



广东省化工交易市场项目 可行性研究报告案例

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

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn>

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

目录

第一章 项目总论	1
第一节 项目概况	1
一、项目名称及建设地点	1
二、建设单位、注册地址及法定代表人	1
三、项目简介	1
第二节 编制依据	1
第三节 主要结论	1
第二章 建设单位概况	1
第三章 必要性分析	1
第一节 项目地区是化工品原料的主要集散地和最终消费地	1
第二节 将建成精细化工重要生产聚集地	2
第三节 是最优的化工品仓储和中转基地	2
第四章 项目建设地情况	3
第五章 项目规划设计方案	3
第一节 化工品交易市场定位与目标	3
一、化工品交易市场的定位	3
二、化工品交易市场的目标	4
第二节 化工品交易市场的运营模式设计	4
一、化工品贸易物流模式设计	4
二、化工品交易模式设计与选择	4
三、化工品交易市场建设的保障措施	5
四、化工品交易市场项目实施方案	6
第六章 化工品交易市场项目的效益评估	6
第一节 项目的投资估算及资金筹措	6
一、投资估算的依据	6
二、项目的投资估算	6
三、项目资金筹措	8
第二节 项目的财务分析	8

一、财务评价依据和原则	8
二、财务分析内容	8
三、清偿能力分析	9
四、现金流量分析	9
五、不确定性分析	10
六、财务评价结论	10
第三节 项目的社会效益分析	10
第七章 项目风险分析及控制措施	11
第一节 政策风险分析	11
一、宏观政策风险	11
第八章 建设项目可行性研究结论及建议	12
第一节 建设项目可行性研究结论	12
第二节 建设项目可行性研究建议	12

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称及建设地点

项目名称：广东省化工交易市场项目

建设地点：广东省

二、建设单位、注册地址及法定代表人

三、项目简介

投资总额：6033.75 万元

建设年限：1 年

第二节 编制依据

第三节 主要结论

1、项目投资结构及资金来源

本项目总投资 6033.75 万元，全部资金自筹获得。

2、项目投资效益情况

.....

第二章 建设单位概况

第三章 必要性分析

第一节 项目地区是化工品原料的主要集散地和最终消费地

常用的化工原料主要有苯类、醇类、酮类、酯类、醚类、苯乙烯等有机化工原料和硫酸、液碱等大宗液态无机化工原料。它们被广泛用于化工、塑料、涂料、医药、皮革、鞋业、染料、洗涤剂等行业，是制造业必不可少的原料。因此，化工品的需求量与国民经济综合发展情况是紧密连接在一起的，尤其是第二产业。

项目地区是我国经济发展最快的地区之一，拥有比较成熟、并与国际惯例接轨的相关政策和市场环境，基础设施较为发达，市场发达，对投资者的吸引力相当大。特别是我国加入 WTO 以来，对外贸易量大幅增长，而且珠三角地区以外向型经济为主，制造业发展很快，直接导致对上游化工原料的需求量猛增。

广东省是我国经济最发达的省份之一，而珠江三角洲地区的经济总量占广东省 GDP 的 80% 左右，是我国制造业最发达的地区之一，拥有比较成熟、并与国际惯例接轨的相关政策和市场环境，基础设施较为发达，市场发达，对投资者的吸引力相当大。国民经济高速持续发展，带动了与化工相关的工业发展，这一地区发达的纺织服装、塑料制品、家用电器、电子通讯、日用化工、汽车、建材、摩托车、船舶、食品饮料、造纸包装、医药保健品等行业的总产值在全国均占相当大的比例，这些产业对合成树脂、化学纤维、合成橡胶、涂料、颜料、电子化学品、化学助剂、化学试剂、胶粘剂、造纸化学品、水处理剂等化工产业链的下游产品有着巨大的需求，而上述化工下游产品的生产又是以酸、碱、醇、酮、酯等大宗化工品为原料的。……

第二节 将建成精细化工重要生产聚集地

根据《广东省石化工业 2005-2010 年发展规划》，“十一五”期间广东省石油和化学工业发展战略和目标为：积极承接转移东莞国际石化产业，同时引导石化产业资源集聚转地转向沿海石化基地和珠江三角洲，2005-2010 年广东省石化工业产值年均增长 20%，2010 年达到 7300 亿元，产值占全省工业总产值 11% 左右，并依托炼油、乙烯等龙头项目建设石化工业基地，发挥珠江三角洲地区产业基础和高新技术的优势，将珠江三角洲建成精细化工重要生产聚集地。

