

编号：RDTC2020-KY0618

江苏国泰国际集团股份有限公司

国泰创新设计中心建设项目

# 可行性研究报告

北京荣大科技有限公司

二〇二〇年六月

中国·南京

# 北京荣大科技有限公司

审 定： 叶素芳 高级工程师  
硕 士  
国家注册咨询工程师（投资）

审 核： 孙爱民 教授级高级工程师  
国家注册咨询工程师（投资）  
江苏省注册咨询专家

校 核： 蒋 玉 咨询工程师

项 目 负 责 人： 刘 鑫 咨询工程师

报 告 编 制 人 员： 刘 鑫 咨询工程师

沙经纬 咨询工程师

张 悦 咨询工程师

郭 凌 咨询工程师  
硕 士

韩 夏 咨询工程师

# 目 录

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| <b>第一章 总论</b>            | <b>1</b>  |
| 第一节 项目概况                 | 1         |
| 一、项目由来                   | 1         |
| 二、项目基本情况                 | 2         |
| 第二节 股份公司基本情况             | 2         |
| 一、公司概况                   | 2         |
| 二、经营范围                   | 3         |
| 三、组织结构                   | 3         |
| 四、股权结构                   | 3         |
| 第三节 建设单位基本情况             | 5         |
| 一、公司概况                   | 5         |
| 二、经营范围                   | 5         |
| 三、股权结构                   | 5         |
| 第四节 可行性研究报告编制说明          | 6         |
| 一、可行性研究报告编制依据            | 6         |
| 二、编制过程                   | 6         |
| 三、主要内容                   | 7         |
| 第五节 可行性研究结论              | 8         |
| 一、主要研究结论                 | 8         |
| 二、主要技术经济指标               | 9         |
| <b>第二章 建设背景、必要性及可行性</b>  | <b>11</b> |
| 第一节 建设背景                 | 11        |
| 一、服装制造行业具有良好的发展前景        | 11        |
| 二、设计研发在供应链服务中作用日趋凸显      | 11        |
| 三、项目建设符合相关规划             | 12        |
| 第二节 建设必要性                | 14        |
| 一、项目建设有利于提升差异化竞争优势       | 14        |
| 二、项目建设有利于与客户对接，并以此提高客户粘性 | 14        |
| 三、项目建设是服装企业向柔性供应链演进的必然要求 | 15        |
| 四、项目建设能够吸引专业研发人才，储备研发力量  | 15        |
| 第三节 建设可行性                | 16        |
| 一、公司现有业务基础与技术资源能够促进项目建设  | 16        |
| 二、项目选址拥有得天独厚的区位优势        | 16        |
| <b>第三章 需求分析</b>          | <b>18</b> |

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| 第一节 上海市城市发展概况 .....     | 18        |
| 一、城市区位条件 .....          | 18        |
| 二、城市经济发展 .....          | 19        |
| 第二节 市场分析 .....          | 19        |
| 一、全球服装市场发展现状 .....      | 19        |
| 二、国内服装市场发展现状 .....      | 23        |
| 第三节 项目前景分析 .....        | 27        |
| 一、国内服装市场规模预测 .....      | 27        |
| 二、项目拟入驻企业 .....         | 28        |
| 三、本项目定价依据 .....         | 28        |
| <b>第四章 项目总体方案 .....</b> | <b>31</b> |
| 第一节 公司发展战略 .....        | 31        |
| 一、公司战略目标 .....          | 31        |
| 二、公司未来发展目标 .....        | 31        |
| 第二节 项目建设目标及功能定位 .....   | 31        |
| 一、建设目标 .....            | 31        |
| 二、功能定位 .....            | 32        |
| 第三节 项目总体方案 .....        | 33        |
| 一、建设内容 .....            | 33        |
| 二、建设规模 .....            | 33        |
| 第四节 经营方案 .....          | 33        |
| 一、创新设计中心经营管理方案 .....    | 33        |
| 二、创新设计中心战略盈利方案 .....    | 34        |
| <b>第五章 工程技术方案 .....</b> | <b>35</b> |
| 第一节 项目选址 .....          | 35        |
| 第二节 建设条件 .....          | 35        |
| 一、地理位置 .....            | 35        |
| 二、自然条件 .....            | 36        |
| 三、交通运输 .....            | 37        |
| 四、水资源 .....             | 38        |
| 第三节 总图工程 .....          | 39        |
| 一、设计依据 .....            | 39        |
| 二、总图布置原则 .....          | 39        |
| 三、总图工程 .....            | 40        |
| 四、工程技术指标 .....          | 41        |
| 第四节 工程方案 .....          | 42        |

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| 一、设计依据 .....               | 42        |
| 二、建筑方案 .....               | 43        |
| 三、结构方案 .....               | 45        |
| 第五节 公用工程 .....             | 46        |
| 一、给排水工程 .....              | 46        |
| 二、供电工程 .....               | 47        |
| 三、通风、空调 .....              | 49        |
| <b>第六章 节能分析.....</b>       | <b>50</b> |
| 第一节 法规政策及行业准入标准 .....      | 50        |
| 一、用能标准和相关政策 .....          | 50        |
| 二、产业政策和准入条件等 .....         | 50        |
| 三、项目相关的节能标准和规范 .....       | 50        |
| 第二节 当地能源供应.....            | 51        |
| 第三节 能源消耗情况.....            | 52        |
| 第四节 能源消耗指标分析.....          | 54        |
| 一、单位产值能耗.....              | 54        |
| 二、单位增加值综合能耗.....           | 55        |
| 三、项目能耗指标汇总.....            | 55        |
| 四、能耗指标对比分析.....            | 55        |
| 第五节 节能措施和节能效果评价 .....      | 56        |
| 一、电气节能 .....               | 56        |
| 二、给排水节能 .....              | 57        |
| 三、暖通节能 .....               | 57        |
| 四、能源管理 .....               | 57        |
| <b>第七章 环保、消防与安全卫生.....</b> | <b>59</b> |
| 第一节 环境保护 .....             | 59        |
| 一、环境保护标准.....              | 59        |
| 二、主要污染因素分析.....            | 59        |
| 三、环境保护措施.....              | 60        |
| 四、环境影响分析结论及建议 .....        | 61        |
| 第二节 消防 .....               | 62        |
| 一、设计依据 .....               | 62        |
| 二、消防措施 .....               | 62        |
| 三、消防管理制度.....              | 63        |
| 第三节 劳动保护与安全.....           | 63        |
| 一、设计依据 .....               | 63        |

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| 二、主要危险及有害因素 .....            | 64        |
| 三、采取的安全措施 .....              | 65        |
| <b>第八章 组织机构与人力资源配置 .....</b> | <b>66</b> |
| 第一节 公司组织机构 .....             | 66        |
| 第二节 人员来源与培训 .....            | 67        |
| 一、人员来源 .....                 | 67        |
| 二、人员培训 .....                 | 67        |
| <b>第九章 项目实施进度与招标 .....</b>   | <b>68</b> |
| 第一节 项目实施进度 .....             | 68        |
| 第二节 项目招标 .....               | 69        |
| <b>第十章 投资估算与融资方案 .....</b>   | <b>71</b> |
| 第一节 投资估算 .....               | 71        |
| 一、估算范围及依据 .....              | 71        |
| 二、建设投资估算 .....               | 72        |
| 三、建设投资借款与建设期利息估算 .....       | 74        |
| 四、流动资金估算 .....               | 74        |
| 五、总投资及其构成分析 .....            | 74        |
| 第二节 融资方案 .....               | 74        |
| 一、投资计划 .....                 | 74        |
| 二、融资计划 .....                 | 75        |
| 三、资金筹措 .....                 | 75        |
| 四、项目资本金配比 .....              | 76        |
| <b>第十一章 财务评价 .....</b>       | <b>77</b> |
| 第一节 评价说明 .....               | 77        |
| 一、范围及方法 .....                | 77        |
| 二、计算期 .....                  | 77        |
| 三、生产负荷 .....                 | 77        |
| 第二节 财务效益与费用估算 .....          | 77        |
| 一、收入与税费估算 .....              | 77        |
| 二、总成本费用 .....                | 79        |
| 三、所得税 .....                  | 79        |
| 四、利润与利润分配 .....              | 80        |
| 第三节 盈利能力和财务生存能力分析 .....      | 80        |
| 一、项目投资盈利能力 .....             | 80        |
| 二、项目资本金盈利能力 .....            | 80        |
| 三、财务生存能力 .....               | 80        |

|                 |    |
|-----------------|----|
| 第四节 不确定分析 ..... | 81 |
| 一、盈亏平衡分析 .....  | 81 |
| 二、敏感性分析 .....   | 81 |

# 第一章 总论

项目名称：国泰创新设计中心建设项目

投资主体：江苏国泰国际集团股份有限公司

承办单位：上海漫越国际贸易有限公司

建设地点：上海市嘉定区江桥镇

法定代表人：张子燕

## 第一节 项目概况

### 一、项目由来

受国际经济复苏减弱以及贸易环境风险上升等因素影响，纺织行业出口压力较 2018 年同期明显增加，产品结构、市场结构加快调整。根据中国海关数据，2019 年我国纺织品服装累计出口额为 2,718.36 亿美元，同比下降 1.89%。受贸易战和全球经济下行压力增大的影响，行业出口不确定性增强，所以行业内企业需要积极加快转型升级，努力提升创新设计能力，力图化解外部风险，保持平稳发展。

江苏国泰国际集团股份有限公司（以下简称“江苏国泰”或“集团”或“公司”）为适应未来业务发展需要，加强公司设计研发能力，提升公司整体运营环境和外部形象，拟在上海市嘉定区江桥镇设立研发中心。

上海市作为世界一线城市，是长三角地区吸引外资和集聚战略新兴产业、高新技术产业和现代服务产业发展的最重要平台，同时也拥有规模化的产业集群、配套完善的产业链条和成熟发达的市场体系，为纺织服装业务提供十分有利的发展条件。同时设计中心着重培养公司及子公司设计人员创新设计等能力，推动公司产业的长远发展。

## 二、项目基本情况

### 1、建设地点

本项目建设用地位于上海市嘉定区江桥镇，东至临洮路、南至华江公路、西至高潮路、北至双洋港。

### 2、主要建设规模及建设内容

项目地块规划总用地面积为 63,365.80m<sup>2</sup>（约 95.05 亩），规划总建筑面积为 177,991.60m<sup>2</sup>，规划建设办公楼 5 栋，同时配套地下车库、公共服务配套设施等基础设施。其中办公楼 4 栋、地下车库计入本项目中，计入募投项目的总建筑面积为 152,393.28m<sup>2</sup>，其中，办公楼建筑面积为 102,393.28m<sup>2</sup>，地下建筑面积为 50,000.00m<sup>2</sup>。同时，规划建设该区域范围内的道路广场（面积为 39,057.20m<sup>2</sup>）、绿化（面积为 12,673.00m<sup>2</sup>）。

### 3、建设期及劳动定员

本项目建设期定为 2 年，新增劳动定员 5 人。

### 4、配套工程

根据项目实际需要，配套完善创新设计中心内给排水、供电、环保、劳保等公辅设施。

### 5、投资估算及主要财务指标

建设项目评价中的总投资包括建设投资、建设期利息和铺底流动资金。本项目总投资 136,805.48 万元，其中建设投资 136,805.48 万元，无铺底流动资金及建设期利息。

## 第二节 股份公司基本情况

### 一、公司概况

江苏国泰国际集团股份有限公司成立于 1998 年，于 2006 年 12 月 8 日在深交所正式上市（股票名称“江苏国泰”，股票代码“002091”）。

2016 年 12 月，公司完成重大资产重组，对控股股东旗下贸易供应链业务、互联网电商业务、金融投资业务等核心资源进行了全面整合，纳入上市公司，提高了国有资产的证券化率，为未来发展打开了长期成长空间。

目前，江苏国泰国际集团股份有限公司主营业务包括供应链服务、新能源两大板块，涵盖消费品进出口贸易、新能源新材料及金融等领域。主营业务是进出口贸易及化工新能源业务，是一家集研发设计、生产实体、金融资本为一体的综合性大型企业。

2019 年全年，公司实现营业收入 393 亿元，同比增长 6.8%。在当前中美贸易摩擦不断加剧的国际背景下，公司积极调整布局，加快转型步伐，全年仍然保持了平稳发展的态势，销售收入、进出口总量、企业经济效益和可持续发展能力不断提升。

## 二、经营范围

许可经营项目：对外派遣工程、生产及服务行业所需的劳务人员（不含海员）、预包装食品批发与零售。

一般经营项目：国内贸易；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；服装鞋帽、服饰、日用百货、针纺织品、皮革制品的网络销售。（以工商局核定为准）

## 三、组织结构

江苏国泰国际集团股份有限公司设股东大会作为最高权力机构，董事会作为公司法人组织的领导和管理机构，对股东大会负责，董事会聘任总裁及行政总裁，总裁及行政总裁受董事会的委托，全面负责企业的经营和管理等工作。公司下设董事会办公室、综合业务部、财务部、信息技术部、监察审计部、培训管理部等部门，机构设置坚持精简、高效、复合和扁平化的原则。

## 四、股权结构

截至 2019 年 12 月，江苏国泰注册资本为 156,353.6598 万元人民

币，公司十大股东如下表所示。

表 1-1 公司十大股东

| 序号 | 名称                         | 持股比例   |
|----|----------------------------|--------|
| 1  | 江苏国泰国际贸易有限公司               | 33.30% |
| 2  | 张家港保税区盛泰投资有限公司             | 6.82%  |
| 3  | 山东省国有资产投资控股有限公司            | 3.09%  |
| 4  | 张家港市金茂创业投资有限公司             | 2.41%  |
| 5  | 江苏国泰华鼎投资有限公司               | 2.31%  |
| 6  | 张家港市金城融创投资管理有限公司           | 2.15%  |
| 7  | 张家港市直属公有资产经营有限公司           | 1.87%  |
| 8  | 张家港市凤凰文化旅游发展有限公司           | 1.87%  |
| 9  | 上海绿联君和产业并购股权投资基金合伙企业(有限合伙) | 1.84%  |
| 10 | 上海纺织投资管理有限公司               | 1.78%  |

## 五、财务状况

江苏国泰国际集团股份有限公司自成立以来，业务发展迅速，经营状况良好，财务管理规范，营业收入逐年增长。2019 年营业总收入 39,326,128,847.42 元，净利润 1,446,093,433.30 元；2018 年营业总收入 36,860,426,938.71 元，净利润 1,667,710,000.38 元；2017 年营业总收入 34,549,214,923.83 元，净利润 1,140,128,597.70 元。

公司近三年财务状况及经营成果情况一览表详见表 1-2、表 1-3。

表 1-2 公司近三年财务状况一览表（单位：元）

| 项目      | 2019 年 12 月 31 日  | 2018 年 12 月 31 日  | 2017 年 12 月 31 日  |
|---------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 流动资产    | 19,765,827,857.67 | 17,336,185,524.03 | 15,596,401,997.54 |
| 非流动资产   | 3,756,788,525.35  | 4,274,983,864.23  | 3,173,036,103.05  |
| 资产总计    | 23,522,616,383.02 | 21,611,169,388.26 | 18,769,438,100.59 |
| 流动负债    | 11,454,319,568.37 | 11,305,781,946.74 | 9,569,260,072.29  |
| 非流动负债   | 870,843,080.86    | 161,630,351.22    | 163,549,424.38    |
| 负债总计    | 12,325,162,649.23 | 11,467,412,297.96 | 9,732,809,496.67  |
| 所有者权益合计 | 11,197,453,733.79 | 10,143,757,090.30 | 9,036,628,603.92  |

表 1-3 公司近三年经营状况一览表 （单位：元）

| 项目      | 2019 年 12 月 31 日  | 2018 年 12 月 31 日  | 2017 年 12 月 31 日  |
|---------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 一、营业总收入 | 39,326,128,847.42 | 36,860,426,938.71 | 34,549,214,923.83 |
| 二、营业利润  | 1,886,524,767.69  | 2,241,337,040.61  | 1,480,765,412.30  |
| 三、利润总额  | 1,897,894,846.29  | 2,146,219,626.18  | 1,486,898,887.00  |
| 四、净利润   | 1,446,093,433.30  | 1,667,710,000.38  | 1,140,128,597.70  |

## 第三节 建设单位基本情况

### 一、公司概况

上海漫越国际贸易有限公司是江苏国泰国际集团股份有限公司全资子公司江苏国泰紫金科技发展有限公司下属全资子公司，注册资金 5,000 万元，成立于 2019 年 10 月，位于上海市嘉定区江桥镇，所属行业为批发和零售业。

### 二、经营范围

货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外），企业管理，品牌管理，物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

### 三、股权结构

上海漫越国际贸易有限公司是江苏国泰国际集团股份有限公司的全资子公司江苏国泰紫金科技发展有限公司下属全资子公司，股权结构详见下图：

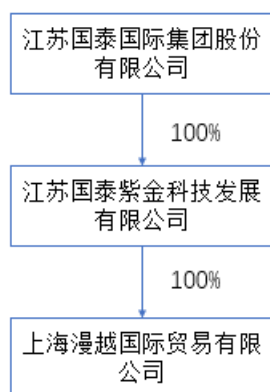


图 1-1 公司股权结构图

## 第四节 可行性研究报告编制说明

### 一、可行性研究报告编制依据

- 1、《产业结构调整指导目录（2019 年）》；
- 2、国家发展改革委计办投资[2002]15 号文发布的《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》；
- 3、国家发展改革委、建设部发改投资[2006]1325 号《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 4、公司提供的项目相关资料及其它资料；
- 5、本项目可行性研究报告编制委托合同。

### 二、编制过程

受江苏国泰国际集团股份有限公司委托，北京荣大科技有限公司承担了“国泰创新设计中心建设项目”可行性研究报告编制工作，并就该项目组织有关人员成立了项目组。项目组按照国家有关可研报告编制规范和相关要求，与项目承建单位进行了充分交流，开展了项目基础资料的调查收集工作。通过对项目建设目标和建设条件的了解以及对基础资料的消化、整理，进一步分析研究了项目投资的必要性、相关产业政策、产品市场需求、技术来源的可靠性、项目建设方案与

节能环保措施，对项目投融资方案与项目财务效益进行了测算，并就具体问题与项目承建单位进行了探讨。在此基础上，结合有关方面的意见，编制了本项目可行性研究报告。

### 三、主要内容

#### 1、项目建设的必要性分析

根据国家相关政策、行业发展状况，结合公司自身发展现状及规划、发展面临的问题等方面分析阐述本项目建设的背景及必要性。

#### 2、行业与市场分析

根据行业目前的发展现状和未来发展趋势，预测本项目市场前景。

#### 3、项目建设方案

结合项目的建设目标 and 公司未来中长期发展规划，分析公司的特点和优势，拟定项目建设内容，提出初步的项目建设方案。

#### 4、项目工程方案

对项目建设条件进行分析，包括位置选择、公用工程、消防工程等，提出初步的项目工程建设方案。

#### 5、节能和环保

根据项目特点提出节能措施，并对环境影响进行初步分析和评价。

#### 6、投资估算和财务分析

根据工程量及设备购置情况，对项目投资进行初步估算，编制项目总投资估算表，并提出资金筹措方案。

通过计算项目的年运营成本，分析项目的筹资能力和资金来源情况，并综合分析项目投资的财务经济效益。

## 第五节 可行性研究结论

### 一、主要研究结论

#### 1、项目建设背景及必要性

项目建设符合国家相关产业政策和发展规划。“十三五”时期是我国纺织行业由大国向强国转变的冲刺时期，这就需要各大纺织服装企业跟上时代的脚步。同时项目建设符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》、《纺织工业发展规划（2016—2020 年）》、《中国服装行业“十三五”发展纲要》及《促进上海创意与设计产业发展的实施办法》等政策的要求。项目建设具有较好的经济效益、社会效益，同时对公司未来扩大业务规模、提升企业知名度以及实现持续稳定发展具有重要的作用。

