



四川省某工业港项目 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：四川省某工业港项目商业计划书

项目竞争力分析：

（1）区位优势：项目地区交通便利，有 5 条出入境高等级公路，另有 2 条铁路，另一条矿石运输专线也正在进行扩建中，距全国第 5 大国际机场——双流国际机场 70 公里，以成彭高速、绕城高速、机场高速相连接，全程只需 30 分钟。

（2）政策优势：市委、市政府在招商引资工作中坚持“重商、亲商、爱商”，不断强化投资软环境建设。在认真执行国家、四川省出台的各项投资优惠政策基础上，地区还制定了更加优惠的投资政策。

（3）劳动力优势：西南地区丰富的人力资源是吸引投资者的重要驱动力，在各种驱动力中列于第一位。

营销方案：

（1）形象定位：项目是一个“大综合、小专业”的综合性工业港区，其投资形式多样，配套设施完整，充分发掘其产业集群的优势将其打造成为“性价比最高的创业洼地、环境最优的创业沃土、投资最佳的创业平台”。

（2）目标客户定位：结合地区优势，项目目标顾客主要包括：建材化工企业以及有意于投资建材化工行业的投资者；机械制造企业以及有意于投资机械制造行业的投资者；食品加工及包装企业以及有意于投资食品加工及包装行业的投资者；其他有意于在地区创业发展的相关产业的投资者。



四川省某工业港项目

投资收益：

项目占地面积 1351 亩，总投资约 6 亿元，项目投资利润率 2.92%，投资利润率 8.23%，静态投资回收期 12.15 年，动态投资回收期 19.04 年。

图表 1：项目部分建设工程计划表

1	固定资产投资		25905		31858
1.1	工程费用		17305		25958
1.1.1	道路工程	40%	1105	60%	1658
1.1.2	建筑物建设工程				
1.1.3	综合办公楼	60%	6400	40%	9600
1.1.4	厂房	40%	3200	60%	4800
1.1.5	停车场及仓储工程	40%	2400	60%	3600
1.1.6	港区绿化建设	40%	3200	60%	4800
1.1.7	信息系统建设	40%	200	60%	300
1.1.8	公共设施建设	40%	320	60%	480
1.1.9	能源工程建设	40%	480	60%	720

项目风险：

政策风险：国家宏观经济政策的稳定性，产业政策的变化趋向，对工业港区开发的统一管理与整顿政策调整存在一定的不确定性，将直接影响项目的发展；项目在很大程度上受到地方政府政策的控制，政府对租金、售价的限制、对投资的控制、对土地使用的控制，对环境保护的要求，尤其对投资规模、投资方向以及金融的控制，以及新税务政策的制定，都对投资者构成风险。

管理风险：整个项目建设一次性全面铺开，资金投入量大，投资面广，建设期较长，因此能否建立健全管理决策和控制体系，将影响投资的安全与效率；项目管理团队领导的执行力度、成员间相互沟通顺畅的程度、团队成员的个人能力发挥的程度等因素都会对项目进程有一定的影响。

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