……

第三节 是最优的化工品仓储和中转基地

由于化工产品在全国的多个领域中起着重要的作用。随着我国各省，特别是广东省经济的高速发展，各下游产业对化学品的需求量增长越来越快，化学品市场交易的活跃程度不断提高，给化学品的仓储物流和交易中介服务带来了巨大的市场和商机。

目前，项目地区已有许多化工品贸易公司，这些公司从事液体化工品的进口

和国内贸易业务。首先，将液体化工品通过专用船只运至港口后，再储存进入专门储罐，接着再连入下游物流系统，通过罐车、桶装等方式送至小型储库或终端用户。由于符合客户需要，这些化工品贸易公司得以发展壮大，业务量增长很快。但是，过去大部分贸易公司都没有自己的仓储基地，而是通过租赁专业的公共液体化工库进行储存和周转。

.....

第四章 项目建设地情况

第五章 项目规划设计方案

第一节 化工品交易市场定位与目标

一、化工品交易市场的定位

拟规划的化工交易市场包括：实体市场的建设，电子交易平台建设及配套服务三部分。其中，仓储和物流配送服务可通过和专业的化工仓储和物流企业合作，本项目着重于实体市场和电子交易平台的建设。力求建立一个安全、稳定、高效的交易平台，逐步完善各种管理制度和交易制度，为交易商提供“公开、公平、公正”的交易市场，成为大宗化工原料或产品的区域性的定价中心。

本项目将以实体交易市场和电子交易平台相结合，通过营造广东省化工行业商务办公以及企业、产品展示为主要内容的大型化工商务市场，并通过与仓储、运输配送企业的有机结合，形成省内具有现代化水平的危化品物流系统。

其中，实体市场可提供企业办公、产品展示、化工品检测、会议、餐饮等服务，以及信息咨询服务、代办工商注册、税务登记、代理进出口业务服务等一系列增值服务，为进场企业营造宽松、便捷的经营环境和周到服务。

电子交易平台的核心服务包括化工品的网上中远期现货交易、现货挂牌交易、竞价交易及相关资讯等服务，并联合其他仓储、物流配送企业以及金融结算机构提供一体化配套服务，从而形成以电子交易中心为平台、以仓储为依托、以物流配送为延伸的现代化的交易市场。

.....

二、化工品交易市场的目标

项目初期目标主要以电子商务交易平台为主要建设内容，建成后第一年市场培育期，工作重点在于宣传和客户培训，可先立足广东省开拓客户，力争达到60亿元贸易额；

.....

第二节 化工品交易市场的运营模式设计

一、化工品贸易物流模式设计

化工品的贸易模式主要有两大类：生产商向终端用户直接销售的直销模式和中间贸易商模式。

直销模式可以减少双方的贸易费用，且有利于客户对供应商提出产品质量方面的反馈，因此是供求双方都乐意采用的贸易模式。但目前，在珠三角地区采用直销模式的比例不大，主要应用在终端用户对某种化工品需求量相当大的情况下采用。另外，当终端客户与供应商的地理距离比较小，或者某些供应商的客户管理能力比较强的，也较多的采用直销模式。

对于生产商来说，需求量大、供货稳定的终端用户是最好的选择，但由于生产商可能对某一区域的用户不够了解，在该区域没有足够力量的销售队伍，或者客户需求量太分散，因此不得不选择通过中间贸易商来完成终端客户的销售。

.....