#### 2、项目选址适宜

项目位于上海市嘉定区，地理位置优越，交通网密布，便于经济发展；市场广阔，面向国内外，市场需要量大；同时区域基础设施条件完善，配套条件良好，且项目建设地水电供应及运输条件良好。

#### 3、环境保护

本项目建设期的污染主要为建设时产生的污水、粉尘、噪声等，在可控范围内。运营期除生活污水及生活垃圾外，无其他污染物。

#### 4、能源消耗

本项目建成后，正常年耗用电能 0.53 万千瓦时，水 52.50 吨。本项目综合能耗为 0.65tce（当量值），1.74tce（等价值）。

#### 5、投资估算和资金筹措

建设项目评价中的总投资包括建设投资、建设期利息和铺底流动资金。本项目总投资 136,805.48 万元，其中建设投资 136,805.48 万元，无铺底流动资金及建设期利息。

项目资金来源包括项目资本金 136,805.48 万元，无债务资金。本项目资本金占项目总投资的 100.00%，符合国家对纺织服装行业投

资项目资本金的管理要求。

## 6、财务评价

本项目正常年可实现营业收入为 18,234.42 万元（不含税），年利润总额为 11,572.02 万元，项目投资财务内部收益率为 6.25%（所得税后），大于基准内部收益率（6%），财务净现值大于零，投资回收期为 11.22 年（所得税后，含建设期 2 年）。项目在实现预期投入产出的情况下，财务上可以接受。

## 二、主要技术经济指标

本项目的技术经济指标如下表所示。

表 1-4 项目技术经济指标汇总表

| 序号       | 指标名称            | 单位      | 指标值        | 备注  |
|----------|-----------------|---------|------------|-----|
| <b>1</b> | <b>建设内容及规模</b>  |         |            |     |
| 1.1      | 办公用房            | 平方米     | 102,393.28 |     |
| 1.2      | 地下建筑            | 平方米     | 50,000.00  |     |
| <b>2</b> | <b>燃料、动力消耗</b>  |         |            |     |
| 2.1      | 电               | 万千瓦时/年  | 0.53       |     |
| 2.2      | 水               | 吨/年     | 52.50      |     |
| <b>3</b> | <b>工业增加值</b>    | 万元/年    | 17,830.78  |     |
| <b>4</b> | <b>能耗指标</b>     |         |            |     |
| 4.1      | 综合能耗总量          | tce/年   | 0.65       | 当量值 |
| 4.2      | 单位产值综合能耗        | kgce/万元 | 0.04       | 当量值 |
| 4.3      | 单位工业增加值综合能耗     | kgce/万元 | 0.04       | 当量值 |
| <b>5</b> | <b>建设期</b>      | 年       | 2          |     |
| <b>6</b> | <b>定员及工作日安排</b> |         |            |     |
| 6.1      | 劳动定员            | 人       | 5          |     |
| 6.2      | 年工作日            | 天/年     | 250        |     |
| 6.3      | 工作班次            | 班/日     | 1          |     |
| 6.4      | 每班工作时间          | 小时/日    | 8          |     |
| <b>7</b> | <b>项目总投资</b>    | 万元      | 136,805.48 |     |
| 7.1      | 建设投资            | 万元      | 136,805.48 |     |
| 7.2      | 流动资金            | 万元      |            |     |
|          | 其中：铺底流动资金       | 万元      |            |     |
| 7.3      | 建设期利息           | 万元      |            |     |
| <b>8</b> | <b>融资方案</b>     |         |            |     |
| 8.1      | 项目资本金           | 万元      | 136,805.48 |     |

| 序号        | 指标名称                  | 单位   | 指标值       | 备注     |
|-----------|-----------------------|------|-----------|--------|
| 8.2       | 建设投资借款                | 万元   |           |        |
| 8.3       | 流动资金借款                | 万元   |           |        |
| <b>9</b>  | <b>收入及税金</b>          |      |           |        |
| 9.1       | 营业收入                  | 万元/年 | 18,234.42 |        |
| 9.2       | 增值税                   | 万元/年 | 1,641.05  |        |
| 9.3       | 税金及附加                 | 万元/年 | 2,429.41  |        |
| <b>10</b> | <b>成本费用</b>           |      |           |        |
| 10.1      | 总成本费用                 | 万元/年 | 4,232.98  |        |
| 10.2      | 固定成本                  | 万元/年 | 4,232.59  |        |
| 10.3      | 可变成本                  | 万元/年 | 0.39      |        |
| 10.4      | 经营成本                  | 万元/年 | 351.70    |        |
| <b>11</b> | <b>盈利能力</b>           |      |           |        |
| 11.1      | 利润总额                  | 万元/年 | 11,572.02 |        |
| 11.2      | 所得税                   | 万元/年 | 2,893.01  |        |
| 11.3      | 净利润                   | 万元/年 | 8,679.02  |        |
| 11.4      | 总投资收益率                |      | 8.46%     |        |
| 11.5      | 项目资本金净利润率             |      | 6.34%     |        |
| <b>12</b> | <b>财务评价指标</b>         |      |           |        |
| 12.1      | 项目投资内部收益率             |      |           |        |
|           | 所得税后                  |      | 6.25%     |        |
|           | 所得税前                  |      | 8.31%     |        |
| 12.2      | 项目投资财务净现值             |      |           |        |
|           | 所得税后                  | 万元   | 2,225.29  | 折现率 6% |
|           | 所得税前                  | 万元   | 21,222.06 | 折现率 6% |
| 12.3      | 项目投资回收期               |      |           |        |
|           | 所得税后                  | 年    | 11.22     | 含建设期   |
|           | 所得税前                  | 年    | 10.82     | 含建设期   |
| 13.4      | 项目资本金内部收益率            |      | 6.25%     |        |
| <b>14</b> | <b>盈亏平衡点（生产能力利用率）</b> |      | 26.78%    |        |

## 第二章 建设背景、必要性及可行性

### 第一节 建设背景

#### 一、服装制造行业具有良好的发展前景

目前，中国已经成为全球规模最大、种类最全、国际市场份额占比最高的服装大国。由于充分参与国际竞争，中国服装行业的装备技术和制造技术与世界先进水平基本同步，品牌建设得以持续推进，产品适应能力和企业运营管理水平大幅提高。2019年，我国服装内需市场受经济大环境影响有所震荡。据国家统计局数据，2019年全国服装行业规模以上企业全年营业收入约为1.60万亿元，相比2018年下降约3.45%；规模以上企业全年利润总额约为872.83亿元，相比2018年下降约9.75%。

预计未来人们对美好生活的新需求将会促进消费加速升级，会有更多的零售新业态、新商品、新服务、新品牌进入消费品市场，再加上减税降费和促进消费等相关政策的实施，国内服装市场未来依然能保持平稳增长。消费者将更加注重产品的品质和满足个性化需求，向往更加优质富有创意的产品、更合理的价格以及更好的购物体验和服务。

#### 二、设计研发在供应链服务中作用日趋凸显

设计研发作为供应链的前端重要环节，是提升公司产品竞争力和附加值的关键。设计研发环节对服装生产企业的业务增长起到重要的支撑作用。在服装企业业务规模的扩大与战略实施的过程中，吸引和储备设计研发专业化人才是不可或缺的必要环节。利用研发中心提升服装企业的综合设计研发水平，并以此提升产品的附加值和对客户的吸引力，是促进企业从传统贸易业务向“全球供应链组织者”转型顺利的必要条件，能够有效增强企业的盈利能力和可持续发展能力。

服装作为重要的时尚产业之一，在款式、造型、色彩、面料等各方面都有较高的要求。近年来，全球纺织服装行业“快时尚”的趋势越来越明显，产品要求设计新颖、技术含量高、具备时尚元素，同时要求更新换代更快。因此，重视核心创新设计研发能力是顺应行业发展与企业自身建设的正确举措。

### 三、项目建设符合相关规划

#### 1、符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》的要求

2019 年 8 月 27 日第 2 次委务会议审议通过《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，（以下简称“《目录》”）。《目录》中“二十纺织”中第 3 条“采用绿色、环保工艺与装备生产新溶剂法纤维素纤维（Lyocell）、细菌纤维素纤维、以竹、麻等新型可再生资源为原料的再生纤维素纤维、聚乳酸纤维（PLA）、海藻纤维、壳聚糖纤维、聚羟基脂肪酸酯纤维（PHA）、动植物蛋白纤维”、第 5 条“符合环保要求的特种动物纤维、麻纤维、桑柞茧丝、彩色棉花、彩色桑茧丝类天然纤维的加工技术与产品”与“二十九现代物流业”中第 3 条“现代供应链创新与应用”均属于鼓励类。

本项目将建设国泰研发中心，用于吸引高端设计研发人才，加大研发投入，提高公司主要纺织服装产品的竞争和盈利能力，并提供展示、洽谈、接单一站式服务场地。本项目属于《目录》中鼓励类，符合《目录》的要求。

#### 2、符合《纺织工业发展规划（2016—2020 年）》的要求

2016 年 9 月，国家工业和信息化部发布了《纺织工业发展规划（2016-2020 年）》（以下简称“《规划》”）。《规划》指出，大力推进纺织行业品牌建设是当前发展阶段的重要目标之一。需要引导企业加强品牌战略管理，明确品牌定位，促进品牌与文化创意产业、高新技术产业融合，提高品牌产品附加值和性价比。促进纺织服装类非物质文化遗产等传统文化与现代时尚融合发展，提升品牌文化内涵，提高我国纺织服装品牌的国际国内影响力。

本次创新设计中心项目的建设主要是为了加大研发投入，主要纺

织服装产品的竞争和盈利能力，并利用上海市得天独厚的区位优势进一步推动制造企业品牌、设计师品牌和区域品牌建设以此提升公司整体品牌竞争力。因此，项目的建设符合《规划》的要求。

### 3、符合《中国服装行业“十三五”发展纲要》的要求

2016 年 2 月，中国服装协会发布了《中国服装行业“十三五”发展纲要》(以下简称“《规划》”)。《规划》指出，中国经济增速换挡，市场需求增速明显放缓。同时，消费观念日益成熟理性，消费者更注重衣着的性价比和个性化选择。一方面为服装行业转型升级和增长动力的转换提供了机遇与空间，同时也使得行业传统生产方式的转型任务显得紧迫而艰巨。《规划》中强调要持续推动美学、文学、经济、历史、影视等跨界领域在行业的交流与融汇，打造融合服装行业并有利于服装行业发展的“大文化”、“大时尚”概念，进一步加强文化跨界。

本项目通过建设创新设计中心，将在提升公司服装生产技术能力的同时，积极探索服装个性化与品质化设计水平的提升，完善品牌创新体系，运用信息技术手段，认真研究互联网时代消费需求新变化，以获得更大的市场话语权为目标，进行商业模式创新。因此，项目的建设符合《规划》的要求。

### 4、符合《促进上海创意与设计产业发展的实施办法》的要求

2018 年 6 月，上海市委、市政府等 15 个相关部门共同制定了《促进上海创意与设计产业发展的实施办法》(以下简称《办法》)。《办法》指出，引领时尚生活，加快建设国际“时尚之都”是上海市当前的主要产业布局。时尚服装业的转型升级，需要加强新产品创意设计、工艺流程改进、品牌战略定位和商业模式创新，鼓励龙头企业加大原创设计力度，支持中小企业加快营销模式创新和自主品牌创建，支持发展高级定制、个性化定制、设计师品牌和中间商品牌。重点布局环东华时尚创意产业集聚区、上海国际时尚中心、尚街 LOFT、时尚谷等，推进上海时装周、上海高级定制周等重点平台建设。《办法》还强调要强化人才高地建设，加大对工艺美术大师、青年高端创意人才、优

秀女设计师等领军人才和技术能手、技能大师工作室带头人、首席技师等高技能领军人才的扶持力度。

本次项目通过建设国泰创新设计中心，利用上海市人才与交通区位优势，在吸引高端设计人才、技术能手的基础上响应政策要求，加快对于原创设计与原创品牌的研发与推广。因此，项目的建设符合《办法》的要求。

## 第二节 建设必要性

### 一、项目建设有利于提升差异化竞争优势

国内社会经济环境不断发展，消费持续升级，不断影响着众多行业、领域的发展趋势，服装行业作为生活中不可忽视的重要行业首当其冲。在新消费浪潮的推动下，服装细分品类迎来发展“小高峰”，创新求变让不少服装品牌逐渐由“中国制造”向“中国设计”进阶。如何在激烈的同质化竞争中，打造自身的核心优势，满足终端消费市场的新趋势、新需求成为众多服装生产制造及相关领域企业的转型重点。为此，江苏国泰着力于增强研发能力，通过加码原创设计，打造差异化竞争优势。

本项目通过新建创新设计中心，增加原创类型研发投入，吸引高端设计研发人才，加强公司服装产品在供应链前端研发设计环节的投入，加深品牌印记，助力品牌突围同质化困局。差异化竞争优势将在未来助力公司取得更多市场份额并逐步获得消费者从设计感到舒适感、心理满足感的全方位肯定。

### 二、项目建设有利于与客户对接，并以此提高客户粘性

个性化定制，是近几年乃至未来一段时间中国服装行业发展热门关键词之一。随着工业 4.0 时代逐步推进，智能制造升级，个性化定制慢慢被行业 and 消费者接受并重视。个性化定制可分为四个阶段：整单定制阶段、部分模块定制、量身定制阶段和全面个性定制阶段。无论是对于下游经销商、个体零售商抑或是终端消费者而言，在整个定制过程阶段，适时的对接与展示将成为衡量一家服装企业是否紧跟定

制化步伐的重要依据。在未来，客户对接与阶段性成果展示将成为大部分服装制造企业的重点发展方向。

个性化定制对产品研发流程提出了更高的要求，服装企业需要对将销售规划和产品展示环节的重要程度进行跨越式提升。本项目通过新建创新设计中心，并配套展示、接单中心，承担样品展示、商务洽谈、产品发布等功能，提供展示、洽谈、接单一站式服务场地，在顺应定制化发展潮流的同时为公司整体业务提供了丰富的线下展示空间，有效提升了公司整体形象和竞争力，利于客户粘性的提升。

### 三、项目建设是服装企业向柔性供应链演进的必然要求

供应链是围绕核心企业，通过对商流、信息流、物流、资金流的控制，从采购原材料开始到制成中间产品及最终产品、最后由销售网络把产品送到消费者手中的功能网链结构。消费者导向的服装时代其竞争本质仍然回归到生产导向。与过去粗放式生产供应链不同，当下的生产供应链目标是向更高效、更灵活、更信息化的柔性供应链模式演进。随着消费者追新逐热、时尚潮流快速更迭，需求难以精准预测，传统的服装供应链急需向新型柔性供应链模式转型。

项目的建设有利于公司打造服装行业高速更迭的柔性供应链。项目利用上海的地域区位优势打造供应链前端的研发设计中心，加速原创设计周期更替、加速服装生产加工流程、加速客户对接与终端物流运输能力，实现强有力的终端资源整合，进而满足“小批量、多批次”的新型柔性供应链运营模式，抢占市场份额。

### 四、项目建设能够吸引专业研发人才，储备研发力量

现在服装行业“机遇与挑战”并存，但这也刚好是企业优化内涵和产业转型升级的机会。过去，大部分服装企业对研发管理重视程度不够。实际上，最优秀的企业往往具备先进的设计研发管理体系，它们才是企业持续盈利的深层原因。而现在，越来越多的服装制造企业也已经认同这个观点，开始推动研发设计模式创新。如何吸引更多服装设计研发人才是服装生产企业源动力的命脉所在。只有吸引并持续

留存优秀的服装行业研发人员，才能在注重个性化设计、轻时尚、快时尚的当下服装行业占有一席之地。

本次项目建设意在为公司打造以创新设计为主题的服装生产供应链前端环节。巨大的创新设计缺口将吸引大量服装行业优秀设计人才，为公司未来发展提供源源不断的动力。

## 第三节 建设可行性

### 一、公司现有业务基础与技术资源能够促进项目建设

江苏国泰国际集团股份有限公司成立于 1998 年，至今已有二十多年发展历程。公司主要从事纺织服装、轻工工艺的进出口业务，公司目前的供应链服务覆盖设计、打样、生产、储运、清关、保险、配送、金融服务整条产业链。区别于传统的外贸出口企业，集团一直致力于打造为外贸供应链服务龙头。目前，集团供应链全部为自营、零代理，弱化了经济周期的影响，集团的自我定位是“卖服务”，为客户“量身定制”。

公司长期深耕于服装外贸领域，对服装的生产制造与产销模式都有着独到而深刻的见解。本次创新设计中心建设将依靠多年来公司在服装行业积累的多种资源与深刻理解，打造自主化、个性化的服装定制研发服务产业链。因此，公司现有的业务基础与技术资源将大力促进项目建设。

### 二、项目选址拥有得天独厚的区位优势

本次项目建设选址在上海市嘉定区江桥镇，具有得天独厚的区位优势。从地理位置来看，上海市位于长三角经济发展区，交通便利，距离集团所在地张家港车程短，联系便利。项目所在地东至临洮路，南至华江路，西至高潮路，北至双洋港。距离上海虹桥高铁及机场交通枢纽约 6 公里，陆路、空路交通便利；从经济发展条件来看，上海市作为对外开放前沿的国际化大都市，拥有国内顶尖的商业基础与贸易配套资源；从人口素质来看，上海市拥有众多国内顶尖院校，人才素质水平一流，技术研发人才优势明显。

此次国泰研发中心项目选址定于上海市，海陆空交通优势明显，有利于研发设计物料运及成品运输；国内外客户资源雄厚且交通便利，有利于商务洽谈及成果展示及时进行；上海市高素质人才众多，选址在此也利于寻找符合公司要求的技术研发人员。

## 第三章 需求分析

### 第一节 上海市城市发展概况

#### 一、城市区位条件

上海市，简称沪，是中国 4 个直辖市之一，是中国经济、金融、贸易、航运、科技创新中心。上海位于中国东部，地处长江入海口，面向太平洋。2019 年末，上海土地面积为 6,340.5 平方千米，常住人口 2,428.14 万人。

上海是中国最大的经济中心。上海是中国改革开放的排头兵、创新发展的先行者。目前，有 670 家跨国公司地区总部、441 家外资研发中心落户上海。上海是国际金融中心城市之一。2019 年，上海金融市场交易总额达 1,934.31 万亿元，多个品种交易量位居全球前列，初步建立与人民币国际化相适应的人民币产品市场中心。

上海是重要的国际航运中心。2019 年上海港口货物吞吐量 72,031.32 万吨，位居世界前列；港口国际标准集装箱吞箱吞吐量达 4,330.26 万国际标准箱，增长 3.1%。集装箱水中转比例达 48.3%，其中国际中转比例 10.8%，分别比上年提高 1.5 和 2.0 个百分点。上海浦东、虹桥两大国际机场全年共起降航班 78.5 万架次，增长 1.7%；进出港旅客达到 12,179.14 万人次，增长 3.5%。其中，国内航线进出港旅客 7,985.70 万人次，增长 4.2%；国际及地区航线进出港旅客 4,193.44 万人次，增长 2.3%。

作为 2010 年世博会的主办城市，上海一直致力于实现“城市让生活更美好”的理想，全力打响上海服务、上海制造、上海购物、上海文化“四大品牌”，持续打造上海红色文化品牌、海派文化品牌和江南文化品牌。2019 年，上海将增设自贸试验区新片区，在上海证交所设立科创板并试点注册制，支持长三角区域一体化发展。同时，上海将举办第二届中国国际进口博览会。面向 2035 年，上海的目标是建

