



广东某港口运营公司股权收购项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

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：<https://www.sunpul.cn>

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

收购某港口码头公司股权项目及后续投资。

二、项目收购双方

三、股权收购实施方案

四、后续运营方案

五、项目发展定位

第二节 可行性研究结论

从市场角度分析，项目产品市场发展空间较大，前景广阔。

从公司角度分析，有利于收购双方公司的未来发展。

从项目风险分析及对策看，主要存在行业政策风险、运营风险、产品价格波动风险等，但总体而言，通过一定的防范措施，收购风险在可控范围内。

经测算，项目满负荷运营后，总产值达到*****万元，增加值达到*****万元。项目所得税后财务净现值为*****万元，内部收益率为**%，静态投资回收期为***年（不含建设期），动态投资回收期为***年（不含建设期）。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

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，营运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 |
|----|-------|----|----|----|
| 3 | 营业收入 | 万元 | | |
| 4 | 利润总额 | 万元 | | |
| 5 | 净利润 | 万元 | | |
| 6 | 总成本费用 | 万元 | | |
| 7 | 上缴税金 | 万元 | | |

| 序号 | 指标 | 单位 | 指标 | 备注 |
|-----|---------|----|----|----|
| 7.1 | 上缴税金及附加 | 万元 | | |
| 7.2 | 年上缴增值税 | 万元 | | |
| 7.3 | 年上缴所得税 | 万元 | | |
| 8 | 财务内部收益率 | % | | |
| | | % | | |
| 9 | 静态投资回收期 | 年 | | |
| | | 年 | | |
| 10 | 动态投资回收期 | 年 | | |
| | | 年 | | |
| 11 | 财务净现值 | 万元 | | |
| | | 万元 | | |
| 12 | 投资利润率 | % | | |
| 13 | 投资利税率 | % | | |
| 14 | 盈亏平衡点 | % | | |

第三节 可行性研究报告的编制依据及研究范围

一、编制依据

二、研究范围

第二章 项目单位介绍

第一节 收购方介绍

第二节 合作收购方

第三节 被收购方

第三章 项目实施背景及必要性

第一节 项目实施背景

一、政策背景

1、国家政策

中央与地方政府高度重视港口行业的发展，出台一系列政策为港口的发展提供支持。国家诸多发展规划中均提出要大力发展包括港口行业在内的基础设施性

产业。近年来，影响港口行业主要产业政策如下：

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

2021 年 3 月，十三届全国人大四次会议表决通过了《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》的决议。提出统筹推进基础设施建设。构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。系统布局新型基础设施，加快第五代移动通信、工业互联网、大数据中心等建设。加快建设交通强国，完善综合运输大通道、综合交通枢纽和物流网络，加快城市群和都市圈轨道交通网络化，提高农村和边境地区交通通达深度。

《内河航运发展纲要》

2020 年 5 月，交通运输部印发《内河航运发展纲要》，提出建设适应长三角一体化和粤港澳大湾区发展的长三角、珠三角国家高等级航道网，对接沿海主要港口，完善内部联络，构筑水网地区河海联运通道。

强化港口枢纽辐射功能。完善集疏运体系，推进重点港区与沿江开发区、物流园区的连接通道建设，加快打通铁路、高等级公路进港“最后一公里”，着力提升大宗散货铁路水路集疏运和集装箱铁水联运比例，有效降低物流成本。优化港口仓储设施、配送网络，提升水运口岸效率，拓展港口现代物流、商贸服务、大宗商品贸易功能，促进以港口为枢纽的全程物流供应服务链发展。

《关于进一步降低物流成本的实施意见》

2020 年 5 月，国家发展改革委、交通运输部发布了《关于进一步降低物流成本的实施意见》，提出构建“通道+枢纽+网络”的物流运作体系，系统性降低全程运输、仓储等物流成本。继续实施示范物流园区工程，示范带动骨干物流园区互联成网。

降低港口、检验检疫等收费。对海运口岸收费进行专项清理整顿，进一步精简合并收费项目，完善海运口岸收费目录清单并实行动态管理，确保清单外无收费项目。研究将港口设施保安费等并入港口作业包干费，降低部分政府定价的港口收费标准。依法规范港口企业和船公司收费行为。降低集装箱进出口常规收费水平。

《关于建设世界一流港口的指导意见》

2019年11月，交通运输部等九个部门联合印发《关于建设世界一流港口的指导意见》，提出到2025年，世界一流港口建设取得重要进展，主要港口绿色、智慧、安全发展实现重大突破，地区性重要港口和一般港口专业化、规模化水平明显提升。到2035年，全国港口发展水平整体跃升，主要港口总体达到世界一流水平，若干个枢纽港口建成世界一流港口，引领全球港口绿色发展、智慧发展。到2050年，全面建成世界一流港口，形成若干个世界级港口群，发展水平位居世界前列。

统筹新港区开发与老港区搬迁，引导新建港区码头集中布置、连片开发。扩大优质增量供给，开展港口智能建造技术创新，提升工程质量品质。优化存量资源，坚持新建与既有码头技术升级改造并重，坚持建设、管理和养护并重，强化监测监控、健康诊断与日常维护，提高港口设施使用年限和耐久可靠性。