二、化工品交易模式设计与选择

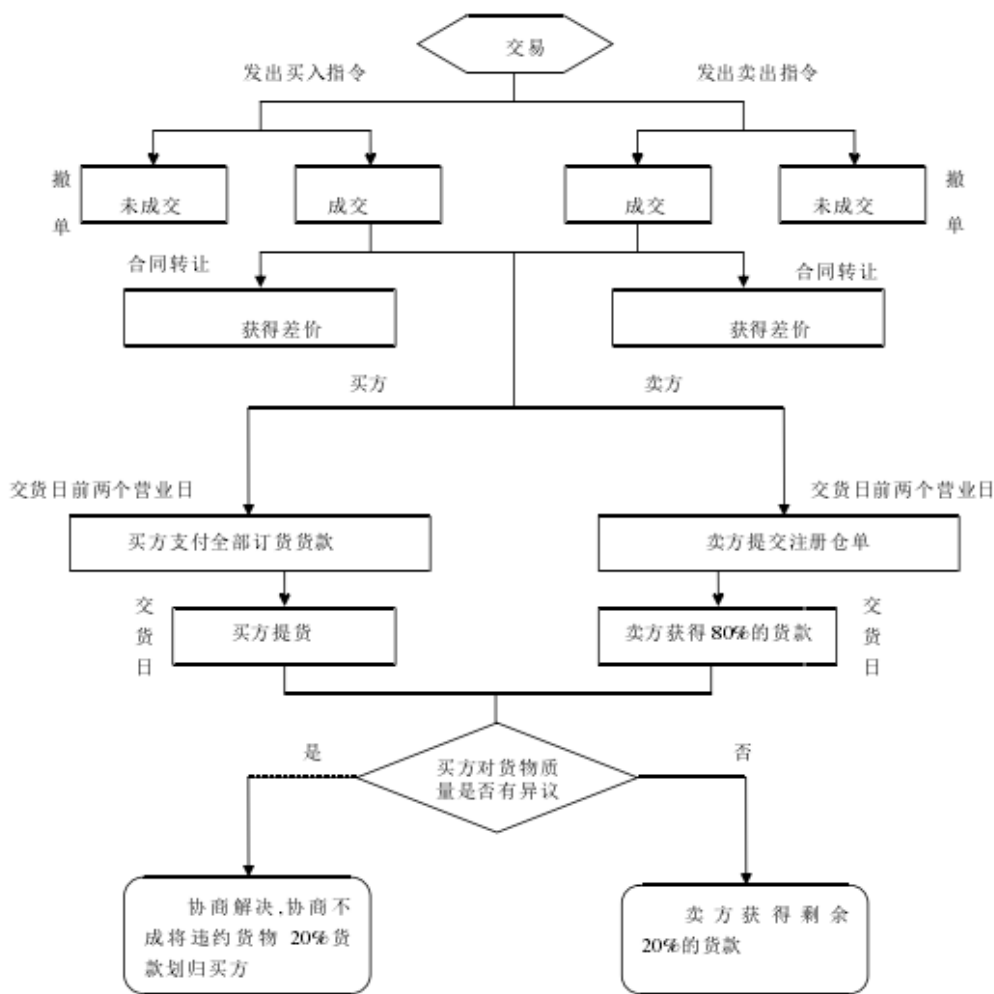
本化工交易市场根据行业的特点，初步确定交易模式为：中远期现货交易、现货挂牌交易、竞价交易等三种。

1) 中远期现货交易模式

中远期现货交易模式是指交易商坚持价格优先、时间优先的原则通过交易系统选择交收月份，发布买货卖货的指令，采取自动成交方式的电子交易合同，并按交易定单指定的交收仓库进行实物交收的交易方式，即今天交易未来某月或某日提货，并且在货物交收日之前可以转让或赎回的交易方式。

.....

图表 1：中远期现货交易流程图



.....

三、化工品交易市场建设的保障措施

1、实体市场配套设施建设方案

化工交易中心的实体市场主要提供企业办公、产品展示、化工品检测、会议、餐饮等服务，以及信息咨询服务、代办工商注册、税务登记、代理进出口业务服务等一系列增值服务。

交易中心不涉及化工品的储存、配送等服务，所有仓储物流服务均外包给专业的仓储和物流企业，因此，本交易中心的实体市场的建设目标是：商务办公以及企业、产品展示为主要内容的大型化工商务市场。

.....

2、化工品交易市场实施配套电子交易系统方案

(1) 技术来源与技术方​​案选择

电子交易平台的核​​心服务包括化工品的网上中远期现货交易、现货挂牌交易、竞价交易及相​​关资讯等服务，并联合其他仓储、物流配送企业以及金融结算机构提供一体化配套服务，从而形成以电子交易中心为平台、以仓储为依托、以物流配送为延伸的现代化的交易市场。电子交易平台通过 B2B（企业对企业）的电子商务模式，为供求企业的大宗化工产品、原材料提供便利的交易平台，成为信息流、资金流、物流的信誉中介，争取为配合政府规范危化品的交易、运输和监管的提供信息渠道。

.....