设卓越的全球城市 and 社会主义现代化国际大都市，成为具有世界影响力的经济、金融、贸易、航运、科技创新中心和令人向往的创新之城、人文之城、生态之城。

## 二、城市经济发展

上海肩负着面向世界、推动长三角地区一体化和长江经济带发展的重任，在全国经济建设和社会发展中具有十分重要的地位和作用。上海加快提升城市能级和核心竞争力，经济发展韧性、活力和包容性增强，高质量发展态势显现。

根据 2019 年上海市国民经济和社会发展统计公报，全年实现上海市生产总值（GDP）38,155.32 亿元，比上年增长 6.0%。其中，第一产业增加值 103.88 亿元，下降 5.0%；第二产业增加值 10,299.16 亿元，增长 0.5%；第三产业增加值 27,752.28 亿元，增长 8.2%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重为 72.7%，比上年提高 1.8 个百分点。按常住人口计算的上海市人均生产总值为 15.73 万元。

## 第二节 市场分析

### 一、全球服装市场发展现状

#### 1、全球服装市场现状

##### （1）全球服装生产中心向劳动力成本优势国家转移

服装业是比较典型的劳动密集型产业，高效率、低成本是纺织服装业发展持续追求的目标。为顺应世界产业结构调整的步伐，全球服装行业不断进行大规模的转移和升级，生产中心不断向具有劳动力成本等优势的国家转移。

##### （2）发达国家在高档服装产品上占据优势

目前欧美发达国家的服装行业已转向高端产业，在研发和应用新型纺织品方面始终处于世界纺织服装工业发展的领先地位，欧美的服装企业一方面以先进的工业技术为支撑，将大量高水平生产技术、设备应用于生产，减轻对日益增长的劳动力成本的压力，凭借着技术的

优势在高档产品方面占据优势地位，另一方面以研发为先，主导着整个国际服装的发展趋势，并将环保、特殊功能的面料广泛应用于服装生产，增加服装的附加值。

### （3）全球服装产业基本形成贸易格局

服装行业经过多年的发展，目前全球服装贸易已基本形成了“三大消费市场+三大制造中心+三大贸易圈”的格局。

三大消费市场是：以美国、加拿大为中心的北美市场；以欧盟为中心的欧洲市场；日本和中国为中心的东亚市场。三大制造中心分别为：中国、印度等亚洲国家；墨西哥和加勒比盆地国家；土耳其、北非和中东欧诸国。三大贸易圈是：欧盟及其周边国家；美洲贸易圈；中国、印度、日本、欧盟、美国、加拿大等组成的亚洲-欧盟-北美贸易圈。

### （4）全球服装零售市场零售额稳步增长

受亚太、北美、中东及非洲服装零售市场高速发展所带动，于2013年至2018年，全球服装零售市场的总销售额按复合年增长率5.0%增长，由2013年的13.5万亿港元增至2018年的17.2万亿港元。包括中国及非洲国家等发展中国家预期将继续推动全球服装零售市场的发展。

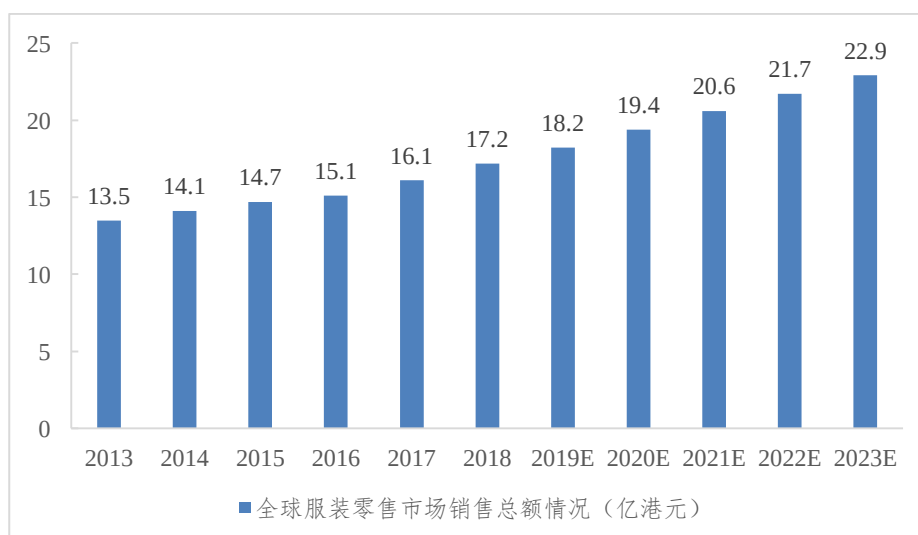


图 3-1 2013-2023 年全球服装零售市场销售总额及预测

数据来源：弗若斯特沙利文

## 2、全球服装市场发展趋势

根据弗若斯特沙利文数据显示，全球服装零售销售额预期于 2023 年将进一步增至 22.9 万亿港元，即 2019 年至 2023 年间复合年增长率为 5.9%，主要由消费升级以及平均售价增加（特别是在发展中国家）所带动。

从产品类别细分市场来看，2016 年，上衣、运动服及户外服、下装类服装产品整体市场占比比较高，分别为 17.3%、13.0%、12.5%。服装零售产品细分市场具体占比如下所示。

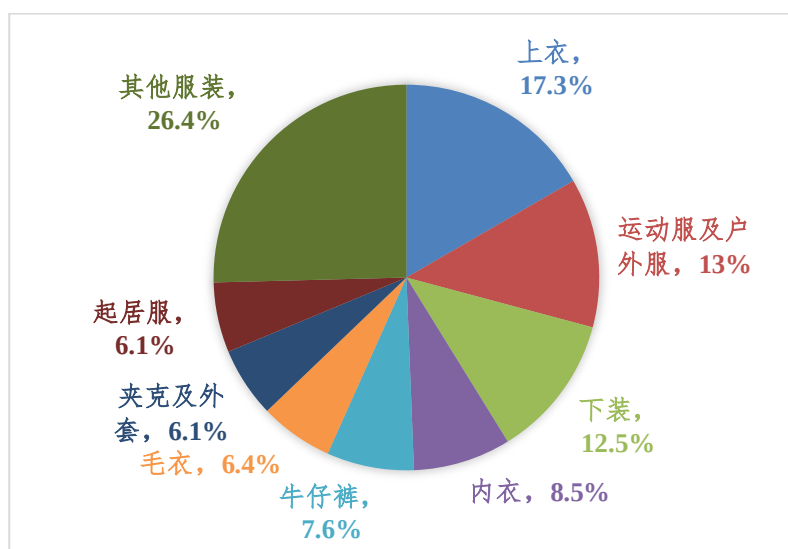


图 3-3 服装零售产品种类细分及占比情况

数据来源：欧睿产业

从整体市场增长趋势及预测数据来看，未来细分服装市场中以运动服及户外服、内衣、牛仔裤零售额增速最高，分别为 6.0%、5.3%、5.3%，详见下图。

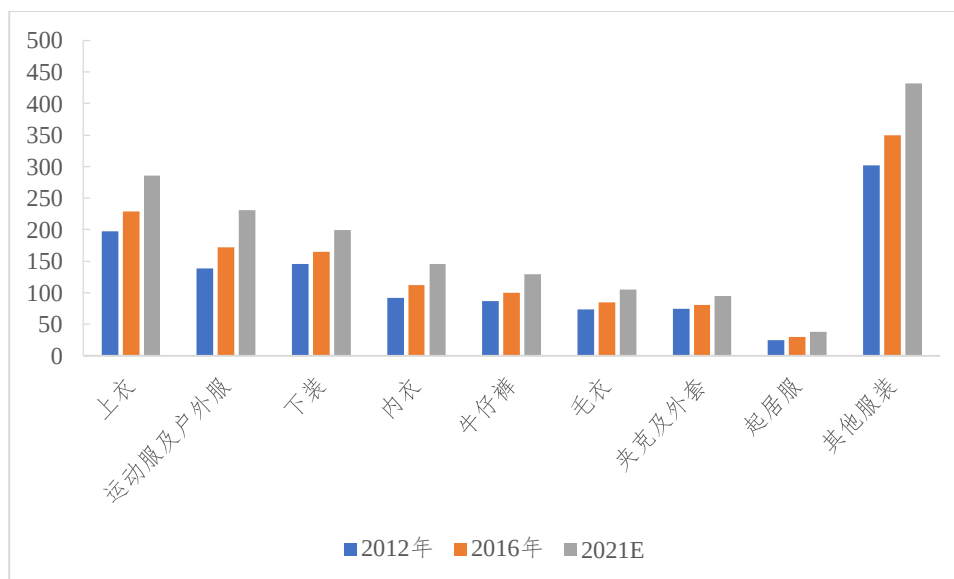


图 3-4 2012 年、2016 年、2021 年细分服装市场零售额

数据来源：欧睿产业研究及行业预测

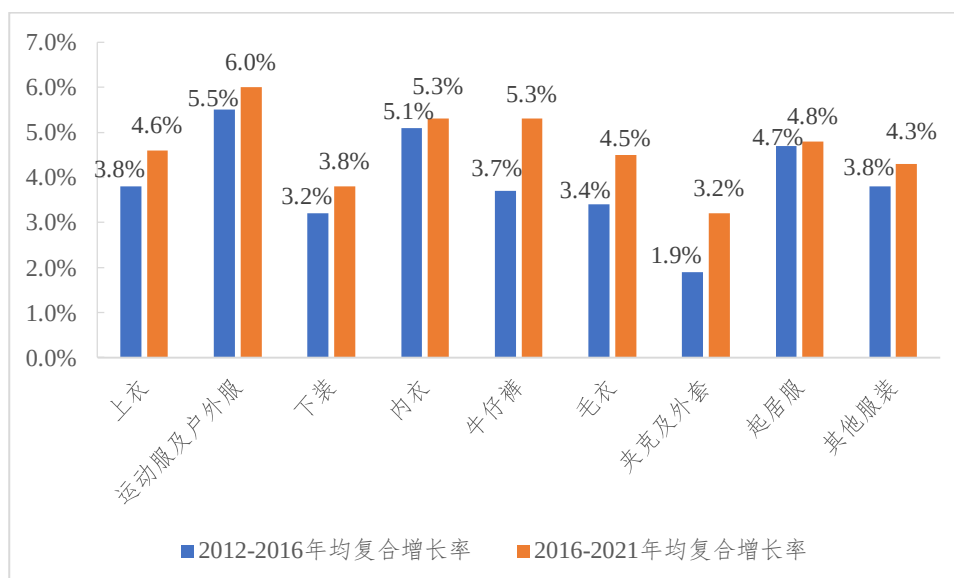


图 3-5 2016-2021 细分服装市场零售额年均复合增长率情况

数据来源：欧睿产业研究及行业预测

### 3、国际服装市场发展方向

#### （1）消费者对时尚服装产品的喜好迅速转变

资讯的快速发展及全球化进程正引领全世界发展成一个市场。购物者面临丰富的时尚及高质量服装选择，可更快及更容易地获悉最新的全球时尚趋势。此外，社会媒体的影响日益增强，亦加速消费者对服装产品喜好的转变。为了从竞争中胜出，品牌服装公司需要迅速应

对不断变化的时尚趋势及消费者需求，并定期推出吸引消费者的服装新产品及改进产品。

## **(2) 健康意识增强及运动休闲趋势盛行推动运动服及户外服的持续增长**

消费者日益认识到健康生活方式的益处，并定期参加体育活动，带动近年运动服及户外服零售市场的快速增长。此外，品牌服装公司推出运动休闲服装，在运动服及户外服的功能性中加入了休闲服的设计，广受消费者欢迎。

## **(3) 发展非店铺零售渠道**

线上购物已成为全世界的新潮流，而过去几年互联网零售实现服装销售大幅增长。为迎合不断转变的消费者行为，越来越多的品牌服装公司投资于互联网及移动平台，以捕捉更大的客流量。实体店数量有限的品牌服装公司能够透过线上零售活动拓展覆盖范围。

## **(4) 产品向可持续性方向发展**

在世界各地，消费者的环保意识日益增强，期望服装生产设施使用对生态环境无害的面料，降低污染物排放，增强社会责任感及公正对待雇员。在许多国家，监管机构要求公司生产更多的可持续产品，如禁用若干有害染料。这对整条价值链上的品牌服装公司有巨大影响，因为这些公司需要作出相应调整以制造及营销更多的可持续产品。销售可持续及环保产品的品牌服装公司已引起消费者的浓厚兴趣。

# **二、国内服装市场发展现状**

## **1、国内服装产量及零售市场情况**

改革开放 40 余年来，伴随着我国国民经济的持续发展和国民衣着消费水平的不断提高，中国服装行业迅猛发展。目前，我国已成为全球最大的服装生产国、消费国和出口国。对于中国服装行业而言，2018 年是充满挑战与考验、快速变革的一年。面对复杂多变的国际形势和国内结构调整的改革压力，我国服装行业在发展环境面临诸多风险和不确定性的背景下，整体保持了行业的平稳发展。

根据国家统计局相关数据及中国服装协会测算，2019 年服装行

业规模以上企业累计完成服装产量 244.72 亿件,同比增长 3.28%。(注:同比增速数据由于规模以上企业数量变动,每年统计口径有所不同,同比数据均为当年规模以上企业生产数据与上年进行同比)

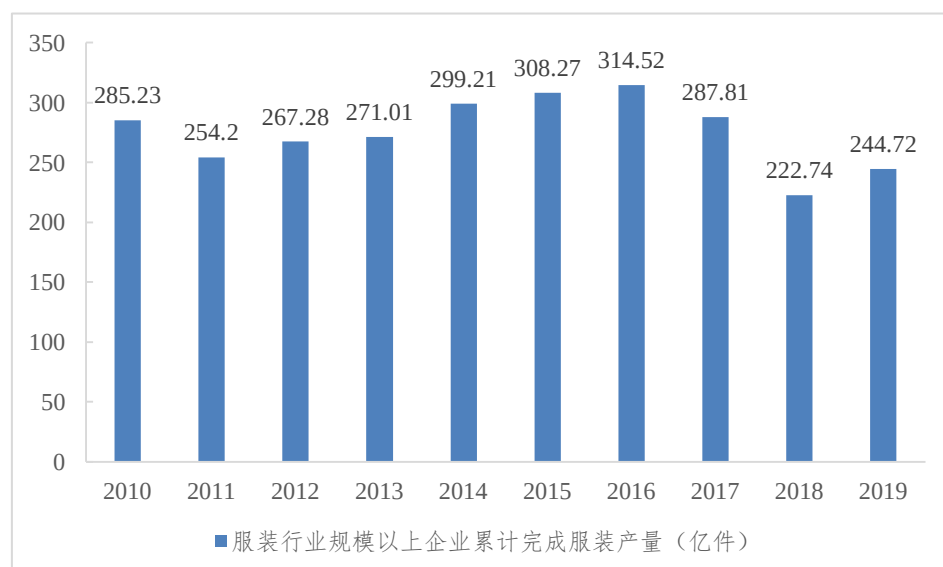


图 3-6 2010-2019 年我国服装行业规模以上企业服装产量走势 (单位: 亿件)

数据来源: 国家统计局、中国服装协会

2012-2017 年间,我国服装类零售一直保持平稳增长趋势。由于 2019 年国家出台了多项减税降费刺激消费,2019 年服装类零售额预计达 13,849 亿元,全国服装类消费继续保持稳中有长趋势,增速保持稳定态势。

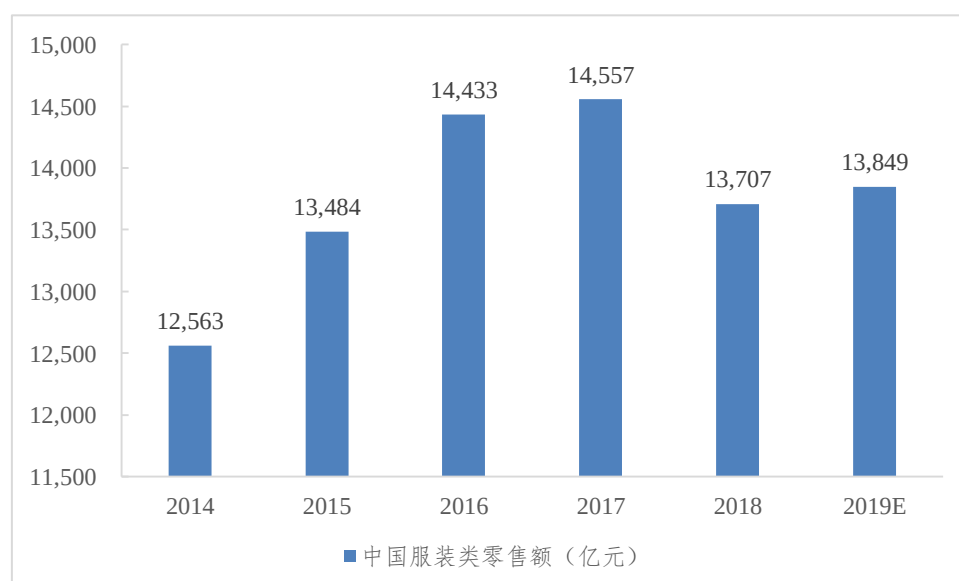


图 3-7 2012-2019 年我国服装类零售额及预测

数据来源: 国家统计局、中商产业研究院

## 2、国内服装出口情况

2017-2018 年，全球经济复苏步伐加快，带动国际市场需求回暖，国内深化供给侧结构性改革，中国经济在合理区间保持增长，为服装行业发展提供了重要支撑，面对全新向好的发展环境，我国服装行业积极推动外贸结构调整，加快动力转换，服装出口逐渐走出阴霾，呈现出全面回暖趋势。

2019 年我国服装及衣着附件出口额累计值为 10,447 亿元，服装出口市场整体趋于稳定。

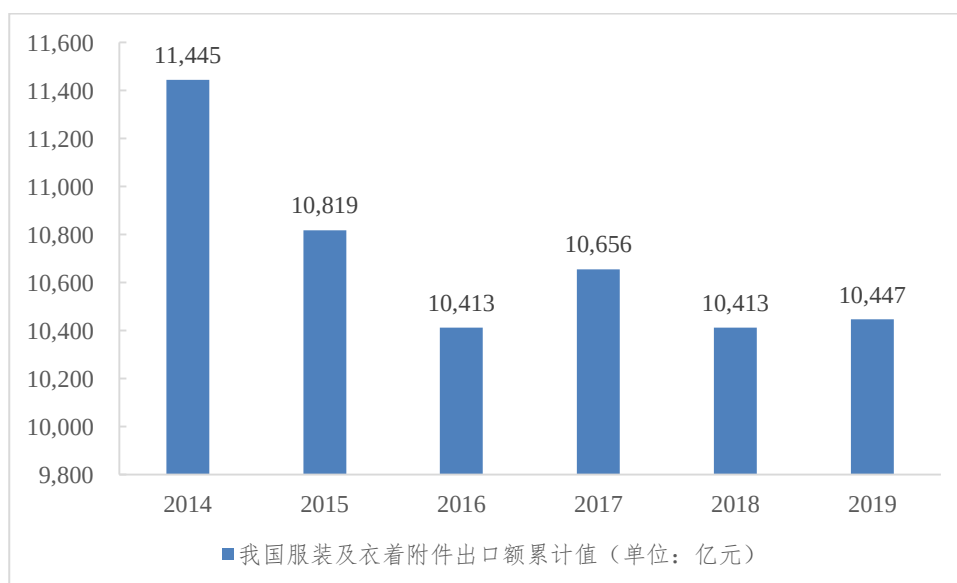


图 3-8 2009-2019 年我国服装及衣着附件出口额累计值

数据来源：海关总署、通联数据

根据中国海关数据，2018 年我国对美国、日本服装出口恢复增长，对欧盟出口降幅有所收窄，对部分“一带一路”沿线国家出口增势较好。

表 3-1 2018 年我国对部分主要国家服装出口情况

| 国别   | 出口金额(亿美元) | 金额同比(%) | 国别    | 出口金额(亿美元) | 金额同比(%) |
|------|-----------|---------|-------|-----------|---------|
| 欧盟   | 339.34    | -0.79   | 越南    | 39.88     | 47.83   |
| 美国   | 321.53    | 6.97    | 菲律宾   | 23.35     | 15.23   |
| 日本   | 155.39    | 1.76    | 哈萨克斯坦 | 17.74     | 3.31    |
| 中国香港 | 64.49     | -11.17  | 缅甸    | 1.41      | 42.70   |
| 俄罗斯  | 39.20     | -4.83   | 乌克兰   | 1.39      | 8.52    |