进一步优化港口装卸存储主业，完善港口船舶供应和服务保障体系。大力发展冷链、汽车、化工等专业物流，增强中转配送、流通加工等增值服务，延伸港口物流产业链。

《交通强国建设纲要》

2019年9月，中共中央、国务院印发《交通强国建设纲要》，提出优化运输结构，加快推进港口集疏运铁路、物流园区及大型工矿企业铁路专用线等“公转铁”重点项目建设，推进大宗货物及中长距离货物运输向铁路和水运有序转移。推动铁水、公铁、公水、空陆等联运发展，推广跨方式快速换装转运标准化设施设备，形成统一的多式联运标准和规则。发挥公路货运“门到门”优势。完善航空物流网络，提升航空货运效率。推进电商物流、冷链物流、大件运输、危险品物流等专业化物流发展，促进城际干线运输和城市末端配送有机衔接，鼓励发展集约化配送模式。综合利用多种资源，完善农村配送网络，促进城乡双向流通。落实减税降费政策，优化物流组织模式，提高物流效率，降低物流成本。

《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》

2017年2月，国务院印发《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》（国发〔2017〕11号）。《规划》要求，到2020年，基本建成安全、便捷、高效、绿色的现代综合交通运输体系，部分地区和领域率先基本实现交通运输现代化。

在完善水路运输网络方面，《规划》强调，优化港口布局，推动资源整合，促进结构调整。强化航运中心功能，稳步推进集装箱码头项目，合理把握煤炭、矿石、原油码头建设节奏，有序推进液化天然气、商品汽车等码头建设。提升沿海和内河水运设施专业化水平，加快内河高等级航道建设，统筹航道整治与河道治理，增强长江干线航运能力，推进西江航运干线和京杭运河高等级航道扩能升级改造。

《水运“十三五”发展规划》

2016年5月，交通运输部印发《水运“十三五”发展规划》。《规划》首次将沿海港口、内河水运和航道养护管理的规划内容整合在一起，在实现深度融合的同时体现了沿海、内河各自发展的特点。

《规划》提出八大主要任务，分别是建设海运强国、打造黄金水道、推进港口转型升级、加强集疏运体系建设、发展现代水路运输服务、提升管理信息化水平、加强绿色平安发展和完善法规规范。

《交通运输部关于推进港口转型升级的指导意见》

2014年6月，交通运输部发布《交通运输部关于推进港口转型升级的指导意见》对推进我国港口转型升级提出指导意见，到2020年，基本形成质量效益高、枢纽作用强、绿色安全、集约发展、高效便捷的现代港口服务体系，适应我国经济社会发展需求。港口信息化带动作用更加突出，标准的基础性作用得到充分发挥。港口发展基本实现由主要依靠增加资源投入向主要依靠科技进步、劳动者素质提高和管理创新转变，由主要提供装卸服务向提供装卸服务和现代港口服务并重转变，由主要追求吞吐量增长向着力提升质量和效益转变。

.....

二、经济背景

第二节 项目必要性

一、项目实施是促进汕尾打造粤东地区重要航运枢纽的需要

交通运输是国民经济发展的主动脉，具有基础性、服务性、引导性、战略性属性，是兴国之器、强国之基。《汕尾市“十四五”综合交通运输规划》提出沿

海经济带重要交通枢纽、粤港澳大湾区东翼枢纽门户城市地位基本确立，依托港航支撑汕尾海洋经济发展，全面提升汕尾港及其附属港口的软硬件实力。通过港口建设带动海洋经济发展，推动汕尾港与粤港澳大湾区核心港口圈对接，把汕尾打造成为粤东地区重要航运枢纽。

《广东省航道发展规划（2020-2035年）》提出，“四线”由江门港、阳江港、汕尾港和潮州港等沿海四个重要港口的进港主航道组成，共82.9公里，着力促进全省沿海港口均衡发展，支撑沿海经济带发展。

项目二期将建设绿色建材港口物流园，进一步为项目扩容，有利于提升****码头项目中转运输能力，有利于促进汕尾打造粤东地区重要航运枢纽。

二、项目实施是发展混合所有制经济、深化改革的需要

三、项目实施是促进****码头高效利用的需要

四、项目建设是满足****公司的发展需要

五、项目建设是推动现代化物流网络建设的必要

六、项目是实现国有资金保值增值的需要

.....

