



贵州某油库项目 商业计划书案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

第一章 公司概况与项目背景

第一节 公司基本情况

第二节 公司股权分配

本项目计划总投资****万元，预计融资****万元，出让股权**%。

发起人：……

投资人：……

第三节 项目建设背景

一、公司成立的背景

我国社会生产与生活的发展对石油的需求量以及与石油相关产品的需求量越来越大，油库在我国石油及成品油存储与输转的过程中有着极为重要的作用。除此之外，成品油库还运用到了更多的企业中，给我国社会各方面的发展带来了巨大的动力，油库的发展与我国工业发展和石油行业的发展息息相关……

二、区域背景

三、政策背景

《中共中央 国务院关于全面加强生态环境保护坚决打好污染防治攻坚战的意见》（中发〔2018〕17号）

2018年7月，中共中央、国务院发布了《意见》，其中提到开展柴油货车污染治理专项行动，加快淘汰采用稀薄燃烧技术和“油改气”的老旧燃气车辆。2020年底前，京津冀及周边地区、汾渭平原淘汰国三及以下营运中重型柴油货车100万辆以上。

同时，要不断建立健全综合交通运输发展协调体制机制，完善与自然资源、住建等部门之间多规衔接的规划编制机制，加强铁路、公路、水路、民航、邮政发展的统筹规划，促进各种运输方式融合发展。

因此在国家政策导向下，成品油等危险品的运输将逐步从道路运输转变为海

运、管道运输等更为安全、更环保的运输方式。本项目建成后，油品主要运输方式为海运，契合未来交通运输发展方向。

.....

第四节 项目经济效益与股权收益

一、项目经济效益结论

项目的总投资额为****万元人民币，建设期为1年。经测算，该项目的财务内部收益率（所得税前）为**%，财务内部收益率（所得税后）为**%。投资回收期（税前）为**年，投资回收期（税后）为**年，低于基准投资回收期，项目投资利润率**%，说明项目的盈利能力较好。

图表 4：项目效益指标

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		完全运营年
4	利润总额	万元		完全运营年
5	净利润	万元		完全运营年
6	总成本费用	万元		完全运营年
7	上缴税金	万元		完全运营年
7.1	上缴销售税金及附加	万元		完全运营年
7.2	年上缴增值税	万元		完全运营年
7.3	年上缴所得税	万元		完全运营年
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	投资利润率	%		

二、项目股权收益

以单个股权****万元进行股权收益测算，投资方财务内部收益率为**%，财务净现值为**万元，动态投资回收期为**年。可见投资方财务净现值大于零，财务内部收益率高于行业基准收益率，项目股权收益良好。

