



广东省某市石化产业园项目 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 项目概况.....	1
第一节 项目介绍.....	1
第二节 项目地理位置和施工条件.....	1
第三节 开发动因.....	1
一、政府开发动因.....	1
二、企业开发动因.....	2
第四节 公司概况.....	2
第五节 本章小结.....	2
第二章 项目环境分析.....	3
第一节 项目宏观环境分析.....	3
一、国家产业政策环境分析.....	3
二、地方产业规划环境分析.....	3
三、基础建设金融政策环境分析.....	3
第二节 项目目标市场分析.....	3
一、目标市场供需分析.....	3
二、目标市场发展分析.....	3
第三节 项目竞争性分析.....	3
一、项目竞争对手分析.....	3
二、潜在竞争者的进入能力.....	3
三、供应商的议价能力.....	4
四、顾客的议价能力.....	4
第四节 项目 SWOT 分析.....	4
第五节 本章小结.....	4
第三章 项目建设方案.....	4
第一节 设计方案.....	4
一、总体方案.....	4

二、平面布置方案.....	5
第二节 主要水工建筑物.....	5
第三节 主要工程量.....	5
第四章 本章小结.....	5
第四章 施工组织设计、运营管理和保障措施.....	6
第一节 施工组织设计.....	6
一、施工总体布置原则.....	6
二、施工方案.....	6
三、施工进度计划.....	6
第二节 运营管理.....	7
第三节 保障措施.....	8
一、资金保障措施.....	8
二、组织保障措施.....	9
三、项目外部组织保障.....	9
第四节 本章小结.....	9
第五章 项目财务分析.....	9
第一节 项目投资估算及计划.....	9
一、工程内容及编制说明.....	9
二、围海造地项目投资估算.....	9
三、项目投资估算.....	9
四、项目投资计划.....	9
第二节 回购收入预测.....	10
一、土地销量.....	10
二、营运收入测算.....	10
第三节 盈利能力分析.....	10
一、项目利润估算.....	10
二、项目财务净现值及财务内部收益率.....	10
第四节 不确定分析.....	11

一、项目总投资不确定性分析.....	11
二、营运收入不确定分析.....	11
三、营运费用不确定分析.....	11
第五节 本章小结.....	11
第六章 项目风险分析和对策	11
第一节 项目风险类型.....	11
一、工程设计风险.....	11
二、合同订立风险.....	11
三、政府信用风险.....	11
第二节 风险规避原则.....	12
第三节 项目风险规避对策.....	12
第四节 本章小结.....	12
第七章 项目结论.....	12

第一章 项目概况

第一节 项目介绍

产业园区总面积约 30.4 平方公里，其中填海面积为 861.74 万平方米，陆上面积为 21.7826 万平方米。通过围海吹填，形成临海码头区，码头岸线长近 10 公里，后方陆上面积形成物流、生产、加工、办公区域。

填海拟建围堤长度为 17939.1m，分隔围堰长度为 1410.1m，吹填至设计标高的吹填方量为 7886 万 m³，填海工程项目投资 413060.19 万元，陆上面积 21.7826 万 m² 征地费用为 260217.3 万元，整个产业园区总投资为 673277.49 万元。

第二节 项目地理位置和施工条件

项目区域位于广东省某市港内，工程所处海域开阔、水深条件良好，施工区域可等级航道接通，水上设备以及运送材料船只可直达施工区域，为工程建设提供了便利的水路交通条件。该市港口综合配套设施较完善，可为工程的实施提供必要的依托，可以在港内调配船只设备，遇到台风季节，各种船只均可就近避风，减少各种调动费用，安全有保障。

.....

第三节 开发动因

一、政府开发动因

某市是海洋大市，是广东省打造海洋经济强省的主要城市之一，市委九届十三次全会报告中指出：“加快培育发展海洋经济。以建设国家海洋经济发展试点地区为契机，用创新思路谋划海洋经济发展，抓紧编制实施海洋经济发展规划，积极争取国家、省有关政策，在注重保护海洋资源的同时，科学围（填）海造地，科学开发海岛和利用岸线，向海洋要资源，要潜力，要空间，加快做大做强“蓝色经济”。

.....