第四章 项目市场分析

第一节 行业概况与产业链分析

一、行业概况

港口是重要的交通基础设施，港口货物吞吐量与国民经济发展密切相关，港口发展受国家政策影响较大，港口是重要的交通基础设施，是由一定范围的水域和陆域组成的区域，港口作为货物运输和贸易流通的枢纽口岸，其经营货种主要分为集装箱、干散货和液体散货。

二、行业产业链

港口行业属于交通运输行业，是基础性行业，其上游行业包括水运、陆运、装备制造、工程建设等行业。上游按照运输货源的品种，主要分为集装箱、干散货和液体散货。集装箱为海上货运主要方式，与进出口贸易景气度相关度高；干散货中主要分为煤炭和金属矿石，为工业原材料，与腹地内工业行业及企业的景气度相关；液体散货主要为原油和成品油，需求的大小取决于化工、炼化企业的景气度、交通运输的消耗以及战略石油储备等。下游行业包括冶金、石化、电力、矿产、农业以及贸易等行业。从下游产业看，航运企业是港口的主要客户群。首先，港口吞吐量会受到企业码头运力、航线安排的影响，而这都会受到企业运营模式、网络布局调整的影响；其次，港口业务会受到航运企业船型变化、相关需求变化的影响；第三，航运市场属于典型周期性行业，港口业的发展无疑会受到市场供求与价格变化的影响。

港口行业的发展与上下游行业的发展密切相关：装备制造和电子设备行业的发展能够提高港口作业效率；水运、陆运等运输行业的发展有助于港口行业扩大服务区域；金融和贸易的发展提升港口综合服务能力和产品附加价值；同时，港口行业的发展也为下游行业的高效运作以及整个国民经济持续发展提供基础。

第二节 港口行业市场规模及发展趋势分析

一、我国五大港口群业

港口的发展与主要腹地经济的发展密切相关，具有相同或交叉经济腹地的港口之间可以产生竞争关系。按照腹地经济的相似性，中国目前已经形成环渤海、长三角、东南沿海、珠三角和西南沿海五大港口群。

(1) 珠三角

该区域毗邻港澳，包含粤东和珠三角，拥有较多服务于进出口的规模港口，直接腹地为广州、佛山等珠三角中部地区，有广阔转运腹地，包括京广铁路和京九铁路沿线的广东、广西、湖北、湖南、江西等，辐射华南、西南和中南地区。区域内的主要上游原材料为干散货、集装箱。

主要依托香港国际航运中心的优势，以广州、深圳、珠海、汕头港为主，相应发展汕尾、惠州、虎门、茂名、阳江等港口。一方面，除了惠州港位置较远外，该区域的港口分布较为集中；另一方面，该区域港口直接腹地的广东省经济发达，

港口所在城市进出口规模较大，因而整体竞争力较强。

（2）环渤海

主要分为辽宁、津冀和山东沿海三个港口群。区域内港口较为集中，且大多属于资源拉动型，并且各港口货物吞吐量规模较大。区域内拥有自然条件优越的深水良港，其主要经济腹地为东北地区、华北地区。由于腹地主要以重工业周期性行业为主，导致港口货源以干散货、煤炭等上游原材料为主。

辽宁半岛主要以大连港为主，营口港为辅，同时包含锦州、丹东等港；津冀以天津北方国际航运中心为主，辅以秦皇岛港，含唐山、黄骅港；山东沿海主要以青岛港为主，烟台、日照港为两翼，含威海等港口。

（3）长三角

包含上海市、江苏省、浙江省港口货物吞吐量规模较大，区域内拥有超级深水码头，开辟众多国际航线，其腹地主要为苏北、陇海线沿线及其以南区域、长三角、长江流域和浙江省。腹地经济发达，对外贸易规模较大，进出口运输需求持续扩张，港口货源以集装箱、干散货为主。另外，由于房地产建设以及其他生产的需求较大，推动港口干散货和原油业务快速上升。

以上海港、宁波舟山港、连云港港为主，发挥温州、南京、镇江、南通、苏州、台州等沿海和长江下游港口作用。一方面，该区域拥有较多较大吞吐量、业务多元化的港口，竞争力较强；另一方面，由于该区域港口群腹地辐射范围广且分散，港口群之间可以协调发展。

（4）东南沿海

该区域内拥有天然深水良港，其主要服务于福建、江西及台湾等，港口煤炭专业化接卸用于沿海电厂。区域的主要上游原材料为集装箱、干散货。

以厦门、福州港为主，包含泉州、莆田、湄洲湾等港口。一方面，该区域港口数量较少，吞吐量不大，运输货种差异性较大，竞争力较弱；另一方面，由于该区域港口群直接腹地的福建省经济实力中等，港口所在城市自身的进出口规模较小，区域内的龙头港厦门港影响力远不及长三角、珠三角大港，该区域整体竞争力较弱。