数据来源：中国海关

### 3、国内服装市场发展趋势

#### (1) 服装电商市场规模增势良好

随着消费者收入的增加及其消费观念的转变，一方面我国服装零售行业整体发展态势起伏不定，另一方面数字化时代消费者的购物方式、交流方式的转变引发了服装零售业态变革，服装电商市场线上线下融合趋势愈加明显。随着居民消费水平的提升和服装电商的不断优化，预计 2019 年我国服装电商市场规模将达 10,133.7 亿元，比同期增长 23.5%，未来服装电商的市场规模将进一步扩大。

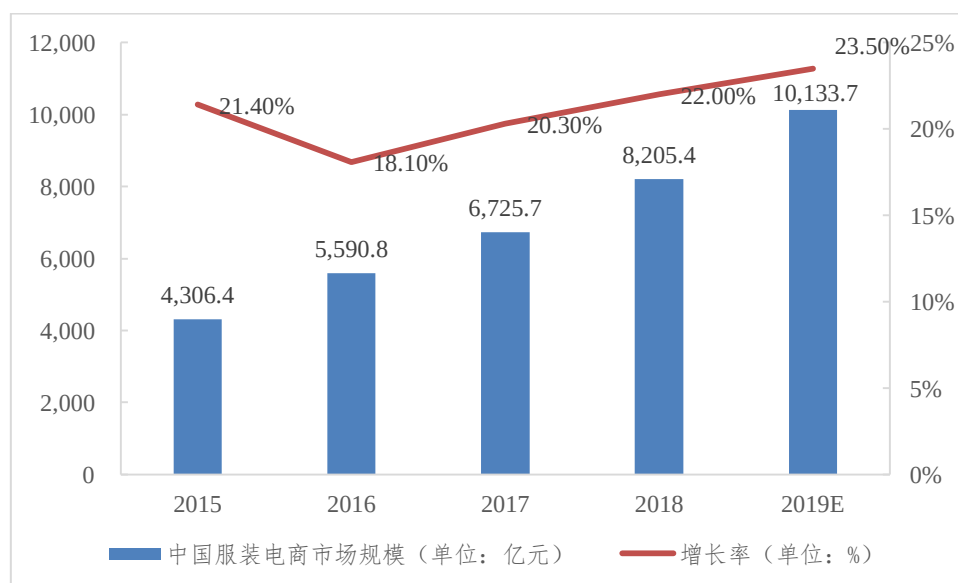


图 3-9 2015-2019 年我国服装电商市场规模及增长率

数据来源：艾媒咨询

#### (2) 服装生产方式趋于数字化

利用机械设备进行流水作业是当下服装行业的主流生产模式，而面对如今招工、成本以及效率等问题，服装行业企业必须借助服装科技来武装自己，提高企业的核心竞争力，加快转变生产模式。

未来服装生产将走向数字化时代，智能化软件、自动化机械服装设备、新型技术、新奇材料应用，诸如 3D 技术、机器人作业、自动化技术应用这样的新工艺以及整套流水化、现代化、数字化解决方案服务，数字时代生产模式将颠覆传统促进服装行业大发展。

#### (3) 服装的设计方式趋于智能化

如今，服装应用型软件的出现和使用改变了服装行业设计、技术

部门的作业方式，传统手工转换成为电脑数字化、智能化作业，二维款式设计软件改变了手绘设计模式，三维款式将沿着设计、成样、试衣、走秀的发展方式颠覆整个服装行业传统模式。服装 CAD 以及工艺单的普及应用，提高了技术版房的作业效率，样板的设计、放码、排料、工艺单以及样板管理，都利用智能化软件完成，结合输入、输出自动服装设备完成了高效率作业。

#### (4) DIY 互动为未来服装的购买方式

电子商务开辟的全新的配送渠道和物流系统具有传统销售渠道不可比拟的传播和销售优势，“触网”自然不可避免。淘宝网已建立买家应用中心平台，技术主要包括“虚拟衣柜”、“虚拟试衣间”和“梦境全息展示柜”三大部分，其中已植入发布会上将做走秀的服装服饰，现场体验除了能够看到炫彩夺目的走秀展示，更能通过 3D 服装体验技术对展示服装进行试穿搭配，虽然目前技术还不很成熟，但可看到未来的发展趋势。

### 第三节 项目前景分析

#### 一、国内服装市场规模预测

根据中国海关总署数据，2019 年我国服装及衣着附件出口额累计值为 10,447 亿元，本项目根据 2016-2019 年服装及衣着附近出口额累计值的情况，采取 95%的置信区间，可得 2025 年我国服装及衣着附件出口额约在 10,146 亿元到 10,844 亿元附近浮动，2025 年我国服装及衣着附件出口额约为 10,495 亿元。

表 3-2 我国服装及衣着附件出口额累计值趋势预测

| 年份   | 趋势预测（服装及衣着附近出口额累计值（亿元）） | 置信下限（服装及衣着附近出口额累计值（亿元）） | 置信上限（服装及衣着附近出口额累计值（亿元）） |
|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 2019 | 10,447                  | 10,447                  | 10,447                  |
| 2020 | 10,450                  | 10,196                  | 10,704                  |
| 2021 | 10,459                  | 10,200                  | 10,718                  |
| 2022 | 10,468                  | 10,198                  | 10,738                  |
| 2023 | 10,477                  | 10,189                  | 10,765                  |
| 2024 | 10,486                  | 10,172                  | 10,800                  |

| 年份   | 趋势预测（服装及衣着附近出口额累计值（亿元）） | 置信下限（服装及衣着附近出口额累计值（亿元）） | 置信上限（服装及衣着附近出口额累计值（亿元）） |
|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 2025 | 10,495                  | 10,146                  | 10,844                  |

## 二、项目拟入驻企业

该项目建成后，拟入驻 13 家进出口类控股子公司，其中包括江苏国泰亿盛实业有限公司、江苏国泰国贸实业有限公司、江苏国泰国盛实业有限公司、江苏国泰博创实业有限公司、江苏国泰力天实业有限公司、江苏国泰国绵贸易有限公司、江苏国泰华盛实业有限公司、江苏国泰亿达实业有限公司、江苏国泰汉帛实业发展有限公司、江苏国泰国华实业有限公司、江苏国泰华博进出口有限公司、江苏国泰国际集团上海进出口有限公司和江苏国泰慧贸通企业服务有限公司。

控股子公司将根据其客户的市场，品牌定位等自主创新设计及销售团队，在项目建成后开设展示和接待服务中心，公司将向控股子公司收取租金。

## 三、本项目定价依据

### 1、办公写字楼租售价格分析

目前上海城区办公写字楼分布广，数量较多，本项目主要针对上海嘉定区、徐汇区、宝山区、青浦区附近五家写字楼进行出租情况的统计分析，由于项目建设期为两年，考虑到上海未来两年的写字楼租金浮动，因此本项目拟定写字楼出租价格为 4 元/m<sup>2</sup>·天。

表 3-3 办公写字楼出租价格分析表

| 序号 | 项目名称      | 项目区域 | 数据来源  | 出租单价（元/平方米） |
|----|-----------|------|-------|-------------|
| 1  | 绿地新都会     | 嘉定区  | 58 同城 | 3.5         |
| 2  | 文定路 218 号 | 徐汇区  | 58 同城 | 5           |
| 3  | 华泰中心      | 嘉定区  | 58 同城 | 3.5         |
| 4  | 创富港       | 宝山区  | 58 同城 | 5.56        |
| 5  | 虹桥世界中心    | 青浦区  | 58 同城 | 4.62        |

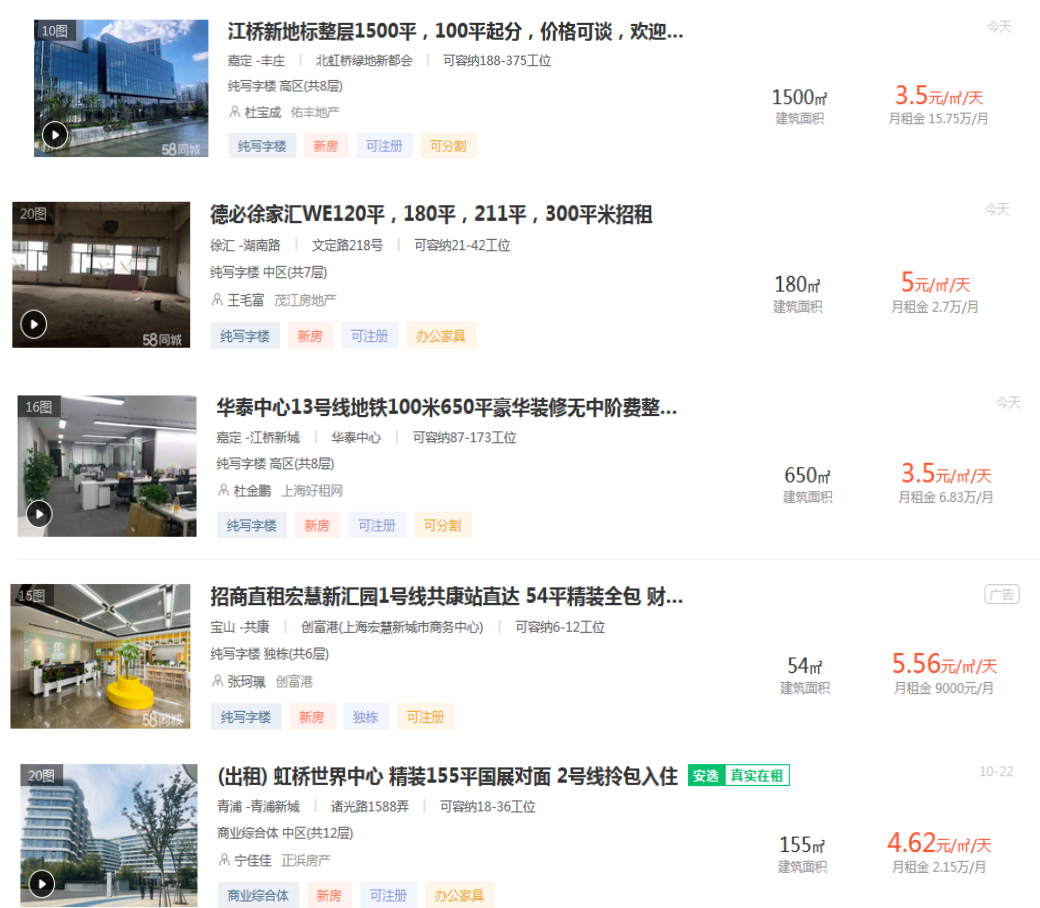


图 3-10 办公写字楼出租价格分析图组

2、地下停车位出租价格分析

通过对上海其他地区的地下停车位价格的统计分析，考虑到上海未来两年停车位租金的浮动，本项目拟定停车位出租价格为 1.8 元 /m<sup>2</sup>·天。

表 3-4 停车位出租价格分析表

| 序号 | 项目名称         | 项目区域 | 数据来源  | 出租单价（元/平方米/天） |
|----|--------------|------|-------|---------------|
| 1  | 嘉定新城万达广场周边车位 | 嘉定区  | 58 同城 | 2.00          |
| 2  | 印象欧洲         | 徐汇区  | 58 同城 | 1.67          |
| 3  | 中煌大厦         | 徐汇区  | 58 同城 | 1.79          |
| 4  | 南浦大桥         | 黄浦区  | 58 同城 | 1.88          |
| 5  | 大华地区行知路华苑小区  | 宝山区  | 58 同城 | 2.08          |

|                                                                                    |                                                   |                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|   | <b>嘉定新城万达广场周边车位</b><br>嘉定-嘉定新城<br>海伦堡·海伦广场        | 05-03<br>5㎡<br>建筑面积<br>2元/㎡/天<br>月租金 300元/月      |
|   | <b>徐汇区印象欧洲地下车位</b><br>徐汇-华泾<br>印象欧洲               | 05-18<br>10㎡<br>建筑面积<br>1.67元/㎡/天<br>月租金 500元/月  |
|   | <b>中煌大厦地下固定停车位出租或转让</b><br>徐汇-万体馆<br>中煌大厦         | 05-29<br>14㎡<br>建筑面积<br>1.79元/㎡/天<br>月租金 750元/月  |
|   | <b>地下车库固定车位出租</b><br>黄浦-南浦大桥<br>普育东路              | 05-27<br>16㎡<br>建筑面积<br>1.88元/㎡/天<br>月租金 900元/月  |
|  | <b>出租宝山大华地区行知路玉华苑小区内一楼产权车库</b><br>宝山-大华<br>行知路真华路 | 05-11<br>24㎡<br>建筑面积<br>2.08元/㎡/天<br>月租金 1500元/月 |

图 3-11 停车位出租价格分析图组

## 第四章 项目总体方案

### 第一节 公司发展战略

#### 一、公司战略目标

公司计划利用在纺织服装产业多年累积的资源和投资布局，建设创新设计中心，规划集团公司下属设计部门的发展，提高新产品的开发设计能力，为公司业务提供全方位、多层次的增值空间，树立企业的良好形象。最重要的是增强企业的核心竞争力，帮助企业在行业内始终保持一定的竞争优势。

#### 二、公司未来发展目标

在国内宏观经济发展形势、国家产业政策和我国纺织服装行业发展的背景下，结合公司自身经营成果和优势资源，制定如下发展目标：

1、国泰创新设计中心建成后，公司将充分利用上海市人才和交通区位优势，吸引高端设计研发人才，同时进一步加大设计研发投入，提高公司主要纺织服装产品的竞争和盈利能力。同时，项目配套建设展示、接单中心，承担样品展示、商务洽谈、产品发布等功能，提供展示、洽谈、接单一站式服务场地，提升企业形象和竞争力。

2、企业大力建设创新设计能力，同时对创新设计中心大力投入，创新设计能力水平的高低关系到整个企业的未来发展问题，作为企业品牌的基础与保障，未来企业将以研发设计带来的收益进行投入更多的资源，促成良性循环，使企业实现可持续发展。

### 第二节 项目建设目标及功能定位

#### 一、建设目标

根据公司总体规划，本项目拟在上海市嘉定区江桥镇新建创新设

计中心，主要作为提供一站式研发、展示、选样、洽谈、接单的办公场所，以加强公司创新设计软实力以及接单的快速反应能力。创新设计中心的建立能够扩大公司的业务范围，满足客户需求，增强公司综合竞争力，提高公司产品在现有重点市场的市场占有率。项目建成后，将实现以下具体目标：

1、建设创新设计中心，组建创新设计团队，进一步吸引和储备设计研发专业化人才，提升集团的创新设计能力，跟随全球纺织服装行业“快时尚”的明显趋势，做到企业产品设计新颖、技术含量高、具备时尚元素，且能做到更新换代更快。

2、完善公司产品供应链的前端重要环节—设计研发，积极应对激烈的行业竞争，继续保持公司在行业的现有地位，大幅提高公司供应业务范围与服务水平。

3、行业最大的特点就是节奏快，订单交货周期短，而公司主要重点客户均在上海设有分支机构或办事处，设计创新中心的建立，提供一站式研发、展示、选样、洽谈、接单的办公场所，可以适应行业的特点。

4、国内外经济贸易形式复杂多变，中美贸易摩擦愈演愈烈，对进出口供应链服务企业造成了一定影响。在延伸供应链、加强供应链前端的研发设计环节投入后，可以提升差异化竞争，以保持公司稳定客户的同时保持公司在供应链中的地位。

5、项目建成后，设计出的时尚产品能够为公司实现产品贸易额的显著提升，为公司创造更多的利润空间。

## 二、功能定位

本项目所建设的“国泰创新设计中心”，主要为实现公司未来发展的战略性布局：提高公司的创新设计能力，同时提高公司在纺织服装行业供应链中的服务水平与差异化竞争优势。

1、提高公司新产品的创新设计速度，加快公司产品的迭代更新。

2、提高公司在行业中的竞争优势，实现公司业务规模的扩大，增强上市公司盈利能力和可持续发展能力。

3、作为与客户进行沟通交流、选样、接单的办公场所，实现业务的快速处理。

## 第三节 项目总体方案

### 一、建设内容

根据项目的功能定位，本项目的建设内容为办公楼，作为集团下属子公司的设计用楼，同时作为与客户进行沟通交流、选样、接单的办公场所。

### 二、建设规模

项目新建创新设计中心总建筑面积为 152,393.28m<sup>2</sup>，其中，地下建筑面积为 50,000.00m<sup>2</sup>，办公楼建筑面积 102,393.28m<sup>2</sup>；绿化面积 12,673.00m<sup>2</sup>；道路广场面积 39,057.20m<sup>2</sup>；地上停车位 350 个（机动车位：127 个、非机动车位：223 个），地下停车位 3,144 个（机动车位 1,141 个、非机动车位：2,003 个）。

## 第四节 经营方案

### 一、创新设计中心经营管理方案

上海漫越国际贸易有限公司根据江苏国泰国际集团股份有限公司的规划方案进行开展本方案。项目建成后，由控股子公司进行入驻，出租率可以达到设定标准。项目建设的投资、质量、安全、进度以及融资、固定资产运营维护等风险由江苏国泰国际集团股份有限公司承担。

设计中心的物业服务出租给专门的物业公司进行负责，相关费用标准由公司及市场行情确定。物业服务的工作范围包括设计中心的水、电、气等能源的正常供应管理，园区内各类用房和园区道路、停车场的保洁和电梯等公共设施的维护保修、室外绿化和园区安全保卫等。

设计中心拟入驻公司有江苏国泰亿盛实业有限公司、江苏国泰国

贸实业有限公司、江苏国泰国盛实业有限公司、江苏国泰博创实业有限公司、江苏国泰力天实业有限公司、江苏国泰国绵贸易有限公司、江苏国泰华盛实业有限公司、江苏国泰亿达实业有限公司、江苏国泰汉帛实业发展有限公司、江苏国泰国华实业有限公司、江苏国泰华博进出口有限公司、江苏国泰国际集团上海进出口有限公司、江苏国泰慧贸通企业服务有限公司。

结合项目特点与实际状况，为合理规避市场潜在风险，摆脱运营中可能面临的各种压力，实现项目最大投资回报，采取如下经营策略：统一规划、统一开发，合理操作、确保成功，先期运营、后期升级，生产和市场开发先行、品牌打造伴行。主要经营模式为办公楼出租和地下停车场出租。

## 二、创新设计中心战略盈利方案

本项目建成运营后，收入包括办公楼的租赁收入及地下停车场收入。

国泰创新设计中心的主要出租给控股子公司进行创新设计，项目对办公楼（办公楼出租附赠地上停车位）及地下停车场进行出租，利用资产经营获得盈利；创新设计中心以建设和运营的办公楼建筑、良好的物业等为核心平台，为控股子公司提供有偿服务，从而获得盈利。项目相关盈利发生方式见下表。

表 4-1 项目盈利方式表

| 序号 | 名称    | 经营方式 | 备注 |
|----|-------|------|----|
| 1  | 办公楼   | 出租   |    |
| 2  | 地下停车场 | 出租   |    |