二、企业开发动因

公司为国有资产监督管理委员会管理的特大型建筑企业。分别在上海和香港上市，公司注册资本 123.38 亿元。ZT 公司是中国乃至全球最具实力、最具规模的特大型综合建设集团之一，公司业务涵盖房地产、工程建筑、物资物流、特许经营、工业制造、矿产资源及金融保险，已经从以施工承包为主发展成为具有规划、勘察、设计、科研、施工、监理、运营、维护和投融资的完善的行业产业链，具备了提供一站式综合服务的能力。

.....

第四节 公司概况

第五节 本章小结

综上所述，该项目所在地的自然条件、外部协作及施工条件良好，是石化产业发展的不可或缺资源，也拥有天然的交通便利条件；外部环境现状良好，区位优势突出；该工程建设对于周围环境的影响小，用地及水域使用合理，与周边的环境是和谐的；项目实施的各种资源条件具备，主持工程可行性研究的企业也具备雄厚的技术经济实力，工程初具条件进行建设开发。-

第二章 项目环境分析

第一节 项目宏观环境分析

一、国家产业政策环境分析

二、地方产业规划环境分析

三、基础设施建设金融政策环境分析

第二节 项目目标市场分析

本项目目标市场定位为广东省内石油产品市场，广东省是经济强省，经济速度发展很快，对能源的需求非常大，特别是石油产品，绝大部分的石油依赖外界输入，不但是原油缺乏，本省的原油加工生产能力也远远无法满足需求，现有石化生产企业所提供的产品仅占四分之一，其他石油产品基本是靠外省直接输入，因此本项目与上游企业炼化一体化配套，目标市场一致，都是覆盖广东省，与其他省份的石化企业竞争，争取填补目前省内的需求空白。

一、目标市场供需分析

二、目标市场发展分析

第三节 项目竞争性分析

一、项目竞争对手分析

二、潜在竞争者的进入能力

大型石化产业的规划和布置是属于国家重大经济战略，具有强烈的地区排他性；石化产业也是高度集群的产业，石化产业园区对大量关联性强的产业具有天然的吸引力，因此该产业的关联性企业基本会聚集在更具成本优势的产业园区。该区域的其他海岸线的临港产业无

法获得国家级的规划，也没有 Z 市天然深水港口的优势，很难在石化产业的发展上形成威胁，因此，其他地区的代替品和潜在竞争者很难在周边附近形成威胁。

三、供应商的议价能力

四、顾客的议价能力

第四节 项目 SWOT 分析

第五节 本章小结

综上所述，本项目的 SWOT 模型分析可以显示，本项目具备明显的优势，具有国内外良好的宏观经济环境以及地方产业政策支持，拥有天然的地理条件，先进的设计理念和后发优势，实力雄厚的合作企业；外界环境也存在不错的发展机会，特别是国内外产业转移和转型升级的政策；当然本项目也存在一定的劣势和威胁，如原有某石化已占据部分市场，项目建设周期中可能出现的一些风险等。总体分析后，本项目优势、机会和存在的威胁、风险相比较，项目具有一定的可行性。

第三章 项目建设方案

第一节 设计方案

一、总体方案

某市石化产业园区项目是集存储、生产、加工、运输为一体的现代化石化产业园区。产业园区总面积约 30.4km²，其中填海面积为 861.74 万 m²，陆上面积为 21.7826 万 m²。通过围海吹填，形成临海码头区，码头岸线长近 10 公里，连接后方陆上面积，形成物流、生产、加工、办公区域。项目主要任务就是围海吹填造地，并对陆上面积进行征地补偿工作，建成一个 30.4km²的产业园区，建成后通过土地的买卖，回收投资金额。