（5）西南沿海

该港口群由粤西、广西沿海和海南省港口组成，主要服务西部地区以及海南

岛内外物资运输。区域内拥有华南西部沿海最大的对外贸易口岸和水陆运输枢纽港，对外贸易发达。区域内的主要上游原材料为干散货、石油、天然气。

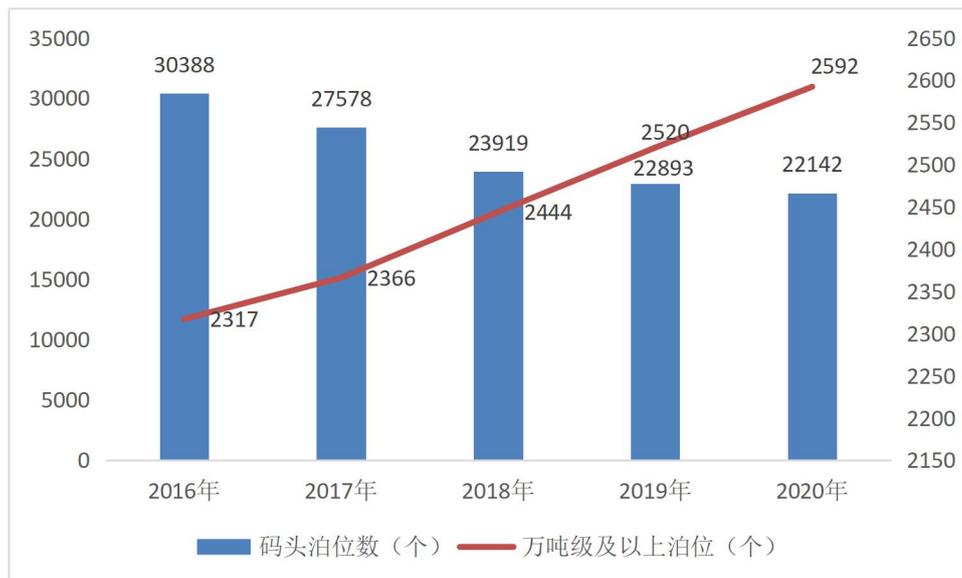
以湛江港、防城港港、海口港为主，辅以北海、钦州、洋浦、八所、三亚等港口。由于该区域港口群属于资源腹地型，直接腹地的广西以及海南经济实力偏弱，港口群的发展更多依赖于经济的开放程度和国家政策的支持。

二、中国港口建设情况

受港口建设接近饱和、行业产能过剩、地方政府投资不足等不利影响，市场总体增长空间受限，沿海传统水运建设工程市场投资持续负增长。交通运输部数据显示，自 2013 年开始，我国沿海建设投资额呈下降趋势，新增各类泊位数量整体也呈逐年下降趋势。与此同时随着各类港口整合的持续深入，近年来，我国港口泊位总量虽下滑，但万吨级以上港口泊位数量仍保持持续增长的势头。

2020 年末全国港口生产用码头泊位 22142 个，比上年末减少 751 个。其中，沿海港口生产用码头泊位 5461 个，减少 101 个；内河港口生产用码头泊位 16681 个，减少 650 个。全国港口万吨级及以上泊位 2592 个，比上年末增加 72 个。其中，沿海港口万吨级及以上泊位 2138 个，增加 62 个；内河港口万吨级及以上泊位 454 个，增加 10 个。全国万吨级及以上泊位中，专业化泊位 1371 个，比上年末增加 39 个；通用散货泊位 592 个，增加 33 个；通用件杂货泊位 415 个，增加 12 个。

2016-2020 年中国港口拥有泊位总数及万吨级及以上泊位数量变化



三、 我国港口货物吞吐量情况

在港口货物吞吐总量方面,我国沿海港口货物吞吐量保持在内河港口货物吞吐量的 1.8-2.0 倍左右。2020 年全国港口完成货物吞吐量 145.50 亿吨,比上年增长 4.3%。其中,内河港口完成 50.70 亿吨,增长 6.4%;沿海港口完成 94.80 亿吨,增长 3.2%。完成集装箱铁水联运量 687 万 TEU,增长 29.6%。

2016-2020 年中国港口完成货物吞吐量及构成变化情况 (单位:万吨)



在港口完成外贸货物吞吐量方面,我国沿海港口优势则更加明显,沿海港口外贸货物吞吐量为内河港口外贸货物吞吐量的 8 倍多。

2016-2020 年中国港口完成外贸货物吞吐量及构成变化情况 (单位:亿吨)



四、 广东省港口发展现状

广东省沿海港口形成了以广州、深圳、珠海、湛江、汕头为主要港口，其余 9 个地区性重要港口为补充的分层次发展格局，煤、油、矿、箱、粮食、滚装等专业化运输体系基本形成并逐步完善。内河港口形成以佛山、肇庆为主要港口，其余 11 个地区性重要港口为补充的分层次发展格局。全省港口货物吞吐量保持增长趋势，近年增速放缓；集装箱吞吐量发展速度较快，规模以上港口均实现不同程度增长，成为全省扩大内需的推动力。全省港口通过能力与港口需求总体适应，港口发展由快速发展期进入平稳发展期。

至 2019 年底，广东省共有货运船舶 6604 艘，总载重量 2690 万吨位。内河运力以干散货船、自卸砂船和集装箱船为主，远洋运力以散货船为主，沿海运力以干货船和散货船为主，运输船舶向大型化、专业化方向发展。