## 第五章 工程技术方案

### 第一节 项目选址

本项目位于上海市嘉定区江桥镇，东至临洮路、南至华江公路、西至高潮路、北至双洋港。地块属于商办用地性质。

项目区域位置图如下：



图 5-1 项目区域位置图

### 第二节 建设条件

#### 一、地理位置

嘉定区位于上海西北部，中心位置在北纬  $31^{\circ} 23'$ ，东经  $121^{\circ} 15'$  分。东与宝山、普陀两区接壤；西与江苏省昆山市毗连；南襟吴淞江（苏州河），与闵行、长宁、青浦三区相望；北依浏河，与江苏

省太仓市为邻。总面积 458.8 平方千米。行政区域界线总长 167.8461 千米。

## 二、自然条件

### 1、地形地貌

嘉定区境内均为堆积地貌类型。据其成因和发育年龄等综合标志，分为三大单元五个地貌类型。

#### （1）湖积平原

分布于区境西侧，为宽 4 千米的北西向条带，面积 29.34 平方千米，占全县总面积的 6.01%。以河湖相沉积为主，沉积物为褐灰色淤质泥粘土，有大量的陆相微体动物介形虫和淡水软体动物化石，并有丰富的植物碎屑。厚度 3 米左右，地势低平，海拔 3.4—3.6 米。

#### （2）滨海平原

分为早滨海平原和晚滨海平原。面积 394.44 平方千米。占总面积的 80.84%。

①早滨海平原：分布于“冈身”地区，宽 3.6 千米，面积 208.64 平方千米，占总面积的 42.76%。除沙堤外，主要沉积物为褐黄色亚粘土或亚粘土夹粉砂，含有较多的海相微体动物。有孔虫、海陆过渡相的介形虫、软体动物化石等。厚度 2.5—5 米，海拔 3.6—4.1 米。

西界与黄渡沙带一致，与距今 6,500 年的海岸线相吻合；东界与石冈沙堤相一致，与距今 4,000 年前的海岸线相吻合。其间还分布有外冈——方泰沙堤和青冈沙堤。沙堤均呈北西走向，埋深 0.5 米，断续分布，长约有 10 余千米，宽厚不等。

②晚滨海平原：主要由长江携带入海的泥沙经海潮作用沉积而成。分布于早滨海平原以东，北部宽约 10 千米，南部宽约 5 千米。面积 185.80 平方千米，占总面积的 38.08%。沉积物主要为褐黄色亚粘土，含有较多的海相孔虫和海陆过渡相的介形虫化石等。厚 2.5—5 米。海拔” 3.8—4.2 米。

#### （3）冲积平原

冲积平原分为浏河冲积平原和吴淞江冲积平原。面积 64.15 平方

千米。占总面积的 13.15%。

浏河冲积平原分布于嘉定北部的浏河南岸一线，呈宽 1.4 千米的北东向条带。沉积物主要为褐黄色亚砂夹粉细砂。海拔 3.3—3.8 米。

吴淞江冲积平原分布于嘉定南部的吴淞江北岸一线，呈宽 2 千米的近东西向条带。沉积物主要为褐黄色亚砂土夹粉细砂。海拔 3.5—4.2 米。

## 2、水系河流

嘉定区属太湖区黄浦江水系。南境吴淞江和北境浏河为嘉定“冈身”内外成陆过程中天然冲刷而成的泄水河道，均承太湖之水系，东流经宝山县入黄浦江或长江。按河流流向，基本上分近东西，近南北方向。东西向的主干河蕴藻浜、练祁河、娄塘河，南北向的主干河盐铁河、横沥河、新槎浦，均联结吴淞江和浏河。

嘉定区为平原河网感潮区，河流平均密度为每平方千米 6.75 千米，县境东北部，密度较高；南部自蕴藻浜以南，密度较稀。除吴淞江、浏河外，尚有人工河 15 条。其中 6 条主干河，总长 138.43 千米；9 条干河，总长 93.92 千米，置于主干河之间。境内乡村主要河道有 92 条，总长 370.62 千米。乡村干河之外，尚有百多条乡村支河。干支河道相联，形成网络。主干河两端分别建有水闸，上拒下泄洪水，下御海潮入侵。

## 3、气象条件

嘉定区地处北亚热带北缘，为东南季风盛行地区，而热同季，降水丰沛，气候暖湿，光温适中，日照充足。据嘉定县气象站 1959—1987 年气象资料记载，年均气温 15.4℃；年均降雨量 1,077.6 毫米，雨日 130.2 天；年均日照 2,114.8 小时，年均太阳辐射总量 114.5 千卡/平方厘米；年均无霜日数 223 天。

# 三、交通运输

## 1、交通

截至 2018 年末，嘉定区内通公交道路总长度 666.5 千米，有公

交候车亭 1,336 座,公交线路 115 条,本区 82 条,营运线路长度 1,275.3 千米。实现交通运输、仓储和邮政业增加值 31.1 亿元,可比增长 9.4%。国家智能网联汽车试点示范区测试场景突破 200 个,智能网联汽车开放道路测试增至 11.1 千米,上海首条燃料电池公交线路在嘉定上线。

## 2、运输

2018 年,嘉定区轨交 11 号线嘉定段进出站客运量 9,533.9 万人次,同比增长 4.3%;轨交 13 号线嘉定段客运量 3,841.8 万人次,同比增长 4.7%。公交企业共新增 81 辆公交车,报废更新 44 辆公交车,现有营运车辆 815 辆。区内公交线路客运量达 7,087.4 万人次。全区现有投入营运区域性出租汽车 617 辆,客运量 1,006.6 万人次。

## 四、水资源

嘉定地表径流量,丰水年 1.88 亿立方米,枯水年 0.46 亿立方米。年内 6—9 月的地表径流量丰于他月。

嘉定地下水自上而下,可分为一个潜水含水层和五个深度不同的承压含水层。

潜水含水层广布嘉定各地,总量约 1.36 万立方米/年。埋深 1—3 米,厚度 4—12 米。潜水位埋深为 0.5—1.5 米。第一承压含水层仅在县城西部较为发育。顶部埋深 20—40 米,底部埋深 27—50 米,厚度 4—15 米。水量小、水质差(咸水),分布不稳定。水温在 20℃左右。第二承压含水层含水总量 982.2 万立方米/年。顶板埋深 55—75 米,底板埋深 95—115 米,层厚 25—50 米。含水量丰富。水温 19℃—20℃。第三承压含水层含水总量 625.1 万立方米/年。顶板埋深在 110—125 米,底板埋深 130—150 米,层厚 6—35 米。水温 20℃—22℃。第四承压含水层含水总量 1001.5 万立方米/年。分上、下两个含水层:上层顶板埋深 155—184 米,底板埋深 165—206 米,层厚介于 8—22 米;下层顶板埋深 219—233 米,底板埋深 227—247 米,层厚 8—14 米。水温 22℃—25℃。第五承压含水层含水总量 526.3 万立方米/年,其中淡水 286.6 万立方米/年,微咸水 239.7 万立方米/年。顶板埋深 260—285 米,底板埋深 275—300 米,层厚 10—20 米。水温 24℃—27℃。

## 第三节 总图工程

### 一、设计依据

《总图制图标准》(GB/T50103-2010);  
 《建筑设计防火规范》(GB 50016-2014)(2018 版);  
 《民用建筑设计通则》(GB 50352-2019);  
 《工业建筑防腐蚀设计规范》(GB50046-2018);  
 《工业企业总平面设计规范》(GB50187-2012);  
 《办公建筑设计标准》(JGJ/T67-2019);  
 国家相关现行规划及建筑设计规范和规程;  
 项目电子总平面图。

### 二、总图布置原则

#### 1、设计原则

##### (1) 以人为本原则

项目建筑主要从视觉形象、听觉感受、活动要求出发,根据美学规律,设计力求应用现代科技,利用空间实体景物,创造赏心悦目、功能完善的空间环境,同时利用道路、绿化等为整个园区打造一个舒适、惬意的场所。

##### (2) 节能优先原则

坚持节能优先的原则。园区内各单体建筑,采用了多项节能措施,符合我国目前提倡的低碳节能环保的理念。

##### (3) 建筑环境与空间景观整合原则

结合地块内现有绿化环境特征,通过交通流线体系、开放空间体系、景观绿化体系的建构,塑造与周边景观相互融合的大环境。

##### (4) 建筑设计科学合理原则

因地制宜、合理进行建筑布局,使用、管理方便;与外界保持良好的交通联系,出入口和内部道路符合项目单位人流与车流的集散要求,保持交通顺畅、便捷;建筑物布置应考虑周围总体景观,与周边环境相协调;满足项目在朝向、采光、安全、防护、通讯、照明等方

面的要求。

### 三、总图工程

#### 1、平面布置

本项目拟在上海市嘉定区江桥镇建设，地块近似不规则梯形。厂区总用地面积为 63,365.80 m<sup>2</sup>（约 95.05 亩），建构筑物总占地面积为 11,635.60m<sup>2</sup>，总建筑面积 177,991.60m<sup>2</sup>。园区通过园区内道路连接，均紧靠公路，交通运输方便。项目总图布置综合考虑建设地周边的管网接入条件及各区域功能的不同和相互联系。1#、2#、4#办公楼位于园区西南侧，3#、5#办公楼位于园区东北侧。具体平面布置详见园区总平面布置图（附图 1）。

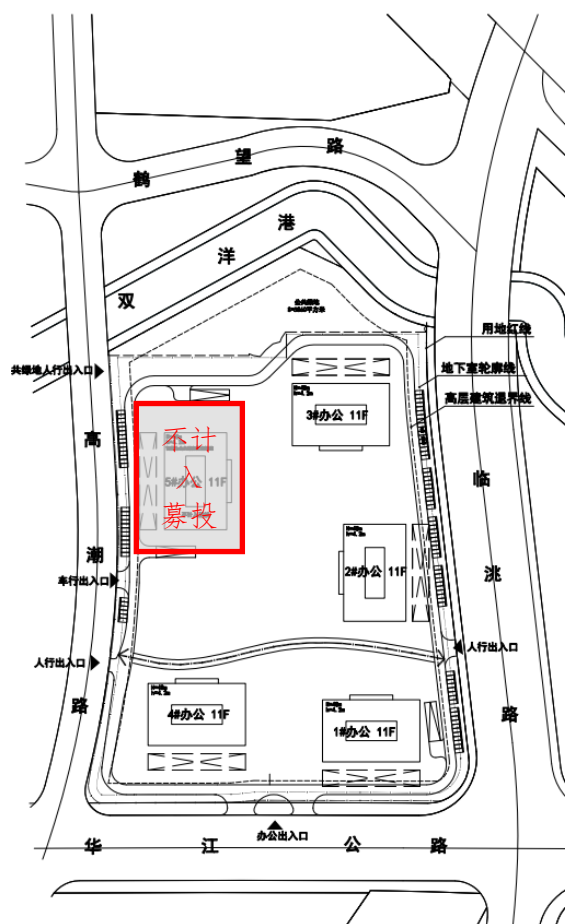


图 5-2 园区总平面布置图

#### 2、竖向布置

园区竖向布置应充分考虑地形及地质因素，合理利用和改造地形，

使场地的设计标高尽量与自然地形相适应；要适应建、构筑物的基础和管线埋设深度的要求；应保证场地不受洪水威胁，使雨水能够迅速顺利排除；保证园内外出入口，交通线路有合理的衔接。竖向布置主要由平坡式、阶梯式和混合式三种。本项目园区地势平坦，高程变化不大，场地竖向布置采取平坡式。园区内场地雨水将有组织排水，雨水排往道路旁边的雨水井内，然后经下水道排入园区内的排水管道内，分别排往园区市政雨水管网。

### 3、道路

项目整体地块交通采用人货分流，高效对接，沿城市主干道进入园区，从园区车行流线进入内部车行流线，道路等级分明，避免带来城市拥堵。园区步行流线与车行流线完全分开，达到人车分流，使用便捷。

园区道路为城市型水凝混凝土路面，主干道路宽拟设置 7m，围绕综合楼形成环形通道根据实际情况进行铺设，装置界区内的消防道路宽度为 6m，步行道最小设计宽度 2.5m，车行道宽度为 4m。园区道路呈环状，沿园区围墙设有缓行车道，利于消防。园区道路广场面积为 39,057.20m<sup>2</sup>。

### 4、绿化

园区绿化应结合防尘、减噪、美化环境等功能进行。园区拟根据各建筑的功能、性质、安全性等全面考虑分别进行必要的绿化布置，绿化面积 12,673.00 平方米。同时将本项目用地红线内的区域充分进行绿化，既提高整个用地范围内的绿化率，也不致影响创新设计。

### 5、停车位

园区地下建筑面积 50,000.00 平方米，建设地下停车位 3,144 个，其中机动车位：1,141 个，非机动车位：2,003 个。建设地上停车位 350 个，其中机动车位：127 个，非机动车位：223 个。

## 四、工程技术指标

本项目主要工程技术指标详见下表。

表 5-1 主要工程技术指标一览表

| 序号    | 项目       | 数量         | 单位             | 备注                                |
|-------|----------|------------|----------------|-----------------------------------|
| 1     | 总用地面积    | 63,365.80  | m <sup>2</sup> | 合 95.05 亩                         |
| 2     | 总建筑面积    | 177,991.60 | m <sup>2</sup> | 计入募投项目: 152,393.28m <sup>2</sup>  |
| 2.1   | 地上建筑面积   | 127,991.60 | m <sup>2</sup> | 计入募投项目: 102,393.28 m <sup>2</sup> |
| 2.1.1 | 办公建筑面积   | 126,731.60 | m <sup>2</sup> |                                   |
| 2.1.2 | 公共服务配套设施 | 1,260.00   | m <sup>2</sup> |                                   |
| 2.2   | 地下建筑面积   | 50,000.00  | m <sup>2</sup> |                                   |
| 3     | 建筑物占地面积  | 11,635.60  | m <sup>2</sup> |                                   |
| 4     | 计容建筑面积   | 126,731.60 | m <sup>2</sup> |                                   |
| 5     | 容积率      | 2          |                |                                   |
| 6     | 建筑密度     | 18.36%     | %              |                                   |
| 7     | 绿地率      | 20.00%     | %              |                                   |
| 8     | 绿化面积     | 12,673.00  | m <sup>2</sup> |                                   |
| 9     | 道路及广场面积  | 39,057.20  | m <sup>2</sup> |                                   |
| 10    | 地下停车位    | 3,144      | 个              | 机动车位: 1,141 个<br>非机动车位: 2,003 个   |
| 11    | 地上停车位    | 350        | 个              | 机动车位: 127 个<br>非机动车位: 223 个       |

## 第四节 工程方案

### 一、设计依据

《建筑结构荷载规范》(GB50009-2012);  
 《建筑地基基础设计规范》(GB50007-2011);  
 《工程结构可靠性设计统一标准》(GB50153-2008);  
 《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010)(2016 版);  
 《建筑工程抗震设防分类标准》(GB50223-2008);  
 《混凝土结构设计规范》(GB50010-2010)(2015 版);  
 《钢结构设计规范》(GB50017-2017);  
 《钢结构施工质量验收规范》(GB50205-2017);  
 《屋面工程技术规范》(GB50345-2012);  
 《建筑地基处理技术规范》(JGJ79-2012);  
 国家、地方或其他相关规范、标准。

## 二、建筑方案

### 1、设计原则

(1) 设计中应结合工程的具体情况，在满足工艺及用户要求的前提下，精心设计，做到安全适用、经济合理、技术先进并确保质量。满足工艺、建筑等专业设计的要求，合理确定建筑物、构筑物的结构型式，恰当选择材料与构件，保证基础及主体结构的安全、可靠、稳定和耐久。

(2) 建筑单体自由切分、灵活组合，满足不同功能区面积需求。

(3) 本项目各单体建筑均为永久性建筑，建筑物使用年限应在 50 年以上，主要建筑结构材料的选用，安全等级设计以及各项设备的选择应与之相适应。

(4) 本项目建筑耐火等级为二级，所有建筑与装修应符合有关燃烧性和耐火极限的要求。

(5) 办公、生产等应合理安排，做到功能分区明确、联系方便、互不干扰。

### 2、结构设计原则

设计中应结合工程的具体情况，在满足工艺及用户要求的前提下，精心设计，做到安全适用、经济合理、技术先进并确保质量。满足工艺、建筑等专业设计的要求，合理确定建筑物、构筑物的结构型式，恰当选择材料与构件，保证基础及主体结构的安全、可靠、稳定和耐久。

### 3、建筑与结构初步方案

本项目拟新建 4 栋写字楼，每栋写字楼建筑面积均为  $25,598.32\text{m}^2$ ，框架结构，共 11 层，每层高 4.2m，总高合计 48m，总建筑面积为  $102,393.28\text{m}^2$ 。项目同时新建地下车库，地下车库总建筑面积为  $50,000.00\text{m}^2$ 。项目总建筑面积为  $152,393.28\text{m}^2$ 。

表 5-2 建筑工程一览表

| 序号 | 主要建筑工程名称 | 建筑结构 | 建筑层数 | 建筑层高 (m) | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) |
|----|----------|------|------|----------|-----------------------|
| 1  | 写字楼 1    | 框架结构 | 11   | 4.2      | 25,598.32             |
| 2  | 写字楼 2    | 框架结构 | 11   | 4.2      | 25,598.32             |
| 3  | 写字楼 3    | 框架结构 | 11   | 4.2      | 25,598.32             |
| 4  | 写字楼 4    | 框架结构 | 11   | 4.2      | 25,598.32             |
| *  | 小计       |      |      |          | 102,393.28            |
| 7  | 地下车库     |      |      |          | 50,000.00             |
| *  | 总计       |      |      |          | 152,393.28            |

#### 4、竖向布置

本项目办公楼楼梯满足平时人流需要和紧急状况下消防安全需要。

#### 5、立面设计

办公楼的立面造型设计力求现代、新颖，并能反映新兴企业的特色。同时还要处理好与地方建筑风格的协调统一，既要满足工艺要求，也要兼顾地方特色，要充分体现出建筑的和谐整体形象。建筑外观配合淡蓝色局部玻璃幕墙装饰，能较好地体现企业的高科技特色。

#### 6、装修方案

本项目办公等建筑应考虑综合体特性，运用生态材料，营造三维立体的绿色环保新形象。办公楼按照普通标准考虑。

内墙：卫生间采用优质洁面瓷砖饰面；采用无害优质内墙涂料粉刷。

楼地面：门厅、电梯厅、卫生间采用优质防滑地砖；楼道地面及楼梯面层材料应坚实耐磨、防水、防滑、不起尘，墙面和屋顶应光洁、防潮、无眩光；

吊顶：公共空间采用轻钢龙骨金属板材吊顶；其他房间等采用轻钢龙骨优质石膏板材吊顶。

### 三、结构方案

#### 1、设计参数

本项目建筑地基基础设计等级甲级，建筑结构安全等级均为二级，结构设计使用年限 50 年。

##### (1) 抗震

根据《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010)，嘉定区地震基本烈度为 7 度；设计基本地震加速度峰值为 0.10g。根据《建筑工程抗震设防分类标准》(GB50223-2008)，本项目建筑为丙类建筑，抗震设防烈度为 7 度，设计基本地震加速度值 0.10g，设计地震分组为第一组。

##### (2) 荷载

根据《建筑结构荷载规范》(GB50009-2012) 附录 E.5 全国基本风压、雪压和气温分布表，基本风压为  $0.30\text{kN/m}^2$ ，基本雪压取值  $0.2\text{kN/m}^2$  (R=50)。地面粗糙程度按 C 类考虑。风压高度变化系数、风载体型系数及风振系数按该标准取值。雪压与屋顶使用活载不同时考虑。

