



山西某大宗商品交易中心项目
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 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

山西某大宗商品交易中心项目

二、项目承建单位

三、项目建设性质

四、项目地点

五、项目建设规模及内容

项目总投资*****万元，其中，固定资产投资*****万元，流动资金*****万元。项目建设投资中，交易中心场地装修费用*****万元，设备及软件购置费*****万元，安装调试费*****万元，预备费用*****万元。

序号	项目	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
1	主体工程		
1.1			
1.2			
1.3			
1.4			
1.5			
1.6			
2	辅助工程		
2.1			
2.2			
2.3			
2.4			
2.5			

六、项目实施进度

七、项目产品简介

八、项目总投资

项目估算总投资（含流动资金）**万元。其中……。

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

九、资金筹措

第二节 项目结论

一、经济效益

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，运营期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

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		运营能力 100%年
4	利润总额	万元		运营能力 100%年
5	净利润	万元		运营能力 100%年
6	总成本费用	万元		运营能力 100%年
7	上缴税金	万元		运营能力 100%年
7.1	上缴销售税金及附加	万元		运营能力 100%年

序号	指标	单位	指标	备注
7.2	年上缴增值税	万元		运营能力 100%年
7.3	年上缴所得税	万元		运营能力 100%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	%		运营能力 100%年
13	投资利税率	%		运营能力 100%年
14	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第三节 编制依据及研究范围

- 1、《国务院办公厅关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的意见》（国办发〔2017〕73号）
- 2、《“十三五”国家食品安全规划》（国发〔2017〕12号）
- 3、《国家发展改革委关于促进产业集群发展的若干意见》
- 4、《关于清理整顿各类交易场所切实防范金融风险的决定》（国发〔2011〕38号）
- 5、《促进产业结构调整暂行规定》
- 6、《国务院办公厅关于清理整顿各类交易场所的实施意见》（国办发〔2012〕37号）
- 7、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 8、《投资项目可行性研究指南》
- 9、……

第四节 项目单位简介

第二章 项目建设环境分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、响应国家政策号召，践行国家发展战略

(1) 十九大报告要求“深化供给侧结构性改革”，进一步推动经济持续健康发展

2017年10月18日，习近平总书记在十九大报告中提出，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，建设现代化经济体系是跨越关口的迫切要求和我国发展的战略目标。必须坚持质量第一、效益优先，以供给侧结构性改革为主线，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革，提高全要素生产率，着力加快建设实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的产业体系，着力构建市场机制有效、微观主体有活力、宏观调控有度的经济体制，不断增强我国经济创新力和竞争力。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

.....

二、经济背景

三、市场背景

四、技术背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设对农产品交易市场发展的必要性

与传统农产品流通模式相比，交易中心采用电子交易模式，更加灵活便捷。交易中心广泛吸纳各方参与，减少贸易的中间环节，降低交易成本，减少占用农产品库存和资金，促进农产品贸易和流通，保证了农产品的销路，降低了农户的风险，避免了市场混乱，在经济规律的基础上保证了各方利益，根据市场有效地

反映了农产品价格，为国家、农产品加工企业、经销商和农户提供了价格指示牌，提供了决策依据。

.....

二、项目建设是提升行业利润，实现农民增收的需要

利润的提升不仅体现在企业利润的增加而且体现在农民的收入增加上。在传统的农产品交易中，作为供应商的农民一直处于弱势，农产品价格上涨而农民无法增收的现象频发，究其原因是在流通过程中，收购商利用其经济优势和信息优势在其中牟取暴利，交易中心“去中介化”和“信息透明”的特点很好地规避了这一问题，从根本上为农民增收保驾护航；而企业盈利的多少是由每笔交易的利润率、交易量和交易额大小决定的，建立公共电子交易平台，对每笔交易收取服务费用，让更多的农产品交易通过电子交易中心完成，随着交易平台的流量增加和交易量的不断提升，依靠规模效应提升企业利润空间。

三、项目建设是市场规律在农业生产中被合理化利用的需要

市场具有滞后性的特点，而农业生产则具有时效性的特点。在很多情况下，市场规律下的农业生产者往往也是市场规律发挥作用的受害者。本项目中心建成后将成为中西部地区最大的大宗农产品交易场所。可以说通过本交易中心产生的交易量以及交易价格将对未来农产品价格走势产生影响。具体影响如下：

.....