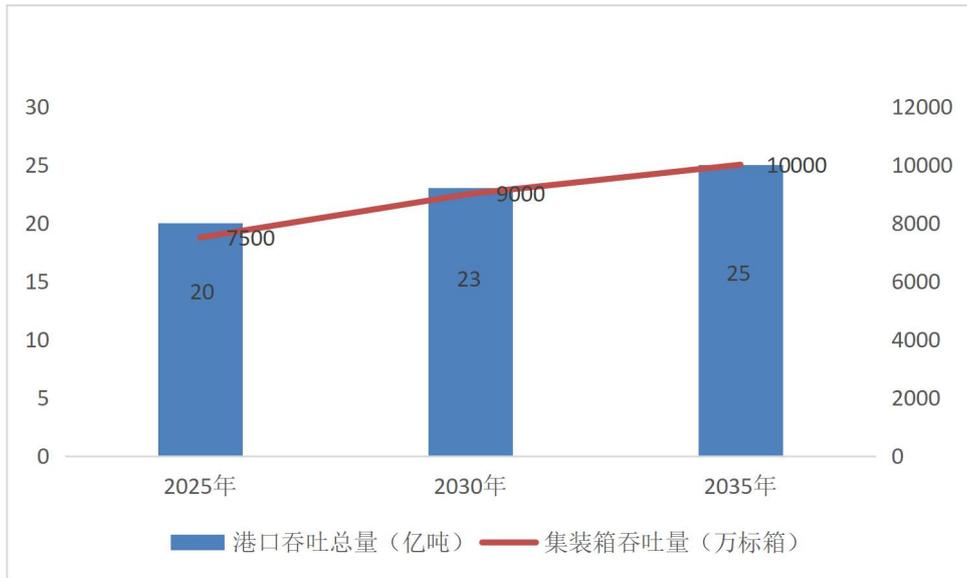
广东省港口完成货物吞吐量及构成变化情况

| 指标 | 单位 | 2010 年 | 2019 年 | 增长量 | 年均增长率 |
|-----------|-----|--------|--------|------|-------|
| 港口货物吞吐量 | 亿吨 | 12.2 | 19.2 | 7 | 5.2% |
| 其中集装箱吞吐量 | 万标箱 | 4360 | 6711 | 2351 | 4.9% |
| 其中内贸货物吞吐量 | 亿吨 | 8 | 13.1 | 5.1 | 5.6% |
| 其中外贸货物吞吐量 | 亿吨 | 4.2 | 6.1 | 1.9 | 4.2% |
| 其中内河货物吞吐量 | 亿吨 | 1.7 | 2.4 | 0.7 | 3.9% |
| 其中沿海货物吞吐量 | 亿吨 | 10.5 | 16.8 | 6.3 | 5.4% |

五、 广东省沿海港口吞吐量预测

预测广东省沿海港口吞吐总量 2025 年为 20 亿吨，其中集装箱吞吐量 7500 万标箱；2030 年达 23 亿吨，其中集装箱吞吐量 9000 万标箱；2035 年将达到 25 亿吨，其中集装箱吞吐量 10000 万标箱。

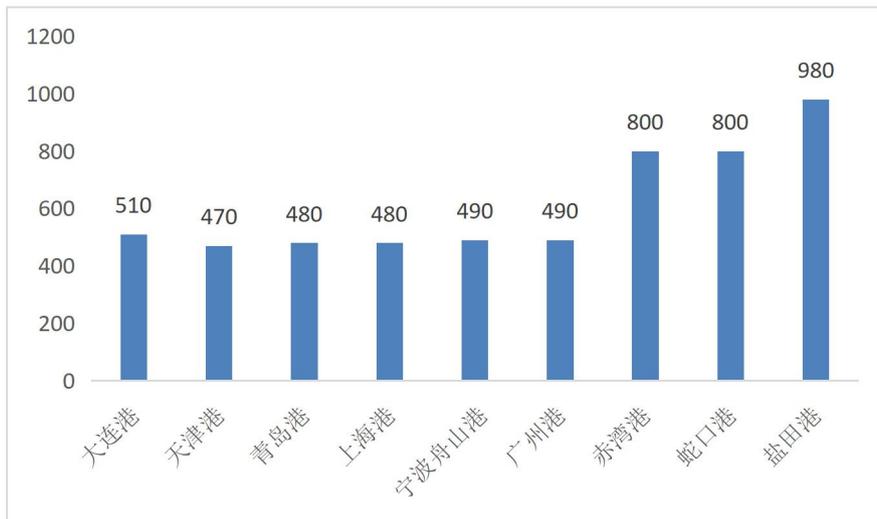
广东省沿海港口吞吐量预测



六、我国主要港口收费对比

装卸作业费是港口企业最主要的经营性收费和收入来源，我国大陆沿海主要港口外贸集装箱装卸作业费普遍较低。除深圳港外，其余大陆沿海港口均在人民币 500 元/TEU 左右。

