入及辅助服务收入、电子商务物流收入及相关增值服务收入、数据处理收入及辅助服务收入、入园企业租金及物业管理收入等。

2) 入园企业经营收入

入园企业经营收入合计约 15 亿元，主要来源是企业日常经营与服务收入。

(2) 成本费用估算

1) 房屋及建筑物按照 20 年折旧；设备按照 5 年折旧；无形资产按 10 年摊销；

2) 修理费按照设备折旧费的 20%提取；

3) 营业税金及附加：营业税按照营业收入的 5%计算，城市维护建设税及教育附加合计按营业税的 10%计算；

4) 其他：人员工资及福利费、燃料动力费、其他费用等。

项目自身年均总成本约为 2 亿元。

涿州金融服务中心建成后，不仅可以实现利润还可以上缴相关税费。金融服务中心自身

每年可以实现利润总额约 3 亿元，上缴营业税、城建税及教育费附加、企业所得税等各种税费上亿元。同时，入驻园区的企业也将上缴各种税费 2 亿元以上。这将极大地增加涿州市财政收入。

除此之外，项目单位还可以依托中国新兴交通物流总公司在物流行业积累的经验 and 固有优势为客户提供物流服务，实现更高的财务收益。因此，本项目经济效益显著，具有经济合理性。

二、行业影响分析

随着经济全球化和信息技术的迅速发展，现代物流业的发展水平已成为衡量一个国家和地区综合经济实力的重要标志。现代物流已成为物流业发展的趋势，国家出台了一系列相关政策措施鼓励其快速发展。

金融外包本身具有金融业和服务外包的综合特性，其中金融业作为现代高端产业的代表，具有利润空间大、低碳环保等特征。中国经济的快速发展，将进一步拉动金融行业的飞速增长，从而不断增加对金融服务外包行业的需求。涿州金融服务中心将起到培育金融服务外包市场、促进金融服务外包业发展的作用。

.....

三、区域经济影响分析

建立涿州金融服务中心符合国家宏观物流产业政策，符合金融服务外包市场需求，对促进涿州及周边区域产业升级和经济发展等都具有重要作用。

第一，金融外包产业链覆盖范围广，业务类型处于中高端，产业自身当前处于一个快速发展且具有积极价值的新兴行业，发展金融外包对涿州本地产业转移和升级具有助推作用。

.....

四、宏观经济影响分析

本项目是金融服务中心，包括档案物流、电子商务物流、数据中心，是技术密集型与劳动力密集型相结合的产业，不涉及国家经济安全问题，相反，可以促进社会经济发展，解决大量的社会就业问题，有利于维护当地的社会安全，推动社会的和谐健康发展。

第七章 项目社会影响分析

一、社会影响效果分析

涿州金融服务中心项目除了本身的经济效益作用外，更重要的还是广泛的社会效益。金融服务中心的建成，将能够有效起到带动就业、优化人口架构及产业结构、美化环境等作用，为涿州市当地社会发展起到了一定的良好刺激作用。

.....

二、社会适应性分析

涿州金融服务中心项目的建设有利于发挥涿州市独特的区位与交通优势。涿州市紧邻京津两大北方中心城市，尤其是环首都的区位优势显著，因此涿州具备发展金融外包产业的独特优势。而北京作为北方乃至全国最大的金融中心，能够为涿州发展金融外包提供良好的产业基础，涿州可以借力京津的金融产业力量实现快速发展。

三、社会风险及对策分析

1、当地关系处理

涿州金融服务中心项目提供服务的主要对象为以京津为主，辐射华北地区的银行、证券、事务所、制造型企业以及政府机构，项目的发展则依托于涿州市便利的地理位置以及涿州政府对于金融外包服务的大力支持。目前行业的发展仍然需要政府以及当地企业的大力支持，企业在处理各种社会关系时存在着一定的风险性。

对策：

项目在实施过程当中，企业应以不损害当地人民利益和破坏当地环境为处理问题的基本准则，积极与当地政府进行沟通，对于企业所涉及的各种问题予以及时汇报并且妥善处理项目过程当中遇到的问题。在与当地及招商企业的合作过程中，企业应以真诚的态度争取合作机会，不应以不法手段谋取合作。

.....

第八章 项目实施进度与工程招投标