四、项目建设助力订单农业开展，促进农民增收，降低现货交易风险

第三节 项目建设可行性分析

一、国家政策导向

二、市场前景广阔支撑项目可行

三、平台独特创新支撑项目可行

四、项目公司自身优势

第三章 项目产品市场分析

第一节 项目产品及行业概况

一、所属行业

二、产品简介

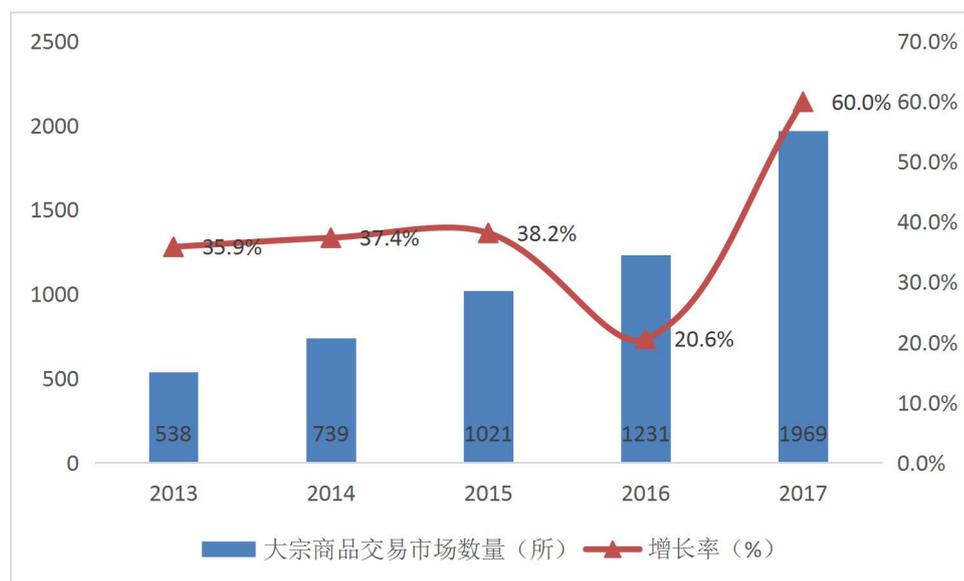
二、大宗交易市场相关概念

第二节 大宗商品电子类交易市场

一、总体概况

据中国物流与采购联合会大宗商品交易市场流通分会（以下简称“中物联”）不完全统计，截止 2017 年底，我国大宗商品电子类交易市场共计 1969 家，同比增长 60.0%，实物交易规模超过 30 万亿元。

2013-2017 年中国大宗电子类商品交易市场数量及增长率



近几年来，随着互联网金融的快速发展，大宗商品电子交易市场在中国发展迅速，已成为我国流通体系的重要组成部分。根据中物联总结，2017 年我国大宗商品现货流通行业快速发展的主要原因有三：一是“现代供应链”成为行业发展的新增长点和新动能，各类大宗商品供应链协同平台、交易平台和综合服务平台快速发展，流通业与制造业、服务业加速融合。二是“物流基础设施网络建设”

为行业发展奠定了坚实基础，智慧物流、智能仓储、车货匹配等国际领先技术在物流领域的应用，推动大宗商品航运类交易市场爆发性增长。三是农业、能源、电力、煤炭等市场化改革步伐加快，带动传统产业转型升级提速，各类新兴业态和商业模式创新竞相呈现，一批具有良好产业基础、综合实力强、主体功能突出的市场主体集中涌现。

.....