我国装卸费率情况（单位：元/TEU）



第三节 中国建筑业市场分析

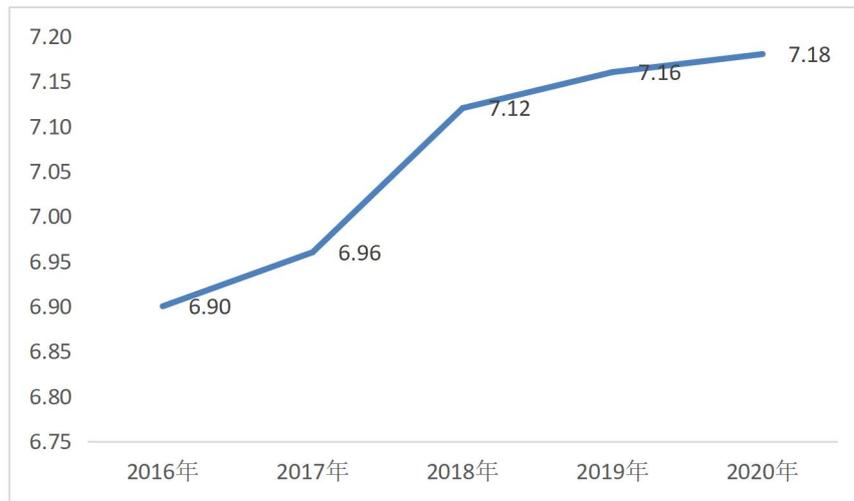
2020 年，全国建筑业企业（指具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业，不含劳务分包建筑业企业，下同）完成建筑业总产值 26.4 万亿元，同比增长 6.2%；完成竣工产值 12.2 万亿元，同比下降 1.4%；签订合同总额 59.6 万亿

元，同比增长 9.3%，其中新签合同额 32.5 万亿元，同比增长 12.4%；房屋施工面积 149.5 亿平方米，同比增长 3.7%；房屋竣工面积 38.5 亿平方米，同比下降 4.4%；实现利润 8303 亿元，同比增长 0.3%。截至 2020 年底，全国有施工活动的建筑业企业 11.6 万个，同比增长 12.4%；从业人数 5366.9 万人，同比下降 1.1%；按建筑业总产值计算的劳动生产率为 42.3 万元/人，同比增长 5.8%。

一、 建筑业支柱产业地位稳固

2020 年全年国内生产总值 101.6 万亿元，比上年增长 2.3%（按不变价格计算），全年全社会建筑业实现增加值 7.3 万亿元，比上年增长 3.5%，增速高于国内生产总值 1.2 个百分点。自 2011 年以来，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在 6.8% 以上。2020 年再创历史新高，达到了 7.2%，在 2015 年、2016 年连续两年下降后连续四年保持增长，建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。

2016-2020 年建筑业增加值占国内生产总值比重



二、 建筑业总产值持续增长

近年来，随着我国建筑业企业生产和经营规模的不断扩大，建筑业总产值持续增长，2020 年达到 26.4 万亿元，比上年增长 6.2%。建筑业总产值增速比上年提高了 0.6 个百分点，在连续两年下降后出现增长。

2016-2020 年我国建筑业总产值



三、建筑业从业人数减少但企业数量增加，劳动生产率再创新高

2020年，建筑业从业人数5366.9万人，连续两年减少。2020年比上年末减少60.5万人，减少1.1%。

截至2020年底，全国共有建筑业企业11.6万个，比上年增加1.3万个，增速为12.4%，比上年增加了3.6个百分点，增速连续五年增加并达到近十年最高点。

按建筑业总产值计算的劳动生产率再创新高，达到42.3万元/人，比上年增长5.8%，增速比上年降低1.3个百分点。

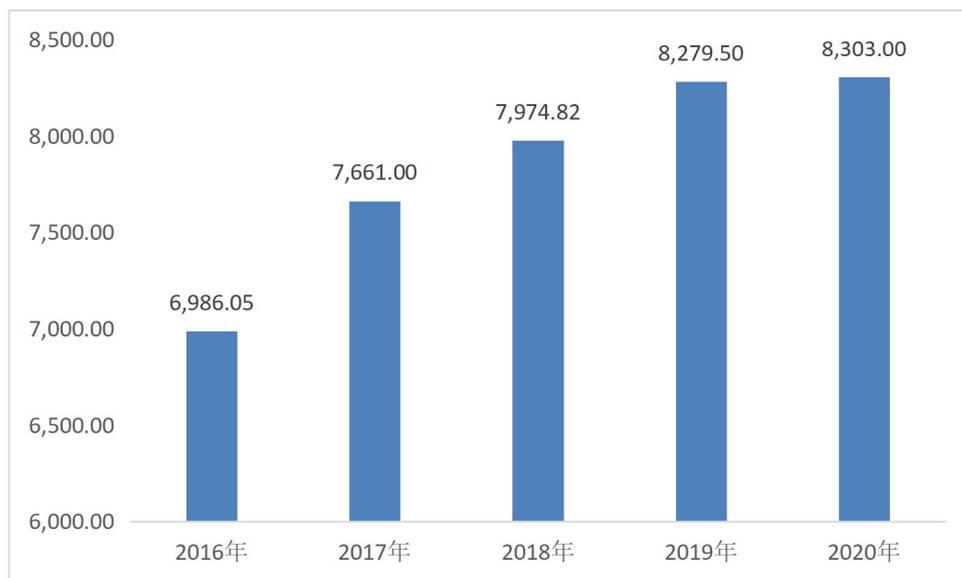
2016-2020 年建筑业企业数量及增速



四、建筑业企业利润总量持续增长

2020年，全国建筑业企业实现利润8303亿元，比上年增加23.5亿元，增速为0.3%，增速比上年降低2.6个百分点。近10年来，建筑业产值利润率（利润总额与总产值之比）一直在3.5%上下徘徊。2020年，建筑业产值利润率为3.2%，比上年降低了0.2个百分点，连续四年下降。