另外，本项目建设中的主要恒荷载、活荷载取值参照该标准一一取值。

#### 2、结构设计

##### (1) 结构形式

本项目建筑上部结构采用钢筋混凝土框架结构。

##### (2) 基础形式

本项目建筑拟采用独立基础。

#### 3、结构材料

用于地基基础的结构材料主要包括钢筋和混凝土两大类，选择的等级如下：

钢筋：HRB300，HRB335，HRB400。

混凝土：混凝土标号为 C15~C30。承台、基础梁底板及外墙为 C30；基础垫层为 C15。

## 第五节 公用工程

### 一、给排水工程

#### 1、设计依据

《建筑给水排水设计规范》(GB50015-2019);  
 《室外给水设计规范》(GB50013-2018);  
 《室外排水设计规范》(GB50014-2006)(2016 年版);  
 《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016);  
 《生活饮用水卫生标准》(GB5749-2006);  
 当地市政管网资料以及建址外部排水现状资料。

#### 2、给水

##### (1) 水源

本项目位于上海市嘉定区,经济发展水平和人口集聚度均比较高,供排水、供电、电信通讯、环卫等基础设施完备,交通便捷。项目用水由嘉定自来水公司提供,年供水能力可以达到 57 万吨,项目由市政管网接入,年用水量不超过自来水厂设计最大供水能力。

##### (2) 供水水质、水压

本项目生活用水均无特殊要求,由园区市政供水管网接入,能充分满足项目的水压、水质要求,可供本项目用水接管。

##### (3) 用水量估算

项目用水分为生活用水及不可预见水。本项目正常用水量 3,750.53 吨/年。

##### (4) 管网系统

园区给水分为生活给水系统,消火栓加压给水系统。生活给水管道布置成环状,干管管径为 DN100。园区消火栓给水从园区内环状消防供水管网上引入两根给水管,并布置成环状,干管管径为 DN100。园区消防加压给水从各区内环状消防供水管网上引入两根 DN100 给水管,并布置成环状,干管管径为 DN100。生产、生活及消防给水管 DN $\geq$ 75mm,采用给水球墨铸铁管, DN $<$ 75mm 给水管采用热镀锌

钢管。干管交叉处和干支管连接处均设置阀门及阀门井和管道支墩。管道埋深约 1.2 米。

管网敷设方式：园区采用直埋方式。

### 3、排水

#### (1) 排水方式

园区排水采用雨污分流制，在园区主、次干道两侧设置相应雨水、生活污水管网。项目生活污水经处理后接入城市污水管网。园区雨水采用分片式重力流方式，排入园区外市政雨水管网，进入市政污水处理厂处理。

#### (2) 排水管网

园区雨水主管采用混凝土管件，次管采用水泥管或塑料管材，主管管径 DN100，次管管径 DN80。

生活污水采用重力排水，管径 DN100。

园区排水管网预埋在园区道路之下或道路两侧绿化带之下，具体埋设方式、管径大小、管网走向及管材最终型号及规格待初步设计和施工图设计后确定。

## 二、供电工程

### 1、设计依据

- 《供配电系统设计规范》(GB50052-2009)；
- 《低压配电设计规范》(GB50054-2011)；
- 《电力装置的继电保护和自动装置设计规范》(GB50062-2008)；
- 《20kV 及以下变电所设计规范》(GB50053-2013)；
- 《通用用电设备配电设计规范》(GB50055-2011)；
- 《电力工程电缆设计标准》(GB50217-2018)；
- 《城市电力规划规范》(GB/T50293-2014)；
- 《交流电气装置的接地设计规范》(GB/T50065-2011)；
- 《建筑物防雷设计规范》(GB50057-2010)；
- 《建筑照明设计标准》(GB50034-2013)；
- 《建筑内部装修设计防火规范》(GB50222-2017)；

现行的国家及地方有关设计规范、规程。

## 2、供电电源

项目用电由上海市市政供电网络供应，项目地块拟设变压器室及低压配电室，以满足生活用电需要。

## 3、用电负荷

本工程按二级负荷要求供电，其中走道照明、消防用电、疏散、应急照明用电、安防系统用电、弱电机房用电及客梯系统、排污泵、生活水泵用电为二级负荷，其他为三级负荷。

经估算，本项目建成后用电总功率为 143.40kW，总视在功率为 88.98kVA，具体计算详见下表。

表 5-3 项目用电负荷计算表

| 序号 | 类型    | 设备容量<br>(kW) | 需要系数 (K <sub>x</sub> ) | 功率因数<br>(COS $\phi$ ) | tg $\phi$ | 有功功率<br>Pj(kW) | 无功功率<br>Qj(kVar) | 视在功率<br>Sj(kVA) |
|----|-------|--------------|------------------------|-----------------------|-----------|----------------|------------------|-----------------|
| 1  | 道路广场  | 123.03       | 0.60                   | 0.75                  | 0.75      | 73.82          | 55.36            |                 |
| 2  | 绿化景观  | 17.74        | 0.50                   | 0.70                  | 0.75      | 8.87           | 6.65             |                 |
| 3  | 办公用电  | 2.63         | 0.70                   | 0.75                  | 0.75      | 1.84           | 1.38             |                 |
| 4  | 合计    | 143.40       |                        |                       |           | 84.53          | 63.40            | 105.66          |
| 5  | 补偿容量  |              |                        |                       |           |                | 35.61            |                 |
| 6  | 补偿后合计 |              |                        | 0.95                  |           | 84.53          | 27.78            | 88.98           |

## 4、变配电

本项目实施后，园区新增总用电负荷为 88.98kVA，本项目无需配备变压器即可满足本项目的用电。园区配电房至各办公楼采用电缆直埋方式敷设，各办公楼配电间内设有高低压配电柜、计量柜、电容补偿柜等一整套降配电设施。

## 5、照明

照明配电系统供电电压为 220/380V，采用三相四线制，树干式与放射式混合配电方式。电源由变电所低压配电屏直接引来。建筑物内照明采用节能型高效金属卤化物灯具，照度参照《工业企业照明设计标准》要求设计，并设置应急照明、疏散指示灯照明，照明电源引自照明配电箱内，应急时间不低于 60 分钟。采用电缆沿桥架敷设至

各人流入口处集中控制的照明配电箱内。办公采用节能灯照明，照度要求为 150Lx。

## 6、电讯

园区电话采用总分机形成，设程控自动交换装置，园区办公楼设若干分机；各办公室设置宽带网系统。电话、宽带的容量待施工设计中详细设计。

## 三、通风、空调

### 1、设计依据

《采暖通风与空气调节设计规范》(GB 50019-2015);  
《民用建筑暖通空调设计技术措施》;  
《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)(2018 版);  
建设单位设计要求。

### 2、空调系统

办公楼：采用节能型分体式空调。

### 3、防排烟系统

(1) 不能采用自然排烟方式的封闭内走道、封闭房间、高大中庭、防烟楼梯间、合用前室和消防电梯前可采用机械送风系统；排烟风机箱设置在屋面或专用房间内，并根据需要设有机机械补风系统。

(2) 所有具备自然排烟条件的房间利用可方便开启的外窗进行自然排烟。

(3) 所有防排烟系统风机均与消防报警系统连锁。所有消防排烟设备由消防控制中心实施监控。

(4) 排烟管道采用不燃材料制作。安装在吊顶内的排烟管道与可燃物保持 150mm 的距离。

### 4、机械通风系统

卫生间设置机械通风系统，换气次数 10 次/小时，可设置由风管式排风机或吊顶式排气扇构成的机械排风系统，然后经本层排放或由管井集中引至屋面排放。

## 第六章 节能分析

### 第一节 法规政策及行业准入标准

#### 一、用能标准和相关政策

《中华人民共和国节约能源法》（2018 年修订）；

《中华人民共和国可再生能源法》（2009 年修订自 2010 年 4 月 1 日起施行）；

《国务院关于加强节能工作的决定》（国发[2006]28 号）；

《国务院关于印发节能减排综合性方案的通知》（国发[2007]15 号）；

《国务院关于进一步加强对节油节电工作的通知》（国发[2008]23 号）；

《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展改革委令第 44 号）。

#### 二、产业政策和准入条件等

《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；

《国家鼓励发展的资源节约综合利用和环境保护技术》（国家发改委 2005 第 65 号）；

《中国节能技术政策大纲》（2006 年修订）；

《中国节水技术政策大纲》（国家发展和改革委员会等公告 2005 年第 17 号）。

#### 三、项目相关的节能标准和规范

《中国节能技术政策大纲（2006 年）》（发改环资〔2007〕199 号）；

《国家鼓励发展的资源节约综合利用和环境保护技术》（国家发改委〔2005〕第 65 号）；

《重点用能单位节能管理办法》(国家发改委令〔2018〕15号);  
 《国家节能中心节能评审评价指标》(通告第1号);  
 《综合能耗计算通则》(GB/T2589-2008);  
 《用能单位能源计量器具配备和管理通则》(GB17167-2006);  
 《供配电系统设计规范》(GB50052-2009);  
 《建筑照明设计标准》(GB 50034-2013);  
 《节能评估技术导则》(GB/T 31341-2014);  
 《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019);  
 《公共建筑节能设计标准》(GB50189-2015)。

## 第二节 当地能源供应

根据本项目建设的特点,运营过程中主要消耗的能源品种为电力和新鲜水。项目建设地点位于上海市嘉定区江桥镇,供配电、给排水、天然气管道等配套设施完善,项目能源供应有保障,各种能源供应状况如下:

### 一、供水

上海市嘉定区江桥镇供水由嘉定区自来水公司管网统一供应,年供水能力可以达到 57 万吨。地表水源采用嘉定水厂、永胜水厂水源,供水规模分别为 30 万 m<sup>3</sup>/d、58 万 m<sup>3</sup>/d,另外,区域内污水经深度处理后的再生水可作为城乡用水的补充水源。

### 二、供电

项目用电由上海市市政供电网络供应,项目地块拟设变压器室及低压配电室,以满足生活用电需要。嘉定区江桥镇临姚路东侧、海蓝路北侧、横沥河路南侧有新建 110kV 变电站,变电容量 2.5 万千伏。能满足本项目用电需求。

第三节 能源消耗情况

一、能耗种类和数量

根据《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008），实际消耗的各种能源指：一次能源、二次能源和运营使用耗能工质所消耗的能源。本项目运营过程中实际消耗的能源品种有：

- ◇二次能源：电力；
- ◇耗能工质：新鲜水。

根据本项目的运营方案，项目所需能源种类主要为电和新鲜水。

1、电力

本项目地块性质为商业用地，根据《城市电力规划规范》（GB50293-2014）和《工业与民用配电设计手册》第四版，采用规划单位建筑面积负荷指标，仅对本项目的道路广场、绿化景观及项目人员办公用电的电耗进行估算（道路广场与绿化景观用电不计入此次项目用电成本，仅作为运营方参考使用），该项目绿化面积为 12,673.00m<sup>2</sup>，用电指标取 4W/m<sup>2</sup>；道路广场面积为 39,057.20m<sup>2</sup>，用电指标为取 7W/m<sup>2</sup>；项目人员办公面积为 50.00m<sup>2</sup>，用电指标为 100 W/m<sup>2</sup>，则年用电量为 51.91 万 kW h，具体计算详见下表：

表 6-1 用电量估算

| 用电类别     | 标准<br>(W/m <sup>2</sup> ) | 使用面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 需要<br>系数 | 负荷<br>系数 | 日累计<br>时间(h) | 年累计<br>天数(d) | 年用电量<br>(万 kWh) |
|----------|---------------------------|---------------------------|----------|----------|--------------|--------------|-----------------|
| 道路广场     | 7                         | 39,057.20                 | 0.6      | 0.75     | 10           | 365          | 44.91           |
| 绿化景观     | 4                         | 12,673.00                 | 0.5      | 0.7      | 10           | 365          | 6.48            |
| 项目人员办公用电 | 100                       | 50.00                     | 0.7      | 0.75     | 8            | 250          | 0.53            |
| 总计       |                           |                           |          |          |              |              | 51.91           |

2、新鲜水

本项目用水主要为绿化用水、生活用水及不可预见用水（绿化用水不计入此次项目用水成本，仅作为运营方参考使用），年用水量 2,587.10 吨。

（1）绿化用水

本项目绿化面积为 12,673.00m<sup>2</sup>，按照 2L/m<sup>2</sup>/天的用水量，且年用水天数为 100 天进行计算，绿化年用水量为 2,534.60 吨。

(2) 生活用水

本项目新增员工 5 人，职工生活用水以每人每天 40 升计，本项目实际工作天数为 250 天，年用水量 50.00 吨。

(3) 其它用水

主要是漏损及不可预见用水等，按上述生活用水量的 5%估算，约为 2.50 吨。

本项目年用水量估算如下表所示。

表 6-2 用水量估算

| 序号 | 用水环节  | 项目定员<br>(人)          | 日用水量<br>(L/d/人) | 年工作时间<br>(d) | 年用水量 (t) |
|----|-------|----------------------|-----------------|--------------|----------|
| 1  | 绿化用水  | 2L/m <sup>2</sup> /天 |                 | 100          | 2,534.60 |
| 2  | 生活用水  | 5                    | 40              | 250          | 50.00    |
| 3  | 不可预见水 | 按照生活用水总和的 5%估算       |                 |              | 2.50     |
| *  | 合计    |                      |                 |              | 2,587.10 |

3、项目能源消耗量

根据本项目的运营方案，正常年项目消耗能源种类主要有项目人员产生的办公电力、新鲜水及不可预见水，具体能源消耗量见下表。

表 6-3 项目能源消耗种类和数量表

| 序号 | 名称  | 单位       | 年消耗量  |
|----|-----|----------|-------|
| 1  | 电力  | 万 kW□h/年 | 0.53  |
| 2  | 新鲜水 | t/年      | 52.50 |

4、能源总消耗量

本项目运营方案加上运营方水电运营消耗，正常年项目消耗能源种类主要有电力和新鲜水，具体能源消耗量见下表。

表 6-4 能源总消耗种类和数量总表

| 序号 | 名称  | 单位       | 年消耗量     |
|----|-----|----------|----------|
| 1  | 电力  | 万 kW□h/年 | 51.91    |
| 2  | 新鲜水 | t/年      | 2,587.10 |

## 二、能耗总量及结构

### 1、折算依据

根据《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008）等相关标准，对本项目实际消耗的各种能源及耗能工质均按相应的能源折标系数进行折算，具体的折标系数详见下表：

表 6-5 项目能源折标系数表

| 能源名称 | 折标煤系数     |        | 备注                        |
|------|-----------|--------|---------------------------|
|      | 单位        | 数量     |                           |
| 电力   | kgce/kW h | 0.33   | 等价值                       |
|      | kgce/kW h | 0.1229 | 当量值                       |
| 新鲜水  | kgce/t    | 0.0857 | 《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008） |

### 2、综合能耗

本项目正常年综合能耗为 0.65tce（当量值）。涉及的各种能源实物消耗总量及综合能耗总量情况见下表。

表 6-6 项目综合能耗计算表

| 序号  | 能源种类 | 实物量      |      | 折标煤   |       | 备注（折标煤标准）           |
|-----|------|----------|------|-------|-------|---------------------|
|     |      | 单位       | 数量   | (tce) | (%)   |                     |
| 1   | 电力   | 万 kW h/年 | 0.53 | 0.65  | 99.31 | 0.1229kgce/kWh(当量值) |
|     |      |          |      | 1.73  |       | 0.33kgce/kWh(等价值)   |
| 2   | 新鲜水  | 万吨/年     | 0.01 | 0.004 | 0.69  | 0.0857kgce/t        |
| 总能耗 |      | tce      |      | 0.65  | 100.0 | 当量值                 |
|     |      | tce      |      | 1.74  |       | 等价值                 |

## 第四节 能源消耗指标分析

### 一、单位产值能耗

本项目综合耗能约 0.65tce（当量值），1.74tce（等价值），运营期各年平均营业收入为 18,234.42 万元，单位产值综合能耗：0.04kgce/万元（当量值），0.10kgce/万元（等价值）。

## 二、单位增加值综合能耗

本项目达产年工业增加值为 17,830.78 万元，工业增加值计算表如下：

表 6-7 工业增加值计算表

| 序号 | 项目                           | 数值        |
|----|------------------------------|-----------|
| 1  | 营业收入                         | 18,234.42 |
| 2  | 外购原辅材料                       |           |
| 3  | 外购燃料动力                       | 0.39      |
| 4  | 进项额转出                        |           |
| 5  | 修理费                          | 224.59    |
| 6  | 其他费用                         | 72.00     |
| 7  | 摊销费用                         | 1,747.70  |
| 8  | 利息支出                         |           |
| 9  | 增值税                          | 1,641.05  |
| 10 | 工业增加值 (10=1-2-3-4-5-6-7-8+9) | 17,830.78 |

本项目达产年单位增加值综合能耗：0.04kgce/万元（当量值），0.10kgce/万元（等价值）。

## 三、项目能耗指标汇总

本项目能耗指标汇总见下表：

表 6-8 单位能耗指标

| 序号 | 能耗指标    | 单位      | 指标值  | 备注  |
|----|---------|---------|------|-----|
| 1  | 综合能耗    | tce/a   | 0.65 | 当量值 |
| 2  | 单位总产值能耗 | kgce/万元 | 0.04 | 当量值 |
| 3  | 单位增加值能耗 | kgce/万元 | 0.04 | 当量值 |

## 四、能耗指标对比分析

项目遵循节能管理与装修设计的标准和规范，采用节能建材，选用节能设备，在装饰装修、设备采购等各个环节注意节能措施的采用以及各项节能管理措施的实施，本项目各项能耗指标均低于国家和上海市制定的能源消耗指标。

2010 年 7 月 15 日，国家统计局会同国家发展和改革委员会、国

家能源局发布了《2009 年各省、自治区、直辖市单位 GDP 能耗等指标公报》。

本项目位于上海市，指标对比具体详见下表：

表 6-9 本项目能耗指标与上海市能耗指标的比较

| 序号 | 范围  | 万元增加值能耗（tce/万元） |            | 备注                                                              |
|----|-----|-----------------|------------|-----------------------------------------------------------------|
|    |     | 统计公布数据          | 2022 年预测数据 |                                                                 |
| 1  | 上海市 | 0.957（2009 年）   | 0.563      | 1、测算基数以国家、省统计局公布的最新数据；<br>2、对比采用当量值折算标煤；<br>3、预计每年单位增加值能耗降低 4%。 |
| 2  | 本项目 | -               | 0.000      |                                                                 |

注：根据统计口径，增加值能耗数据均为当量值。

由上表可知，本项目能耗指标符合行业的特点。

第五节 节能措施和节能效果评价

本项目将从设备、建筑、管理等多方面入手，采取各种相应的节能降耗措施，降低能耗物耗，以取得更好的经济效益。

本项目在采用节能设备和节能技术、加强管理、认真操作的基础上，实现优质、高产、低耗。本项目具体措施有：

一、电气节能

1、本项目所有建筑均采用节能高效的光源（以三基色细管或紧凑型荧光灯为主），荧光灯配电子镇流器；采用智能照明灯光控制系统（如定时开关、调光开关、光电自动控制器、限电器、电子控制门锁节电器），以达到最佳的节能效果；公共场所照明、室外照明，可采用集中遥控管理的方式或采用自动控光装置；照明与室内装修设计应有机结合，在不降低照明质量的前提下，应有效控制单位面积的安  
装功率。

2、根据建筑布局及负荷分布，分散设置变、配电房，使变、配电房靠近负荷中心，降低线路损耗；负荷动态变化设备（如空调冷冻泵、空调器、电梯等）采用变频器实时控制，做到按需供电；在低压配电系统设功率因数自动补偿装置，补偿后的功率因数为 0.95，减少