填海拟建围堤长度为 17939.1m，分隔围堰长度为 1410.1m，吹填至设计标高的吹填方量

为 7886 万 m^3 ，填海工程项目投资 413060.19 万元，陆上面积 21.7826 万 m^2 征地费用为 260217.3 万元，整个产业园区总投资为 673277.49 万元。

二、平面布置方案

第二节 主要水工建筑物

第三节 主要工程量

项目主要工程量如下：

图表 1：项目主要工程量一览表

序号	项目	单位	数量
1	A 区填海面积	万 m^2	655.82
2	B 区填海面积	万 m^2	205.92
3	围堤 A 段长度	M	11724
4	围堤 B 段长度	M	6215.1
5	分隔围堤长度	M	1410.1
6	A 区排水口	个	4
7			

第四章 本章小结

本章主要是根据项目的具体情况和特点，通过对项目总体方案、平面布置方案以及主要的技术指标和参数进行描述，确定项目各分项分部的规模、标准以及重要的参数，选取建筑物的形式、结构等具体方案。落实了项目建设方案和施工方案的同时，确立了项目在技术上的可行性。

第四章 施工组织设计、运营管理和保障措施

第一节 施工组织设计

一、施工总体布置原则

二、施工方案

三、施工进度计划

根据施工总体进度计划以及确定的工程建设内容、结构方案、资金来源及施工条件和施工组织方案等工程项目施工的基础条件，该工程量虽然较大，但是施工工序较少且施工工艺成熟，具备开展多个施工面的条件，总工期暂定为 24 个月，工程进度安排总表如下：

图表 2：施工进度安排表

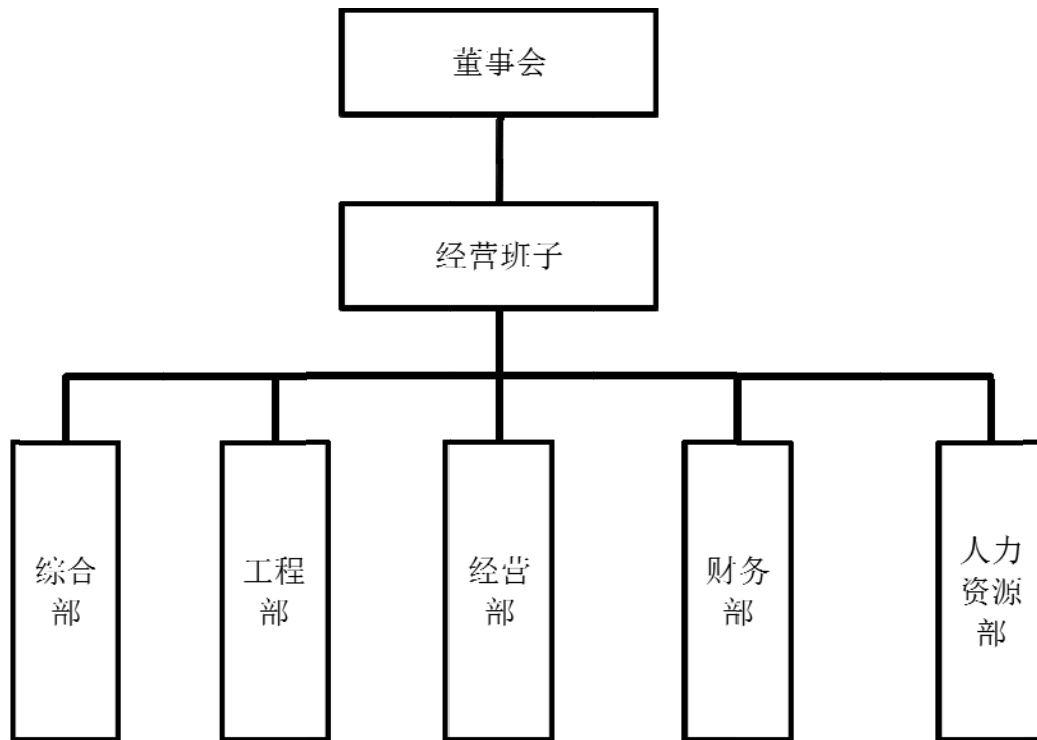
项目名称	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
施工准备	■																							
分隔围堰	■	■	■	■																				
堤心抛石	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■					
护底、护面施工			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
挡浪墙施工							■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
吹填形成陆域					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
场地平整及竣工验收																					■	■	■	■