第三节 农产品及农产品电商市场分析

一、我国农产品市场发展分析

1、我国农产品生产现状

根据国家统计局发布的数据，2010年至2016年间，我国主要农产品总产量总体上呈现小幅增长的趋势，但是增长幅度较小。从总量看，2016年我国主要农产品总产量为208772万吨，较2015年增长1823万吨，同比增长0.88%；较2010年增长33373万吨，2010至2016年间，年复合增长率为2.95%。

2010-2016年中国农产量总产量变化情况



从主要农产品类别看，2016年全国粮食总产量61624万吨，比上年减少520万吨，下降0.8%，仍是历史第二高产年。棉花产量534万吨，下降4.6%。油料产量3613万吨，增长2.2%。蔬菜产量80005万吨，增长1.9%。水果产量28319万吨，增长3.4%。全年猪牛羊禽肉产量8364万吨，比上年下降1.1%；禽肉产量1888万吨，增长3.4%。禽蛋产量3095万吨，增长3.2%。牛奶产量3602万

吨，下降 4.1%。

2010-2016 年主要农产品产量变化情况（单位：万吨）

主要农产品	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
粮食	54641	57121	58957	60194	60703	62144	61624
肉类	7926	7965	8387	8535	8707	8625	8540
水产品	5373	5603	5908	6172	6462	6700	6900
禽蛋	2763	2811	2861	2876	2894	2999	3095
牛奶	3576	3658	3744	3531	3725	3755	3602
蔬菜	63700	67700	70200	72500	76005	78500	80005
水果	21401	22768	24057	25093	26142	27375	28319
棉花	596	660	684	630	618	560	534
油料	3230	3307	3437	3517	3507	3537	3613
糖料	12045	12520	13500	13759	13403	12529	12299
茶叶	148	162	179	182	210	225	241
合计	175399	184275	191914	196989	202376	206949	208772

2017 年，供给侧结构性改革是中国农业发展的主线，农业结构将以市场为导向持续优化调整，绿色优质农产品供给有望继续增加，农产品供需结构性矛盾将得以缓解。粮食产能保持稳定、结构不断优化，水稻、小麦种植面积稳定在 8 亿亩以上，优质稻谷、专用小麦种植面积增加，玉米面积预计调减 1000 万亩……

2、我国农产品流通现状

……

三、山西省农产品市场发展分析

四、农产品电商市场发展状况

第四节 项目交易中心优势及区域竞争对手情况

一、交易中心优势

二、区域竞争对手情况

.....

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

第二节 项目区位条件

一、自然气候

二、区位交通

三、基础设施

四、经济条件

第五章 项目方案设计与规划

第一节 项目方案设计与规划

第一节 项目建设目标

第二节 项目建设指导思想

第三节 项目建设方案

第六章 项目拟定制度

第一节 山西某交易中心交易客户管理办法

第二节 现货挂牌交易规则

第三节 现货协议交易规则

第七章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

一、相关法律、法规、规划和产业政策

二、建筑类相关标准及规范

三、相关终端用能产品能耗标准

第二节 编制原则和目标

第三节 节能措施

一、建筑节能措施

二、给排水节能

三、电气节能与环保

第四节 项目节能分析

第五节 项目能耗分析

项目能源消耗种类为电力、水。其中水耗包括职工生活用水和生产用水。项目电力消耗主要为工厂生产设备耗电。项目能源消耗种类及消耗量一览表如下：

序号	主要能源及耗能工质名称	计量单位		年需求量		
		实物	标煤	实物	折标	折标煤
					系数	
1	主要能源		t			
1.1	电	万 kWh	t			
2	耗能工质		t			
2.1	水	万 t	t			
3	年耗标煤总量 (t)					