2016-2020年全国建筑业企业利润总额



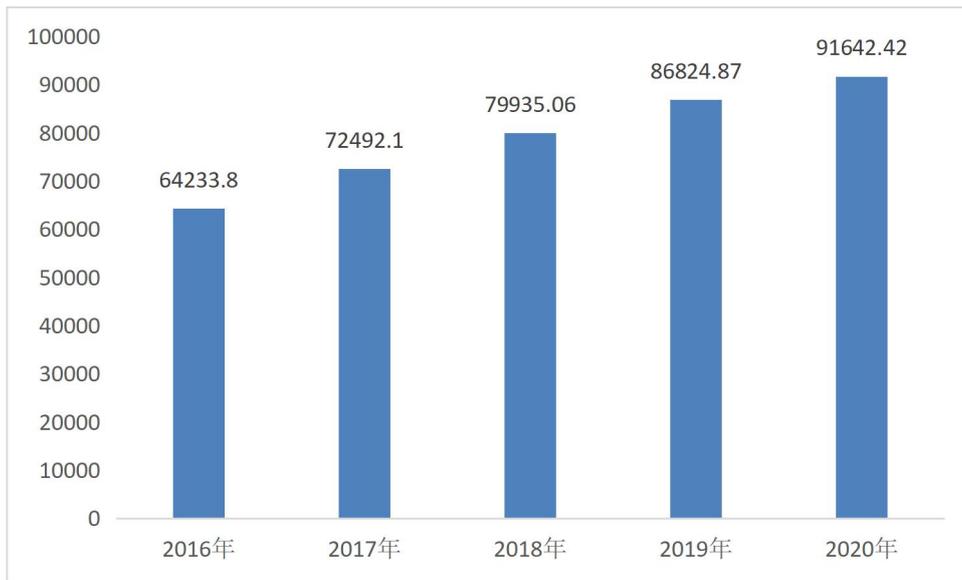
第四节 项目产品需求分析

一、广东省建材市场供需分析

1、广东省建材市场需求现状

近年来我国房地产开发投资保持了较为稳定的增速，在宏观政策的调控下维持了整体健康平稳的发展趋势，在终端需求的带动下，建材行业继续保持稳步增长。2020年，广东房地产开发投资17312.74亿元，比上年增长9.2%。按地区分，珠三角核心区14106.37亿元，增长9.8%；东翼1103.23亿元，增长42.7%；西翼854.16亿元，下降12.0%；北部生态发展区1248.98亿元，下降0.7%。按用途分，商品住宅投资11910.43亿元，增长9.7%；办公楼投资1523.29亿元，增长15.8%；商业营业用房投资1468.56亿元，下降0.3%。

2014-2019 年广东省房地产开发施工房屋面积增长情况



2、广东省建材市场供给现状

2020 年，全省建材规模以上企业（未含建筑用五金）完成工业增加值 1570.7 亿元，同比增长 2.2%；工业销售产值 6208.2 亿元，增长 2.2%，比全省规模以上工业工业销售产值增长率多 2.5 个百分点；利润总额 482.0 亿元，增长 6.3%，比全省规模以上工业利润增长率多 3.1 个百分点。

上半年全省建材主要产品产量同比下降，下半年，行业明显回暖，水泥和水泥制品、玻璃、石膏板等产品全年产量增长率由负转正。水泥同比增长 1.5%，平板玻璃同比下降 0.45%，商品混凝土同比增长 5.7%，水泥混凝土桩同比增长 3.4%，石膏板同比增长 5.6%。陶瓷砖产量同比下降 4.3%，卫生陶瓷产量同比下降 4.6%，降幅比上半年收窄 14.5 和 16.9 个点。

2020 年我省建材规上企业主要产品产量

| 产品名称 | 计量单位 | 产品产量 | 增长率 (%) |
|--------|------|----------|---------|
| 水泥熟料 | 万吨 | 11001.2 | 0.25% |
| 水泥 | 万吨 | 17075.6 | 1.5% |
| 商品混凝土 | 万立方米 | 25025.6 | 5.7% |
| 水泥排水管 | 千米 | 2395.3 | -27.9% |
| 水泥压力管 | 千米 | 907.1 | 24.9% |
| 水泥电杆 | 万根 | 76.5 | -10.5% |
| 水泥混凝土桩 | 万米 | 8598.9 | 3.4% |
| 砖 | 万块 | 766549.4 | -30.1% |
| 瓦 | 万片 | 3415.2 | -5.8% |