第二章 项目产品与服务

第一节 项目建设内容

一、建设原则

二、建设内容

本项目计划建设一座**万 m³ 罐容的油库，库区占地**亩，库区主要工程内容包括：**m³ 内浮顶钢罐（0#柴油）；**m³ 消防水罐……

序号	介质	公称容积 1 (m ³)	数量 (台)	储罐规格 (m)	储罐形式	储罐材质	估算重量 (吨/台)
1	柴油				内浮顶罐		

第二节 项目产品与服务介绍

一、库区功能定位

二、库容与中转量

本项目库容为****m³ 的罐容，油品品种为柴油，年中转量和拟定罐容见下表：

品种	年中转量(t/y)	拟建罐容 (m ³)
柴油		

三、油品进出库方式与运输方式

第三节 服务管理流程

一、基本操作流程

二、油库管控一体化系统

三、油库进销存管理系统

第三章 项目市场分析

第一节 中国成品油行业市场分析

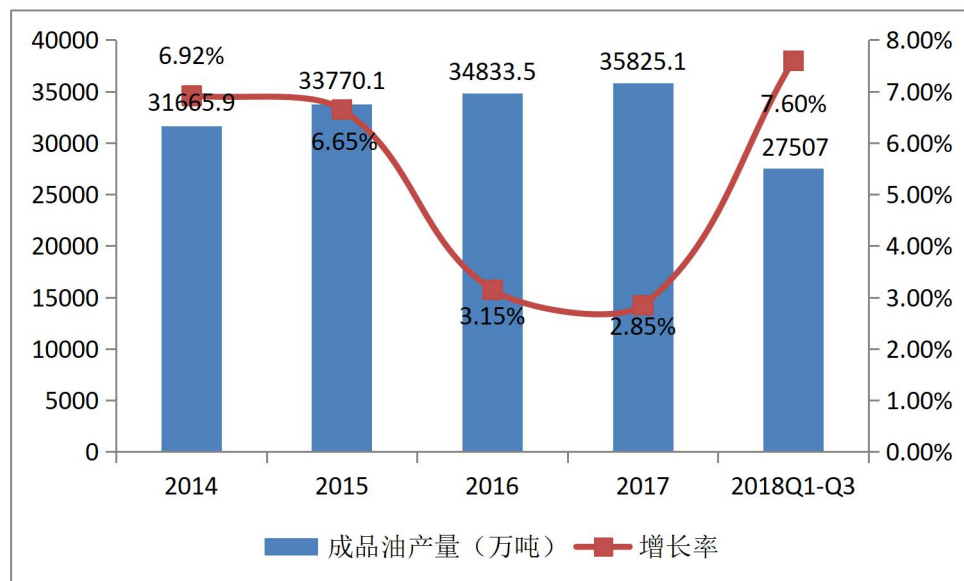
一、国内成品油行业概述

二、国内成品油行业价格走势

三、国内成品油行业规模分析

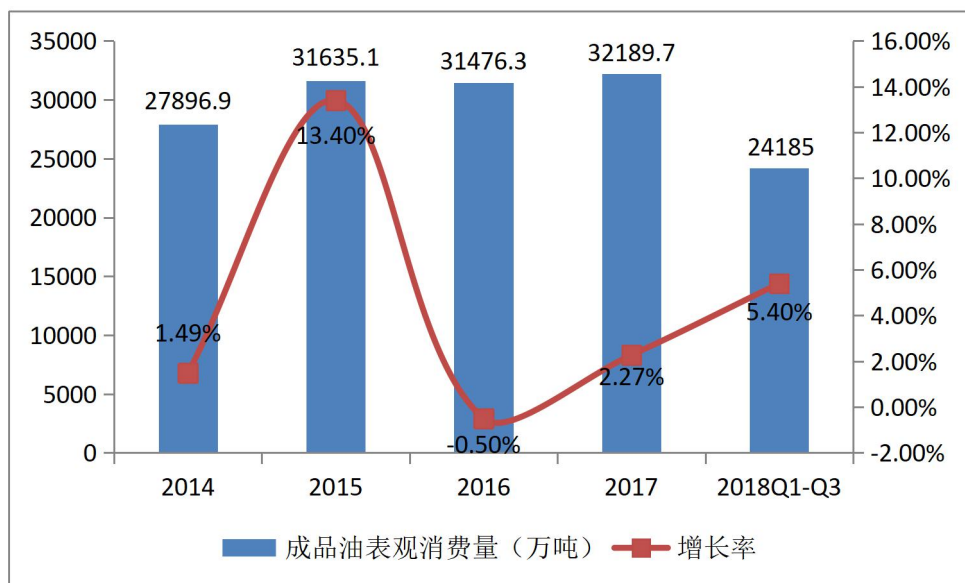
1、成品油产量

数据显示，2013-2018年，我国成品油（汽柴煤）产量增长率均为正值，我国成品油产量呈逐年上升趋势。2018年前三季度，我国成品油产量为2.75亿吨，同比增长7.60%，增速也显著提高。



2、成品油消费量

数据显示，除2016年外，我国成品油（汽柴煤）表观消费量均呈上升趋势，从2014年的2.79亿吨增长至2017年的3.22亿吨。2018年前三季度，我国成品油表观消费量为2.42亿吨，同比增长5.40%。



四、成品行业市场前景预测

第二节 中国石化物流行业市场分析

一、石化物流行业技术水平、技术特点及经营模式

二、我国石化物流行业竞争格局

我国石化物流企业已经形成了因码头港口等自然条件割裂形成的区域竞争格局和因仓储品种差异形成的细分市场竞争格局。

随着石化产品需求总量的大幅提升，成品油、醇类、芳烃、酯类、醚类、酮类等石化产品都有较大的细分市场的需求，石化物流企业在较大的外部竞争压力下，积极寻找差异化的竞争战略，根据不同石化产品的储存条件和产品特点形成进一步的细分市场，例如出现专业从事以成品油仓储为主的企业、专业从事以醇类产品仓储为主的企业等，由于该类企业服务对象不同，行业形成了因仓储品种差异导致的细分市场竞争格局。行业内代表企业情况如下：

图表 17：行业代表企业

企业名称	基本情况
东莞市百安石化仓储有限公司	
恒基达鑫	
东莞市东洲国际石化仓储有限公司	
江苏长江石油化工有限公司	
南通诚晖石油化工有限公司	

企业名称	基本情况
张家港保税区长江国际港务有限公司	

三、行业进入壁垒

四、行业利润水平的变动趋势及原因

五、影响行业发展的有利和不利因素

六、行业与上下游行业关系

第四章 项目运营及发展规划

第一节 项目运营模式

一、主流运营模式

二、本项目运营模式成本对比

第二节 项目盈利模式

第三节 项目发展规划

一、发展目标

二、发展策略

第五章 项目投融资计划

第一节 融资渠道

第二节 资金使用计划

第三节 资金退出机制

一、资金退出机制介绍

二、资金退出机制选择

第六章 项目效益估算

第一节 经营业绩

第二节 盈利前景

一、利润情况

三、效益指标

第二节 财务评价结论

一、项目经济效益结论

二、项目股权收益

第七章 项目风险及应对策略

第一节 政策性风险分析及控制

近年来，国家出台了一系列政策鼓励发展石油石化行业，推进石油、成本仓储物流基础设施以及加油站的建设。在政策支持下，行业市场规模持续增长。本项目符合产业政策的要求。项目政策法规风险较小。但是如果国家政策有所调整，可能会给项目的发展带来不利影响。

防范措施：

密切关注国家宏观经济政策、行业政策以及地方性法规的调整，增强对经济形势和政策变化的预测、判断和应变能力，出现风险时要及时调整决策，避免和减少因政策变动对项目产生的不利影响。

第二节 市场风险分析及控制

第三节 管理风险分析及控制

第四节 财务风险分析及控

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

联系电话：022-87079220 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-58864675 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦
41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806