第八章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

第二节 安全生产方案

一、安全生产制度的主要内容

二、安全生产防范措施及安全生产情况

第三节 职业卫生方案

一、卫生设施

二、卫生制度规定

三、职业病防护

四、应急方案

第四节 消防设施及方案

一、设计采用的消防标准及规范

二、消防工作的原则

三、防火措施

四、消防措施

第九章 项目组织机构及人力资源配置

第一节 项目组织管理

一、项目实施管理

二、资金与信息管埋

第二节 项目建设及运行管理

一、项目的后期管理

二、项目建成后管理

三、劳动定员

第十章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施及总体开发进度

第三节 工程招投标方案

第十一章 项目预计投资估算及资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、流动资金

五、项目总投资估算

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

第五节 资金筹措

第十二章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入及税金测算

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

经测算，项目实施后达产年利润总额**万元，净利润**万元。根据有关文件，企业所得税按应纳税额的 25%缴纳，法定盈余公积金按税后利润的 10%进行计提。具体见附表：项目利润与利润分配表。

第五节 财务效益分析

一、财务净现值 FNPV

二、财务内部收益率 FIRR

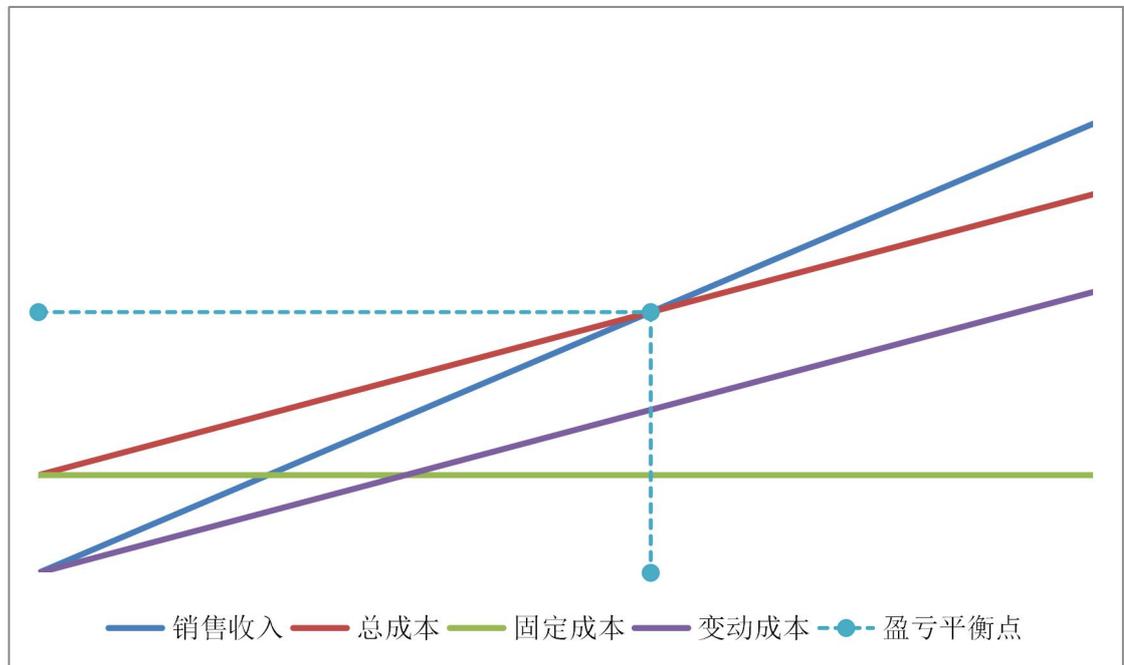
三、项目投资回收期 P_t

第六节 项目不确定性分析

一、项目敏感性分析

二、项目盈亏平衡分析

盈亏平衡分析指通过计算项目达产年的盈亏平衡点（BEP），分析项目成本与收入的平衡关系，判断项目对产出品数量变化的适应能力和抗风险能力。项目建成后实际生产负荷达到设计产能的**%即可满足收支平衡。



第七节 财务评价结论

第十三章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 政策性风险分析及控制

第二节 技术风险分析及控制

第三节 市场竞争风险分析及控制

第四节 运营管理风险分析及控制

第五节 成本和费用增加的风险及应对措施

第六节 知识产权风险及应对措施

第十四章 结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

一、拟建方案建设条件的可行性结论

二、资金安排合理性的可行性结论

三、经济效益的可行性结论

四、环境影响的可行性结论

五、研究结论总述

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 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：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：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806