第二节 运营管理

该项目建成后即进入运营期，项目运营期为 3 年，主要任务就是办理好土地进入流通市场的各种手续，通过市场运作，招商引资等工作的基础上，将规划好的地块拍卖出售，回收投资额。

项目的运营管理由地方政府与企业共同组成的项目投资有限公司负责运营。合作企业和地方政府根据双方出资以及合作协议，确定项目公司的组织架构和经营班子，负责项目的前期建设以及运用期的管理工作。项目投资公司组织架构图，具体如下：

图表 3：公司组织结构图



第三节 保障措施

项目的规模较大，建设期和运营期也相对较长，总共有 5 年，项目建设牵涉面比较广，不论是建设期还是运营期，项目受国家宏观环境以及地方政府的微观环境影响比较大，存在各种建设、运营的必要条件。这些外部条件一旦出现变化，将可能给项目带来较大的影响。因此为了保障项目的顺利推进和开展，必须具备或者创造条件，提供一定的保障措施，确保项目顺利开展。

一、资金保障措施

项目规模体量大涉及金额巨大，总投资估算约为 673277.49 万元，除了项目投资有限公司自身的资本金之外，还得通过利用企业的信誉额度，获得银行的贷款，确保项目投资资金到位。按照国家有关规章制度要求，该项目的项目资本金为总投资的 35%。由投资方投入，其余资金采用银行借贷方式解决，贷款利率按照当期中国人民银行贷款现行利率计算。

二、组织保障措施

三、项目外部组织保障

第四节 本章小结

第五章 项目财务分析

第一节 项目投资估算及计划

一、工程内容及编制说明

二、围海造地项目投资估算

项目根据以上的估算依据以及主要工程量，可以估算到造地项目估算投资额为 413060.19 万元。具体见表下（略）：

三、项目投资估算

整个石化产业园区的面积为 4030 万平方米，其中围海造地面积为 861.74 万平方米，陆上面积为 2478.26 万平方米，按照某市征地补偿标准，按每平方米的补偿费用 105 元为标准计算，陆上征地估算费用为 260217.3 万元。整个产业园区总投资包括围海造地项目投资总额 413060.19 万元以及陆上征地补偿费用 260217.3 万元，石化产业园区的投资估算总额为 673277.49 万元。

四、项目投资计划

某市石化产业园区项目总投资为 673277.49 万元，建设期为 2 年，分两年投资计划按第一年投入 75%，第二年投入 25%进行估算。财务计划现金流量表（略）

第二节 回购收入预测

本项目通过围海造地，征地补偿，项目建成园区后，规划定位为石化产业园区，再通过土地市场拍卖，获得收入。

一、土地销量

二、营运收入测算

第三节 盈利能力分析

一、项目利润估算

二、项目财务净现值及财务内部收益率

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 8%。

根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期 R_t 和投资利润率等指标。

1、净现值 NPV

财务净现值是指在方案的整个实施运行过程中，所有现金净流入年份的现值之和与所有现金净流出年份的现值之和的差额。

项目净现值 NPV 为：
$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{(CO - CI)_t}{(1+i)^t} = 61371.25 \text{ 万元}$$
，远大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。

2、内部收益率 IRR

财务内部收益率反映的是方案本身实际达到的收益率。

当
$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{(CO - CI)_t}{(1+i)^t} = 0$$
 时，求出的 i 值即为该项目的内部收益率。经计算求出所得税前 IRR 25.23%，所得税后 IRR=12.13%，大于基准收益率 8%。说明该项目的动态收益是可行的。