无功损耗；按照经济电流合理选择电缆截面，降低线路损耗。

3、大功率风机和水泵应使用低损耗型高效电动机，高效电动机总损耗比普通电动机减少 20~30%，推荐使用变频控制。变压器亦选用低损耗型。

## 二、给排水节能

1、选用节水型卫生洁具及配水件，卫生间坐便器采用 6L 两档冲水量水箱，公共卫生间采用感应式水嘴和感应式小便器冲洗阀。

2、采用变频调速泵装置供水，由管网压力自动控制水泵转速。

3、配置充足的水流量计量器具，对用水量进行精确计量。

4、给水系统采用竖向分区，控制最不利处用水器具处的静水压不超过 0.45MPa，入户管水压大于 0.35MPa 者设减压阀。

## 三、暖通节能

1、本项目拟选用 VRV 空调机组，选用“中国能效标识”一级，IPLV 为 3.5，满足现行《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）的要求。

2、空调风管绝热层热阻大于  $0.74 \text{ (m}^2 \cdot \text{k) / W}$ ，空调冷冻水系统的输送能效比约为 0.0241，满足《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）的要求。

3、空调冷、热水采用一次泵变流量系统相结合，冷却水泵亦采用变流量系统。

4、合理确定机械通风系统的风速；合理划分通风系统，缩小风道输送距离，减少能量消耗。

## 四、能源管理

### 1、能源计量管理

计量器具的配备应按照《国家用能单位能源计量器具配备和管理通则》标准和能源三级计量管理网络要求执行，一级计量器具配备率达到 100%，二级计量器具配备率达 100%，三级计量器具配备率达

95%以上。

公司能源计量系统由电力、自来水两大类组成，其中电力使用较多，消耗量较大，因此其计量范围也较大。

## 2、节能管理

（1）贯彻上级节能工作要求和具体落实措施，并负责节能工作的组织实施，定期进行能耗分析、报表。

（2）节能管理主责人员定期组织有关人员，制定年度节能工作计划，落实节能技术改造措施、推广采用切合实际的节能经验和措施，部署其他节能有关工作。

（3）定期检测检查能源计量系统，做好能源消耗台帐记录，严格控制各班组能耗指标浮动范围，节能指标落实到班组。

在能源管理上逐步细化，划分能源管理责任区，各部门各责任区都有相关责任人负责。能源检查小组将每星期不定期检查一次，涉及各个角落，各个能耗点，发现问题及时上报。对出现问题的部门、责任人进行通报，按企业制定的能源管理奖惩条例执行。

## 第七章 环保、消防与安全卫生

### 第一节 环境保护

#### 一、环境保护标准

根据《中华人民共和国环境保护法》等有关法规，在项目建设与运营过程中对排出的污染物应采取必要的措施，使之达到国家规定的标准。本项目环境保护工作接受当地环境保护部门的监督，采用的环境保护法规及标准为：

- 《建设项目环境保护管理条例》（2017 年 7 月修订）；
- 《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）；
- 《声环境质量标准》（GB3096-2008）；
- 《环境空气质量标准》（GB3095-2012）；
- 《大气污染物综合排放标准》（GB16297-2017）；
- 《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）；
- 《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015）；
- 《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）。

#### 二、主要污染因素分析

本项目建设期间各项施工活动、运输将不可避免地产生噪声、粉尘、废水、固体废弃物等，对周围的环境会产生一定的影响。建设期产生污染的环节主要是配制混凝土及水泥砂浆、土建施工等。主要污染物质是施工人员生活污水、施工废水、作业粉尘、固体废弃物以及施工机械排放的烟尘和噪声等，其中以施工噪声和粉尘的影响最为突出。

项目建成后，主要污染物为工作人员产生的生活污水、生活垃圾等。

### 三、环境保护措施

#### 1、建设期污染防治措施

##### (1) 施工噪声

为了减轻施工噪声对周围环境的影响，建议采取以下措施：

加强施工管理，合理安排施工作业时间，严格按照施工噪声管理的有关规定执行，严禁夜间进行高噪声施工作业；

尽量采用低噪声的施工工具，如以液压工具代替气压工具，同时尽可能采用施工噪声低的施工方法；

施工机械应尽可能放置于对周围敏感点造成影响最小的地点；

在高噪声设备周围设置掩蔽物。

除上述施工机械产生的噪声外，施工过程中各种运输车辆的运行，还将会引起敏感点噪声级的增加。因此，应加强对运输车辆的管理，尽量压缩汽车数量和行车密度，控制汽车鸣笛。

##### (2) 施工粉尘

项目施工期间，伴随着土方的挖掘、材料装卸和运输等施工活动，其扬尘将给附近的大气环境带来不利影响。因此必须采取合理可行的控制措施，尽量减轻其污染程度，缩小其影响范围。

其主要对策有：

对施工现场实行合理化管理，砂石料需统一堆放，水泥应设专门库房堆放，并尽量减少搬运环节，搬运时做到轻举轻放，防止包装破裂；

土方开挖时，对作业面和土堆适当喷水，使其保持一定湿度，以减少扬尘量。开挖的泥土和建筑垃圾要及时运走，以防长期堆放表面干燥而起尘或被雨水冲刷；

施工现场要设围栏或部分围栏，缩小施工扬尘扩散范围；

当风速过大时，应停止施工作业，并对堆存建筑材料采取遮盖措施。

##### (3) 施工污水

由于项目建设生产厂房，施工产生的污水量不大，建议采取如下的防治措施：

施工现场因地制宜，建造沉淀池、隔油池等污水临时处理设施，对含油量高的施工机械冲洗水或悬浮物含量高的其它施工废水需经处理后方可排放，砂浆、石灰等废液宜集中处理，干燥后与固体废物一起处置；

水泥、黄砂、石灰类的建筑材料需集中堆放，并采取一定的防雨措施，及时清扫施工运输过程中抛洒的上述建筑材料，以免这些物质随雨水冲刷污染附近水体。

#### **(4) 建筑垃圾**

施工期间将涉及到土方开挖、管道敷设、材料运输等工程，在此期间将有一定数量的废弃建筑材料如砂石、石灰、混凝土、废砖、土石方等。因此，施工现场要及时进行清理，建筑垃圾及时清运，按城管要求定时运送到指定地点或加以利用，防止因长期堆放而产生扬尘。

## **2、运营期污染防治措施**

### **(1) 废水**

主要污染物：

本项目废水主要为生活污水。

治理措施：

本项目运营过程中所产生的生活污水经园区污水管网处理后排入市政管网。

### **(2) 固废**

固体污染物：

本项目固体废弃物主要为人员的生活垃圾等。

治理措施：

本项目生活垃圾收集后由环卫部门定期清运。

## **四、环境影响分析结论及建议**

综上所述，本项目建设对周围环境影响较小，产污量较少。项目所排放的主要污染物均采取了有效的污染控制措施，污染物均达标后排放，预测该建设项目对项目所在区的水、气、声环境影响较小，对生态环境基本无影响。通过落实本项目的管理措施，污染物排放总量

能在达标范围内得到有效控制。从环保角度看，该项目建设是可行的。

## 第二节 消防

### 一、设计依据

《中华人民共和国消防法》；  
 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）；  
 《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）；  
 《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）；  
 《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）；  
 《爆炸危险环境电力装置设计规范》（GB50058-2014）。  
 《火灾自动报警系统设计规范》（GB50116-2013）。

### 二、消防措施

根据 2018 年修订的《建筑设计防火规范》，本项目办公用房的火灾危险类别为戊类，建筑物耐火等级不低于二级。消防力量依托当地消防队。

#### 1、消防给水

消防水源引自市政给水管网，主要建筑物及功能区设置室内、外消火栓给水系统和自动喷水灭火系统。

根据项目的建设体量、办公运营性质以及耐火等级，设置室外消防水量。由于项目所处位置已有市政给水消火栓，20L/s 的消防水量足以满足室外消防用水量。室内消防水量为 15L/s，消防给水系统在室内均形成独立的环状管网，消防管道为 DN70/65，每只消火栓给水量 5L/s，保证在消防时有两股水柱同时到达建筑内的任何一点。

#### 2、建筑物防火

项目新建建筑按《建筑设计防火规范》的要求设置室内消火栓消防给水系统；办公楼内布置消防灭火器材；楼板穿洞及墙面留洞待设备安装完毕后用防火板封堵，并用防火岩棉封实；室内装修材料均按

《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）要求选用，易燃材料均应进行阻燃处理。

### 3、电气消防

本项目所有用电设备安全接地，接地电阻 $\leq 10\Omega$ ，所有用电导线穿管敷设；消防值班室、应急照明等消防设备均采用双回路供电；所有消防设备及事故照明的供电线路均选用耐火型导线。

根据本项目的具体情况，在大楼内设感烟探测器、感温探测器、手动报警按钮及警铃若干只，以实现火灾自动报警功能。此外，火灾自动报警区域控制器具有联动控制的功能，对有关非消防电源、排烟阀、排烟风机等进行联动控制。

### 4、消防器材

设置室内外消火栓，室外按原有消火栓布置情况，按规范要求增设消火栓。室内消火栓间距不超过 50m，配直径 16mm 水枪和 25m 水龙带，每个消火栓均设向消防控制室报警按钮。

另外，还需设置应急照明灯、疏散标志，以及带离子感烟探测器的火灾自动报警装置一套。

## 三、消防管理制度

为使项目实行安全运营，本项目应设置完善的消防管理体系，配备专职消防管理人员和兼职消防员，建立安全消防制度，对职工尤其是操作工人继续进行系统的防火教育，强化其安全意识，并进行全员消防常规训练。

## 第三节 劳动保护与安全

### 一、设计依据

《中华人民共和国建筑法》；  
《中华人民共和国劳动法》；  
《中华人民共和国安全生产法》；  
《建筑安全生产监督管理规定》；

《建设项目（工程）劳动安全卫生监察规定》；  
《中华人民共和国职业病防治法》。

## 二、主要危险及有害因素

在项目建设及投入使用过程中存在一定危险因素及有害因素。危险因素主要有机械伤害、电气伤害、施工伤害等，有害因素主要有粉尘危害、噪声危害等。

### 1、危险因素分析

#### （1）机械伤害

在建筑施工安装及设备使用过程中，由于使用不当或意外故障可能导致对机械安装使用人员的伤害。机械伤害主要有挤压，碰撞和撞击，接触（包括夹断、剪切、割伤和擦伤、卡住或缠住）等。

#### （2）电气伤害

室内外用电可能由于强电源出现意外，可能引发人员电击或电伤。建筑设备系统管路可能存在着静电伤害。原本不带电的物体，因电气系统发生故障而异常带电，可导致触电事故的发生，如电气设备的金属外壳由于内部绝缘不良而带电等造成触电事故。

#### （3）施工伤害

施工过程中运输车辆和人员应注重施工安全，避免发生事故造成的人身伤害。

### 2、有害因素分析

#### （1）粉尘危害

项目在建设过程中将产生施工粉尘（扬尘），若浓度高于容许浓度，施工人员将直遭受粉尘的危害。

#### （2）噪声危害

在施工及运营期间均存在不同程度的噪声污染，如汽车发动机工作及鸣笛，机械设备工作等。噪声能引起人听觉功能敏感度下降甚至造成耳聋，或引起神经衰弱、心血管疾病及消化系统等疾病，噪声还会影响信息交流，促使误操作发生率上升。

### 三、采取的安全措施

在项目建设和运营过程中，安全管理必须坚持安全第一、预防为主方针，建立健全安全责任制度，保障职工的安全和健康。

1、对施工现场的安全管理人员、特种作业人员及其施工作业人员进行安全生产培训。

2、建筑施工企业在编制施工组织设计时，应当根据建筑工程的特点制定相应的安全技术措施；对施工中专业性较强的工程项目，应当编制专项安全施工组织设计，并采取安全技术措施。专项安全施工组织设计，必须经企业上级管理部门批准后实施，并报市建筑安全生产监督机构备案。

3、施工现场使用的安全防护用品、电气产品、安全设施、架设机具，以及机械设备等，必须符合规定的安全技术指标，达到安全性能要求。建筑安全生产监督机构应当对其进行检查，不符合安全标准的，不得投入使用。

4、在项目运营过程中贯彻“安全第一、预防为主”的方针，确保项目实施后符合职业安全的要求，保障劳动者在劳动过程中的安全与健康。

## 第八章 组织机构与人力资源配置

### 第一节 公司组织机构

公司设股东大会作为最高权力机构，董事会作为公司法人组织的领导和管理机构，对股东大会负责。监事会负责监督公司业务及领导层。为保证公司正常业务经营活动，由董事会任命总裁，全面负责公司日常事务管理。公司下设董事会办公室、综合业务部、财务部、信息技术部、监察审计部、培训管理部等机构，保证公司日常运行。机构设置坚持精简、高效、复合和扁平化的原则。

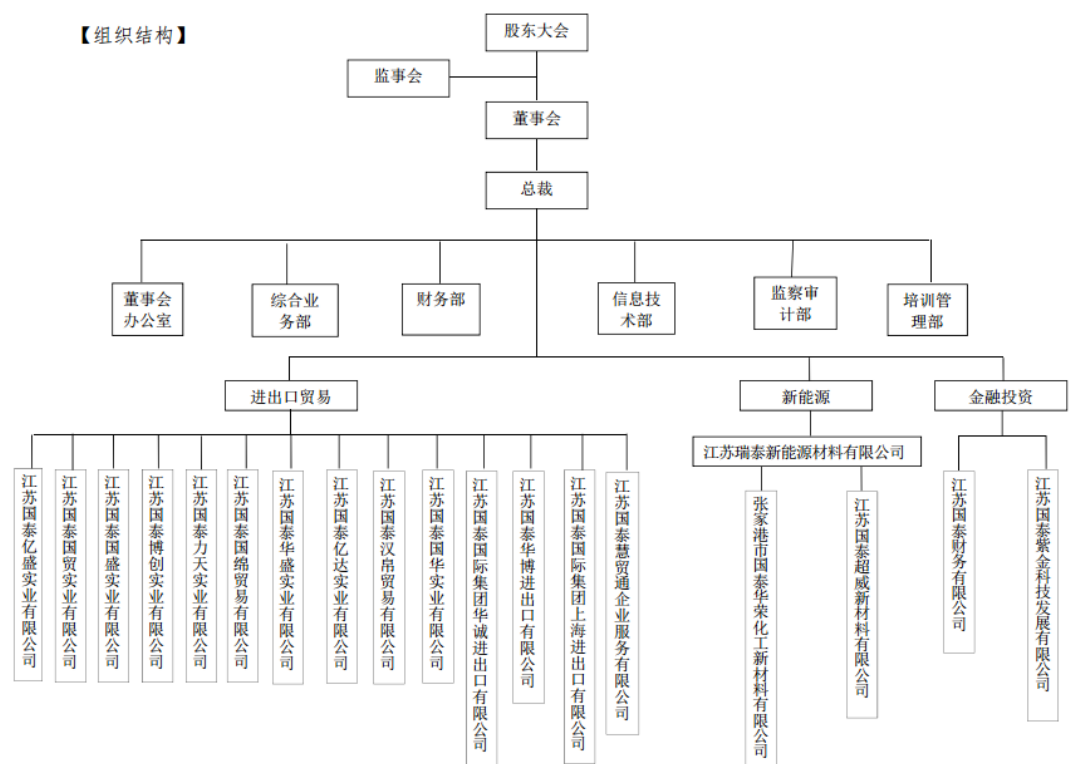


图 8-1 公司组织结构图

### 第二节 人力资源配置

项目建成后，根据项目特点，配置 5 名工作人员，年工作天数

250 天，每日工作 8 小时，物业管理将聘请专业公司。各部门人员配置见下表：

表 8-1 项目人员配置

| 序号 | 职位   | 数量 |
|----|------|----|
| 1  | 管理人员 | 4  |
| 2  | 财务   | 1  |
| *  | 合计   | 5  |

## 第二节 人员来源与培训

### 一、人员来源

本项目所需管理人员及财务人员等从当地人才招聘。要求上岗人员责任心强，具有一定的文化素质。所有招聘人员需经培训考核合格后择优录用。

### 二、人员培训

为适应现代化管理的要求，本项目对管理人员及财务的素质要求都较高，均应接受培训，包括管理培训和专业培训，以进一步提高知识和技能，培训和考核均要有记录并存档。

第九章 项目实施进度与招标

第一节 项目实施进度

本项目建设实施进度取决于资金到位的时间、办公设备购置进度，拟在项目备案、资金到位后两年内完成。

按照国家关于加强建设项目工程质量管理的相关规定，本项目要严格执行建设程序，确保建设前期工作质量，做到精心勘测、设计，强化施工管理，并对工程实现全面的社会监理，以确保工程质量和安全。

根据以上要求，并结合实际情况，本项目建设期拟定为 2 年。项目进度计划内容包括项目前期准备、设计施工、设备采购及安装调试、项目试运行等。具体进度如下表所示：

表 9-1 项目实施进度表（单位：月）

| 序号 | 内容   | 月进度 |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |
|----|------|-----|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|
|    |      | 2   | 4 | 6 | 8 | 10 | 12 | 14 | 16 | 18 | 20 | 22 | 24 |
| 1  | 前期工作 | △   | △ |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 2  | 勘察设计 |     |   | △ | △ |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 3  | 土建施工 |     |   |   | △ | △  | △  | △  | △  | △  |    |    |    |
| 4  | 家具购置 |     |   |   |   |    | △  | △  | △  | △  | △  |    |    |
| 5  | 人员培训 |     |   |   |   |    |    |    |    |    | △  | △  |    |
| 6  | 试运行  |     |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    | △  |
| 7  | 竣工验收 |     |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    | △  |

- 为保证计划进度的有效实施，需抓好下面主要环节：
- 1、建设资金及时到位，以满足施工进度要求；
  - 2、切实协调好各项工作环节的衔接；
  - 3、做好采购设备的前期准备工作，包括询价、必要的考察、以及谈判和签订设备供货合同等；
  - 4、设备供货厂商必需按时交货并保证设备质量可靠；

5、做好前期工作、项目勘察设计、土建工程、家具采购及安装调试等各环节的衔接，以保证实施计划顺利进行，按期投产。

## 第二节 项目招标

### 一、招标依据

《中华人民共和国招标投标法》；

《中华人民共和国招标投标法实施条例》（国务院令第 698 号修改版）；

《必须招标的工程项目规定》（国函〔2018〕56 号）；

《工程建设项目自行招标试行办法》（2013 年修订）；

《工程建设项目施工招标投标办法》（七部委 30 号令，2013 年 4 月修订）；

《上海市建设工程招标投标管理办法》；

### 二、招标基本情况

#### 1、招标范围

根据《中华人民共和国招投标法》、《工程建设项目招标范围和规模准则》（国家计委第 3 号令）和《上海市建设工程招标投标管理办法》（沪府令 50 号）有关规定，本项目不属于使用国有资金投资项目，因此本项目中的建筑装饰、采购设备以及辅助材料等是否采用招标由企业自主决策。

#### 2、招标组织形式

招标的组织形式有自行招标和委托招标，根据 2013 年修订的《工程建设项目自行招标试行办法》，自行办理招标事宜对招标人有一定要求，结合项目承办单位的实际情况，本项目勘察、设计、监理、建筑工程、主要设备和安装工程的招标组织形式拟全部采用委托有资质的招标单位进行招标的方式。

