



广东某物流港建设 项目申请报告案例

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 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

项目名称：广东某物流港建设项目申请报告

项目性质：新建

政策背景：

2014 年 6 月 11 日国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，按照统筹稳增长、促改革、调结构、惠民生的要求，实施定向调控、注重标本兼治，推动经济优化升级，部署建设综合立体交通走廊打造长江经济带，讨论通过《物流业发展中长期规划》。决定简化合并增值税特定一般纳税人征收率，减轻企业负担。

建设方案：

仓储物流区规划面积为 300 亩，商贸交易区规划面积为 150 亩，中心商务区规划面积为 50 亩，加工配送区为 190 亩，综合服务区规划面积为 60 亩，发展备用区规划面积为 50 亩。



广东某物流港建设项目

经济影响：

税前项目财务内部收益率为 33.13%；项目的净现值为 432781 万元，静态投资回收期为 6.47 年，动态投资回收期为 7.05 年（不包括 5 年的建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 28.11%，全部投资财务净现值 NPV 为 312189 万元，全部静态投资回收期为 7.01 年，动态投资回收期为 7.77 年。所得税前后净现值

NPV 均远大于零，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。
所得税前后 IRR 均大于行业基准收益率 8%，说明该项目的动态收益是可行的。

社会影响：

项目的成功运营，需要大量的工作人员，有效增加某市当地的就业机会。包括项目承建公司的人员需求，还包括大量的衍生需求，钢铁加工企业及物流企业在入园后，为维护正常运作，将招聘大量的工作人员（工人、管理人员、财务人员等等）。在一定程度上可以促进社会就业发展和人民生活水平的提高，为社会的稳定做出巨大贡献。

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