四、化工品交易市场项目实施方案

.....

第六章 化工品交易市场项目的效益评估

第一节 项目的投资估算及资金筹措

一、投资估算的依据

二、项目的投资估算

(1) 固定资产投资

本项目固定资产投资估算根据化工品交易市场项目的相关资料进编制，投资估算包括项目的建筑、设备、辅助设施、公用工程和总图运输以及其他费用等。见“项目总投资估算表”。

图表 2：项目总投资估算表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	单位	总价	占比
	工程总投资	万元	5998.66	100%
1	固定资产费用	万元	5161.46	86.04%
2	无形资产费用	万元	250.00	4.71%
3	递延资产费用	万元	41.87	0.7%
4	预备费用	万元	545.33	9.09%
	合 计		5998.66	100%

(2) 建设期利息

建设期利息详见“投资使用和筹措表”。

建设投资 5998.66 万元，公司全部自筹。

第一期建设期按 2 年计算，各年投资按 30%：40%考虑；第二期建设期 1 年（在第 6 年投入），投资 30%。

图表 3：资金使用及资金筹措表

序号	年份 项目	第一期	第二期	合计
		1	总投资	4199.06
1.1	固定资产投资	4199.06	1799.6	5998.66
1.2	预备费	381.73	163.6	545.33
1.3	建设期利息	0	0	0
1.4	流动资金	0	116.95	116.95
2	资金筹措	0	116.95	116.95
2.1	自有资金	0	116.95	116.95
2.2	借款	0	0	0

(3) 流动资金估算

图表 4：流动资金估算表

单位：万元

序号	项目	最低周转天数	周转次数	计算期(年)		
				3	4	5
1	流动资产			1500	1500	1500
1.1	应收账款	30	12	800	800	800
1.2	存货	50	2	300	300	300
1.3	现金	30	12	400	400	400
2	流动负债			1429.82	1453.23	1464.91
2.1	应付账款	10	36	1429.82	1453.23	1464.91
3	流动资金			70.18	46.77	35.09
4	流动资金本年增加额			70.18	46.77	35.09

三、项目资金筹措

第二节 项目的财务分析

一、财务评价依据和原则

本项目计算期 12 年，其中建设期 2 年，运营期 10 年。

图表 5：项目运营交易量表

名称	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
化工交易量 (亿元)	60	150	250	350	450	500	500
出租面积 (万平方米)	0.4	0.6	0.8	1.0	1.6	1.8	2.0

二、财务分析内容

(1) 收入及税金估算

根据中国其它化工交易市场交易手续费的情况和本化工交易市场的定位，交易手续费的取费为万分之三。

近几年虎门办公场所和其它交易市场租金价格的走势和企业本身的市场定位，选取具有市场竞争力的租金价格 90 元/月/平方米。

年均营业收入 2661.60 万元。

营业税及附加取 6%，年均营业税金为 159.70 万元。

.....

(2) 成本费用分析

年均总成本费用 1004.96 万元

.....

(3) 利润估算

所得税按税率 25% 计算。

盈余公积金按税后利润的 10% 计取。

项目年均营业收入为 2661.60 万元，年均总成本费用 1004.96 万元，年均所

三、清偿能力分析

图表 6：资产负债表

单位：万元

序号	项目名称	建设期		投产期			经营期			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	资产	1259.7	4199.06	5647.24	6931.22	8140.8	11149.99	12374.36	13607.14	14833.02
1.1	流动资产	0	0	1273.94	2806.95	4493.18	6126.49	7713.06	9474.4	11172.99
1.1.1	货币资金			200	200	200	200	200	200	200
1.1.2	应收帐款			400	400	400	400	400	400	400
1.1.3	预付帐款									
1.1.4	存货			300	300	300	300	300	300	300
1.1.5	其他			373.94	1906.95	3593.18	5226.49	6813.06	8574.4	10272.99
1.2	在建工程	1259.7	4199.06				1799.6			
1.3	固定资产净值			3695.17	3251.75	2861.54	2518.15	4015.58	3533.71	3109.66
1.4	无形及其他资	837.2	753.48	678.13	610.32	549.28	494.35	444.92	400.43	360.87
2	负债及所有者	1259.7	4199.06	5647.24	6931.22	8140.8	11149.99	12374.36	13607.14	14833.02
2.1	流动负债总额	0	0	213.2	262.2	236.8	211.4	200.8	198.6	189.5
2.1.1	应付帐款			20	100	100	100	100	100	100
2.1.2	短期借款			0	0	0	0	0	0	0
2.1.3	流动资金借款			0	0	0	0	0	0	0
2.1.4	预收帐款			193.2	162.2	136.8	111.4	100.8	98.6	89.5
2.2	长期借款			0	0	0	0	0	0	0

.....