| 产品名称 | 计量单位 | 产品产量 | 增长率 (%) |
|---------------|------|---------|---------|
| 石灰石 | 万吨 | 3409.4 | -29.2% |
| 沥青和改性沥青防水卷材 | 万平方米 | 20022.9 | -4.6% |
| 平板玻璃 | 万重量箱 | 9963.7 | -0.45% |
| 钢化玻璃 | 万平方米 | 4301.9 | 2.6% |
| 夹层玻璃 | 万平方米 | 2601.8 | -0.17% |
| 中空玻璃 | 万平方米 | 1221.3 | 2.3% |
| 玻璃纤维纱 | 万吨 | 16.0 | 3.7% |
| 陶瓷砖 (1-11 月) | 亿平方米 | 18.8 | -4.3% |
| 卫生陶瓷 (1-11 月) | 万件 | 4426.2 | -4.6% |
| 大理石板材 | 万平方米 | 716.3 | -13.9% |
| 花岗石板材 | 万平方米 | 542.0 | -35.4% |
| 石膏板 | 万平方米 | 9703.2 | 5.6% |

3、广东省建材价格走势

(1) 水泥

水泥价格呈高位波浪走势运行，四季度出现大幅上涨。2019 年广东省水泥价格整体高于去年同期水平，其中一季度达到价格高点后，二、三季度出现缓慢下行，随后在 10 月份开始反弹并反超一季度最高点再创新高。2019 年全省水泥均价同比上升 6.31%，年底 12 月份水泥均价达到每吨 589 元，同比上升 8.73%。

(2) 混凝土

混凝土价格呈“V”型走势。2019 年广东省混凝土价格高位窄幅回落后，10 月份开始持续快速向上反弹，总体呈“V”型走势，年底价格反超年初最高点。其中，12 月份混凝土全省批发价达到每立方米 547 元，同比上升 4.6%。

(3) 碎石

碎石价格持续震荡上升。广东省碎石价格在 2019 年持续震荡上升，全年均价为每立方米 162 元，全年最高价出现在 12 月份。其中，12 月份全省购进价达到每立方米 176 元，同比上升 13.91%。

(4) 河砂和海砂

河砂和海砂价格总体趋势是上半年小幅回落，下半年逐渐上升，其中四季度快速拉升。具体到月份，2019 年最低点出现在 5 月份，河砂和海砂全省购进价分别为每立方米 207 元和 246 元，随后震荡回升，年底上涨到全年最高点，12 月份河砂和海砂购进价分别达到每立方米 265 元和 330 元，同比（与 2018 年 12

月比，下同）分别上升 14.92%和 11.06%。

二、粤港澳大湾区基建持续发力拉动广东建材市场需求

随着《粤港澳大湾区发展规划纲要》出台，预计未来几年大湾区基础设施建设将进一步加大力度，对广东建材市场形成需求的持续拉动。此外，基建和农村市场的增量能够填补房地产的缺口，预计广东建材需求将略有增长。2020 年，广东省水泥需求量为 17075.6 万吨，预计将保持 2%的增长率年复合增长，商品混凝土需求量为 25025.6 万立方米，预计保持 4%的增长率复合增长，2025 年广东省水泥需求量为 18853 万吨，2025 年广东省商品混凝土 30447 万立方米。

.....

第五章 项目实施方案

第一节 股权收购方案

一、被收购企业目前的股权结构

二、股权收购实施方案

第二节 项目实施步骤

一、实施内容

二、实施流程

三、准备工作

四、股权价值评估

五、入股资金来源与路径

六、合并报表

七、治理结构

八、资金配套和利润分配

第三节 项参股方退出方式

一、公开上市

二、股利

三、股权转让或出售

四、强制退出机制

第六章 标的公司主要资产

第一节 码头概况

一、地理位置

二、水文气象条件

三、航行条件

四、码头建设情况

五、设施设备

第二节 运营情况

第七章 运营方案

第一节 项目总体方案

一、项目总体实施方案

二、项目发展定位

第二节 项目运营方案

第三节 项目后续投资方案

第八章 项目效益分析

第一节 评价原则和依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 总投资及资金筹措

第二节 项目经济效益测算

一、营业收入及税金测算

本项目的营业收入主要为码头运营收入。

则项目建成后，年平均营业收入为****万元，年税金及附加为**万元。

项目税金附加计算依据如下：

- (1) 城市维护建设税=增值税*7%；
- (2) 国家及地方教育附加税=增值税*（3%+2%）；
- (3) 增值税=销项税额-进项税额（税率 6%）

具体数据见附表《项目营业收入和税金估算表》

二、成本费用测算

三、利润测算

第四节 财务效益分析

一、财务内部收益率 FIRR

二、财务净现值 FNPV

三、项目投资回收期 Pt

四、总投资收益率 ROI

第六节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 项目经济效益评价

第九章 项目风险因素识别及防范措施

第一节 有关部门不予批准风险及防范

第二节 行业政策风险及防范

第三节 操作风险

第四节 财务风险

第五节 经营风险

第十章 结论与建议

第一节 结论

第二节 建议

附件：

尚普华泰咨询各地联系方式

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 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 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