第四节 不确定分析

一、项目总投资不确定性分析

二、营运收入不确定分析

三、营运费用不确定分析

第五节 本章小结

项目总收入为 1252500 万元，项目总投资额为 673277.49 万元，项目的资金来源主要包括自有资金、银行贷款和销售收入回款等。项目的总投资收益（税后）为 382654.18 万元，项目税后财务净现值为 61371.25 万元，本项目全部投资内部收益率所得税后为 12.13% 大于财务基准收益率 10%。本项目在营运期的第二年累计现金流开始出现正值，即可收回全部投资，回收期比较短。因此该项目的开发投资是可行的，且具有较高的经济效益。

第六章 项目风险分析和对策

第一节 项目风险类型

一、工程设计风险

二、合同订立风险

三、政府信用风险

.....

第二节 风险规避原则

第三节 项目风险规避对策

第四节 本章小结

本章通过项目的具体分析，确定项目可能存在的各种风险类型，以及各种风险可能带来的后果。并根据项目以及产业集群的一些特点，分析确定各种风险的处理原则。根据“近因易控”的原则，即谁能最有效地防止和最方便处理风险就由谁来承担该风险，将各类风险分配给项目发起方和项目投资方，将风险的发生几率和可能的损失降到最低点。本着合作双方“风险分担、利益共享”的原则，确定参建各方各自所承担的风险比例，并在合作协议中明确约定。确保参建各方所承担的风险与利润、责任对等。再通过分析各种风险的应对措施，采用设计、管理、协议等事前事后的手段和措施，消除、减弱风险发生的可能性或将风险可能带来的损失降到最低，经过论证，总体而言，该项目建设过程中的各种风险均在可控的范围。

第七章 项目结论

近几年国内外经济变化更加频繁，为应对这种局面，国内经济政策也相应出现摇摆的现象，在经历 2008 年“4 万亿元”基础建设刺激政策后，2011 年底，国家面对国内经济开始呈过热状况，出现资源过剩、产能过剩、通胀、房地产过热等危机，又开始推行稳健的经济政策，收缩银根，紧急叫停或放缓大型基础建设项目的进度，大量基础建设项目因缺乏资金，被迫停工。地方政府和国内企业面对这样过山车的经济局面，结合国际产业转移的浪潮以及国内产业转型升级的形势，纷纷寻求对策，以求在更加激烈多变的经济环境中得到发展和生存。本项目也是应景而生，因此具有非常良好的国际国内政策背景，也符合地方经济规划和地方地理特点。

本文通过绪论、项目概况、项目环境分析和开发动因、建设方案、财务分析、风险分析与对策等几个方面进行定性、定量的分析。

首先，从国内外石化产业集群理论和国内模式有关文献综述入手，通过国内外有关理论

文献论证，项目与国内外有关理论的发展相一致，是具有该行业前瞻性的发展特色；

其次，通过项目概况，项目的地理位置、工程自然条件、参加企业等介绍，论述项目建设的具休外部条件，确认项目具备建设条件；

第三，通过采用项目 SWOT 等方法对项目所处市场环境，企业和政府的开发动因进行分析，论证项目市场，确认项目有一定的市场前景和优势；

第四，通过项目建设方案、财务分析、风险分析等，对项目的建设内容、估算成本、盈利能力等进行定性分析和定量计算，进一步确认项目的经济可行性和预测风险类型以及可控程度。

通过以上各部分的论述，我们得到的结论是：项目具备良好的经济和政策背景，符合国际产业转移和国家、地方经济规划，在某市所处经济区域具有广阔的市场，项目建设方案先进，具有后发优势，财务分析数据真实、计算准确、结果可行，项目风险类型清晰，责任分担主体明晰，能有效规避降低风险损失，总体风险可控。因此综上所述，

我们认为项目可行，具备投资价值。

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 6 层

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：上海市浦东新区新区商城路 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