四、现金流量分析

图表 7：项目现金流量表

单位：万元

序号	年份 项目	建设期		运营期					
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	现金流入			2661.6	2661.6	2661.6	2661.6	2661.6	2661.6
1.1	营业收入			2661.6	2661.6	2661.6	2661.6	2661.6	2661.6
1.2	回收固定资产余值								
1.3	回收流动资金								
2	现金流出	1799.60	2399.50	1682.53	1694.2	1682.52	3446.99	1647.43	1647.43
2.1	固定资产投资	1799.60	2399.50				1799.56		
	含投资方向调节税								
2.2	流动资金			35.1	46.77	35.09			
2.3	经营成本			1004.96	1004.96	1004.96	1004.96	1004.96	1004.96
2.4	营业税金及附加			159.70	159.70	159.70	159.70	159.70	159.70
2.5	所得税			370.50	370.50	370.50	370.50	370.50	370.50
2.6	盈余公积金			112.27	112.27	112.27	112.27	112.27	112.27
3	净现金流量(1-2)	-1799.60	-2399.50	1056.26	1079.67	1091.35	-673.12	1126.44	1126.44
4	累计净现金流量	-1799.60	-4199.10	-3142.84	-2063.17	-971.82	-1644.94	-518.50	607.94
5	所得税前净现金流量	-1799.60	-2399.50	1426.76	1450.17	1461.85	-302.62	1496.94	1496.94

.....

五、不确定性分析

图表 8：敏感性分析表

序号	因素 IRR 变化率	投资	交易量 及出租量	交易费 及租金	可变成本
2	20%	15.44%	22.46%	22.52%	18.18%
3	0	18.24%	18.24%	18.24%	18.24%
4	-20%	22.00%	13.55%	13.48%	18.31%
5	-40%	27.40%	8.21%	8.07%	18.37%

六、财务评价结论

第三节 项目的社会效益分析

本项目的社会效益体现在如下几个方面：

(1) 推动广东石化产业发展

本项目的建设将彻底改变广东省以及华南地区缺乏大宗石化产品交易平台的落后状况，通过吸收大量的买家和卖家，集中大量的供求信息，通过公平竞争

形成合理价格，可以引导供求，充分发挥市场导向的功能，优化配置资源，同时，通过自主掌握石化产品的地区定价权，推动广东省石化产业的发展。

.....

（5）促进当地经济的发展

本项目的设立，不但将推动广东省石化贸易行业的快速发展，同时，还将带动石化仓储、物流行业、金融业的发展，通过吸引国内外客商入驻本化工交易市场，还将推动当地相关的餐饮服务业、酒店、娱乐业的兴旺发达，将为吸纳安排社会人员就业，拉动地方经济发展做出重要贡献。

综上所述，本项目的社会效益显著。

第七章 项目风险分析及控制措施

第一节 政策风险分析

一、宏观政策风险

经济政策风险是指在建设期或经营期内，由于所处的经济环境和经济条件的变化，致使实际的经济效益与预期的经济效益相背离。对经济环境和经济条件，应以宏观和微观两个角度进行考察。宏观经济环境与经济条件的变化，是指国家经济制度的变革、经济法规和经济政策的修改、产业政策的调整及经济发展速度的波动。

从本项目来看，根据国家相关政策法规和规划，对发展专业商品市场和电子交易平台是大力支持的，因此，在国家的政策层面是支持该项目的建设和运行的。

对策：

（1）公司将在国家各项经济政策和产业政策的指导下，汇聚各方信息，提炼最佳方案，统一指挥调度，合理确定公司发展目标和战略；

（2）加强内部管理，提高服务管理水平，降低营运成本，努力提高经营效率，形成公司的独特优势，增强抵御政策风险的能力。

.....

.....

第八章 建设项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

第二节 建设项目可行性研究建议

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 1118 室

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

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 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：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869