3、招标方式

招标的方式有公开招标、邀请招标和议标。

本项目拟采用公开招标方式，通过有关部门指定的报刊、信息网络或者其它媒介发布招标公告进行招标。

4、招标基本情况表

该方案为初步确定的供参考方案，在具体实施过程中可依据国家及各省市区有关规定并结合实际情况适时调整。

本项目有关招标基本情况详见下表。

表 9-2 招标基本情况表

| 内容     | 招标范围 |      | 组织形式     |      | 招标方式 |      | 不采用招<br>标方式 |
|--------|------|------|----------|------|------|------|-------------|
|        | 全部招标 | 部分招标 | 自行<br>招标 | 委托招标 | 公开招标 | 邀请招标 |             |
| 勘察设计   | √    |      |          | √    | √    |      |             |
| 监理     | √    |      |          | √    | √    |      |             |
| 建筑工程施工 | √    |      |          | √    | √    |      |             |
| 安装工程施工 | √    |      |          | √    | √    |      |             |
| 主要设备采购 | √    |      |          | √    | √    |      |             |
| 重要材料采购 | √    |      |          | √    | √    |      |             |

## 第十章 投资估算与融资方案

### 第一节 投资估算

#### 一、估算范围及依据

##### 1、估算范围

本项目总投资包括建设投资、建设期利息和铺底流动资金，其中建设投资由工程费用、工程建设其他费用和预备费组成。项目投资估算范围包括项目的厂房、配套用房建设，生产设备的购置，配套设施等工程内容。

##### 2、编制依据

- (1) 项目工程技术资料；
- (2) 上海市建筑工程相关造价指标；
- (3) 建筑材料、设备的现行价格；
- (4) 本项目拟建工程的建设内容及工程量；
- (5) 当地类似工程造价资料；
- (6) 国家及地方关于建设工程投资估算编制的有关规定；
- (7)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2008〕170号)；
- (8) 财政部 国家税务总局关于印发《营业税改征增值税试点方案》的通知(财税〔2011〕110号)；
- (9) 财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)；
- (10)《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)；
- (11) 项目单位提供的项目相关资料；

## 二、建设投资估算

### 1、建筑工程费

本项目拟新建办公用房及地下建筑。项目建筑工程费合计为 47,220.61 万元，建筑工程费估算详见下表：

表 10-1 建筑工程估算表

| 序号  | 名称      | 单位  | 工程量        | 单价（元）    | 投资额（万元）   | 备注 |
|-----|---------|-----|------------|----------|-----------|----|
| 1   | 主体建筑    |     |            |          |           |    |
| 1.1 | 办公用房    | 平方米 | 102,393.28 | 2,900.00 | 29,694.05 |    |
| *   | 小计      |     | 102,393.28 |          | 29,694.05 |    |
| 2   | 辅助建筑    |     |            |          |           |    |
| 2.1 | 地下建筑    | 平方米 | 50,000.00  | 3,200.00 | 16,000.00 |    |
| *   | 小计      |     | 50,000.00  |          | 16,000.00 |    |
| 3   | 总图工程    |     |            |          |           |    |
| 3.1 | 道路广场    | 平方米 | 39,057.20  | 300.00   | 1,171.72  |    |
| 3.2 | 绿化      | 平方米 | 12,673.00  | 280.00   | 354.84    |    |
| *   | 小计      |     |            |          | 1,526.56  |    |
| **  | 合计      |     |            |          | 47,220.61 |    |
|     | 其中：进项税额 |     |            |          | 3,898.95  |    |

### 2、设备购置费

本项目未新增设备投资。

### 3、安装工程费

本项目无安装工程费。

### 4、工程建设其他费用

项目工程建设其他费用合计为 87,563.11 万元。

（1）项目用地 95.05 亩，土地使用费（含契税及土地使用税）为 86,093.71 万元。

（2）建设单位管理费包括建设单位开办费、建设单位经费等，取第一部分工程费用的 0.5%，建设单位管理费计 236.10 万元。

（3）项目前期工作费 100.00 万元。

（4）勘察设计费是指建设单位为进行项目建设而发生的勘察、

设计费用，取工程费用的 0.8%，勘察设计费计 377.76 万元。

(5) 临时设施费按建筑工程费的 0.5%估算，计 236.10 万元。

(6) 工程监理费包括工程建设监理费、建设工程质量监督费、建筑施工安全监督管理费等，取工程费用的 0.8%，计 377.76 万元。

(7) 工程保险费取工程费用的 0.3%，计 141.66 万元。

工程建设其他费用中涉及增值税的费用及其费率见下表：

表 10-2 项目建设其它费用的增值税进项税额估算表

| 序 号 | 名称    | 增值税率 | 增值税进项税额（万元） |
|-----|-------|------|-------------|
| 1   | 前期工作费 | 6%   | 5.66        |
| 2   | 勘察设计费 | 6%   | 21.38       |
| 3   | 工程监理费 | 6%   | 21.38       |
| *   | 合计    |      | 48.43       |

本项目工程建设其他费用增值税进项税抵扣额为 48.43 万元。

## 5、预备费

项目预备费包括基本预备费和涨价预备费。

### (1) 基本预备费

基本预备费取建设投资中建筑工程费、设备购置费、安装工程费和工程建设其他费用之和的 1.5%，基本预备费计 2,021.76 万元。其中：允许预备费进项税抵扣额为 262.83 万元。

### (2) 涨价预备费

涨价预备费参照国家计委《关于加强对基本建设大中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知》（计投资[1999]1340 号）精神，投资价格指数按零计算。

## 6、建设投资

本项目建设投资为 136,805.48 万元，其构成见下表。

表 10-3 建设投资构成分析表

| 序号 | 项 目      | 投资额（万元）   | 比例     | 含外汇（万美元） |
|----|----------|-----------|--------|----------|
| 1  | 建筑工程费    | 47,220.61 | 34.52% |          |
| 2  | 设备购置费    |           |        |          |
| 3  | 安装工程费    |           |        |          |
| 4  | 工程建设其他费用 | 87,563.11 | 64.01% |          |
| 5  | 预备费      | 2,021.76  | 1.48%  |          |

| 序号  | 项 目       | 投资额（万元）    | 比例      | 含外汇（万美元） |
|-----|-----------|------------|---------|----------|
| 6   | 建设投资合计    | 136,805.48 | 100.00% |          |
| 6.1 | 其中：进项税抵扣额 | 4,210.20   |         |          |

项目建设投资情况详见附表 1。

### 三、建设投资借款与建设期利息估算

本项目无银行贷款。

### 四、流动资金估算

本项目无流动资金。

### 五、总投资及其构成分析

建设项目评价中的总投资包括建设投资、建设期利息和铺底流动资金；本项目总投资 136,805.48 万元，其中：建设投资 136,805.48 万元，无铺底流动资金及建设期利息。项目总投资构成情况见下表。

表 10-5 总投资构成分析表

| 序号 | 总投资构成  | 投资额（万元）    | 比例      | 其中用汇（万美元） |
|----|--------|------------|---------|-----------|
| 1  | 建设投资   | 136,805.48 | 100.00% |           |
| 2  | 建设期利息  |            |         |           |
| 3  | 铺底流动资金 |            |         |           |
| *  | 合计     | 136,805.48 | 100.00% |           |

## 第二节 融资方案

### 一、投资计划

根据项目建设计划要求，本项目建设期为 2 年，建设投资于建设期全部投入，第 1 年投入 70%，第 2 年投入 30%。流动资金根据各年生产负荷的安排投入，详见下表。

表 10-6 项目投资计划表（单位：万元）

| 序号 | 投资费用名称 | 第 1 年     | 第 2 年     | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 合计         |
|----|--------|-----------|-----------|-------|-------|-------|------------|
| 1  | 建设投资   | 95,763.83 | 41,041.64 |       |       |       | 136,805.48 |

| 序号 | 投资费用名称 | 第1年       | 第2年       | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 合计         |
|----|--------|-----------|-----------|-----|-----|-----|------------|
| 2  | 建设期利息  |           |           |     |     |     |            |
| 3  | 流动资金   |           |           |     |     |     |            |
| 4  | 总资金    | 95,763.83 | 41,041.64 |     |     |     | 136,805.48 |

## 二、融资计划

本项目新增总资金为 136,805.48 万元，拟由项目资本金投入 136,805.48 万元，无银行借款。

项目融资计划详见下表 10-7。

表 10-7 融资计划表（单位：万元）

| 序号  | 投资费用名称  | 第1年       | 第2年       | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 合计         |
|-----|---------|-----------|-----------|-----|-----|-----|------------|
| 1   | 建设投资    | 95,763.83 | 41,041.64 |     |     |     | 136,805.48 |
| 1.1 | 其中项目资本金 | 95,763.83 | 41,041.64 |     |     |     | 136,805.48 |
| 1.2 | 建设投资借款  |           |           |     |     |     |            |
| 2   | 建设期利息   |           |           |     |     |     |            |
| 2.1 | 其中项目资本金 |           |           |     |     |     |            |
| 2.2 | 建设期利息借款 |           |           |     |     |     |            |
| 3   | 流动资金    |           |           |     |     |     |            |
| 3.1 | 其中项目资本金 |           |           |     |     |     |            |
| 3.2 | 流动资金借款  |           |           |     |     |     |            |
| 4   | 总资金     | 95,763.83 | 41,041.64 |     |     |     | 136,805.48 |
| 4.1 | 其中项目资本金 | 95,763.83 | 41,041.64 |     |     |     | 136,805.48 |
| 4.2 | 项目债务资金  |           |           |     |     |     |            |

## 三、资金筹措

### 1、项目资本金筹措

项目资本金合计为 136,805.48 万元，拟由募集资金及企业自有资金解决。

### 2、项目债务资金筹措

本项目无银行借款。

总投资使用计划及资金筹措情况见附表 2。

## 四、项目资本金配比

本项目资本金合计为 136,805.48 万元，符合国发〔2015〕51 号文《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》中其他类项目资本金大于 20%的要求。

# 第十一章 财务评价

## 第一节 评价说明

### 一、范围及方法

#### 1、范围

本部分从项目的角度出发,依据国家现行的财税制度,在市场预测、价格分析的基础上,系统分析、计算项目范围内的财务收益和费用,分析项目的投入可能产生的财务效果,以及盈利能力和清偿能力,评价项目在财务上的可行性。

#### 2、方法

《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》。

### 二、计算期

项目财务评价计算期 12 年。项目建设期 2 年,运营期 10 年。

### 三、生产负荷

项目计算期第 3 年及以后运营负荷均按 100%计算。

## 第二节 财务效益与费用估算

### 一、收入与税费估算

#### 1、营业收入

本项目正常年营业收入 18,234.42 万元,其构成详见下表。

表 11-1 项目营业收入估算表

| 序号  | 收入名称   | 出租面积 (m <sup>2</sup> ) | 单价 (元/m <sup>2</sup> ·天) | 总收入 (万元)  | 备注 |
|-----|--------|------------------------|--------------------------|-----------|----|
| 1.1 | 办公用房出租 | 102,393.28             | 4.00                     | 14,949.42 |    |
| 1.2 | 地下建筑出租 | 50,000.00              | 1.80                     | 3,285.00  |    |

| 序号 | 收入名称 | 出租面积 (m <sup>2</sup> ) | 单价 (元/m <sup>2</sup> · 天) | 总收入 (万元)  | 备注 |
|----|------|------------------------|---------------------------|-----------|----|
| *  | 合计   |                        |                           | 18,234.42 |    |

项目营业收入情况详见附表 3。

## 2、增值税、税金及附加

### (1) 增值税

根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2008〕170 号)及财政部、国家税务总局关于印发《营业税改征增值税试点方案》的通知(财税〔2011〕110 号)、财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号)及《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号), 机器、机械、运输工具以及其他与生产经营相关的设备、工具、器具等纳入增值税的抵扣范围内, 固定资产按照设备购置价格(不含税价)13%的税率进行增值税抵扣; 项目建设投资中涉及交通运输业、邮政业和部分现代服务业服务以及软件投资的进项税按照实际发生的科目和该科目增值税率计算。

#### ①销项税

本项目不动产出租增值税税率取 9%。

#### ②进项税

本项目执行国家和地方现行税法的有关规定。原辅材料和动力的进项税, 除了自来水及天然气的进项税率为 9%, 其它进项税率均为 13%, 项目出口产品原材料保税采购; 项目成本费用中广告费、研发费用及技术转让费的进项税率为 6%。

本项目工程费用进项税抵扣额约为 3,898.95 万元, 工程建设其他费用进项税抵扣额为 48.43 万元, 预备费用进项税抵扣额为 262.83 万元, 合计进项税抵扣额 4,210.20 万元。

#### ③应纳增值税额

项目正常年的应缴纳增值税额为 1,641.05 万元。

### (2) 税金及附加

本项目城市维护建设税按照应缴纳增值税的 7%计取, 在正常生产年份计 114.87 万元; 教育费附加按照应缴纳增值税的 3%计取, 另

地方教育附加按照应缴纳增值税的 2%计取，则教育费附加按照应缴纳增值税的 5%计取，计 82.05 万元。

项目正常年税金及附加为 2,429.41 万元。

## 二、总成本费用

### 1、总成本费用估算

(1) 本项目正常年燃料动力费 0.39 万元。

(2) 固定资产折旧按照国家有关规定采用分类直线折旧方法计算，本项目新建建筑物折旧年限取 20 年，残值率取 5%；机器设备原值折旧年限为 10 年，残值率 5%。详见附表 4-2。

(3) 项目其他无形资产按 10 年摊销，其他资产按 5 年摊销。详见附表 4-3。

(4) 项目新增定员为 5 人，其中管理人员年人均工资按 10.0 万元估算，财务人员年人均工资按 8.0 万元估算。福利费按工资总额的 14%估算。正常年工资总额及福利费总额为 54.72 万元。

(5) 大修理费按固定资产原值的 0.5%估算，正常生产年为 224.59 万元。

(6) 项目正常年其它制造费用按直接材料和人工的估算；其他管理费用按职工工资总额的 150.0%估算；其他营业费用按年营业收入的估算。以上三项计入其他费用。

### 2、总成本费用分析

项目正常年总成本费用为 4,232.98 万元，其中：可变成本 0.39 万元，固定成本 4,232.59 万元。正常年经营成本 351.70 万元。总成本费用估算详见附表 4。

## 三、所得税

根据第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过的《中华人民共和国企业所得税法》，项目所得税税率以 25%计算。

项目正常年所得税额为 2,893.01 万元。

## 四、利润与利润分配

项目正常年份利润总额为 11,572.02 万元，缴纳所得税款为 2,893.01 万元，净利润为 8,679.02 万元。

项目所得税后利润提取 10%的法定盈余公积金，其余部分为企业可分配利润。

## 第三节 盈利能力和财务生存能力分析

### 一、项目投资盈利能力

项目投资盈利能力指标见下表。

表 11-2 项目盈利能力指标表

| 序号 | 指标名称              | 单位 | 指标值       |          | 备注        |
|----|-------------------|----|-----------|----------|-----------|
|    |                   |    | 所得税前      | 所得税后     |           |
| 1  | 项目投资财务内部收益 (FIRR) |    | 8.31%     | 6.25%    |           |
| 2  | 项目投资财务净现值 (FNPV)  | 万元 | 21,222.06 | 2,225.29 | $i_c=6\%$ |
| 3  | 项目投资回收期 ( $P_t$ ) | 年  | 10.82     | 11.22    | 含建设期 2 年  |
| 4  | 项目总投资收益率          |    | 8.46%     |          |           |

经测算，项目投资财务内部收益率所得税后为 6.25%，高于基准收益率；所得税后财务净现值大于 0，该项目在财务上可以接受；项目所得税后投资回收期为 11.22 年（含建设期 2 年），项目能较快收回投资。

### 二、项目资本金盈利能力

本项目资本金财务内部收益率为 6.25%，资本金净利润率为 6.34%。

### 三、财务生存能力

由财务计划现金流量表可以看出，经营活动现金流入始终大于现金流出，企业通过经营活动、投资活动和筹资活动产生的各年累计盈余资金均大于零，项目具有较强的财务生存能力。详见附表 8。

第四节 不确定分析

一、盈亏平衡分析

以生产能力利用率表示的盈亏平衡点（BEP），其公式为：

$$\text{BEP（生产能力利用率）} = \frac{\text{年固定成本}}{\text{年营业收入} - \text{年可变成本} - \text{年税金及附加}} \times 100\%$$

按各年实际成本构成计算，以生产能力利用率表示的盈亏平衡点。项目实施后正常年份以生产能力利用率表示的盈亏平衡点为 26.78%，这表明该项目实施有较强的抗风险能力。

项目盈亏平衡图详见下图。

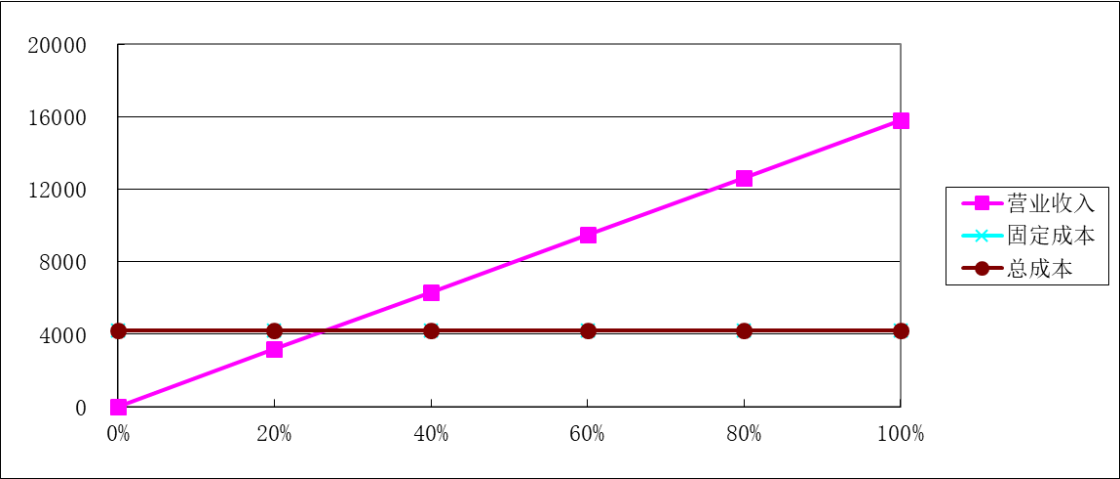


图 11-1 盈亏平衡图

二、敏感性分析

敏感性分析是用以考察项目在建设期和生长期存在的主要不确定因素对项目效益的影响，找出敏感因素，估计项目效益对它们的敏感程度，预测项目可能承担的风险。为找出关键的敏感性因素，采用单因素分析法，估算单个因素的变化对项目投资财务内部收益率（所得税前）产生的影响，计算敏感系数。具体结果见下表。

表 11-3 敏感性分析表

| 序号 | 不确定性因素 | 变化率 | 内部收益率 | 敏感度系数 |
|----|--------|-----|-------|-------|
|    | 基本方案   | 0%  | 8.31% |       |
| 1  | 建设投资   | 10% | 6.87% | -1.73 |

| 序号 | 不确定性因素 | 变化率  | 内部收益率 | 敏感度系数 |
|----|--------|------|-------|-------|
|    |        | 5%   | 7.57% | -1.79 |
|    |        | -5%  | 9.11% | -1.91 |
|    |        | -10% | 9.96% | -1.98 |
| 2  | 经营成本   | 10%  | 8.29% | -0.03 |
|    |        | 5%   | 8.30% | -0.03 |
|    |        | -5%  | 8.32% | -0.03 |
|    |        | -10% | 8.34% | -0.03 |
| 3  | 出租价格   | 10%  | 9.42% | 1.33  |
|    |        | 5%   | 8.87% | 1.33  |
|    |        | -5%  | 7.75% | 1.34  |
|    |        | -10% | 7.19% | 1.35  |

从上表分析可知，在诸敏感性因素中，对财务内部收益率影响最大的因素是项目的建设投资，当建设投资下降 10% 时，项目内部收益率为 9.96%。其次是项目的出租价格，当出租价格上升 10% 时，项目的内部收益率为 9.42%。项目建设投资的影响较小。

敏感性波动详见下图。

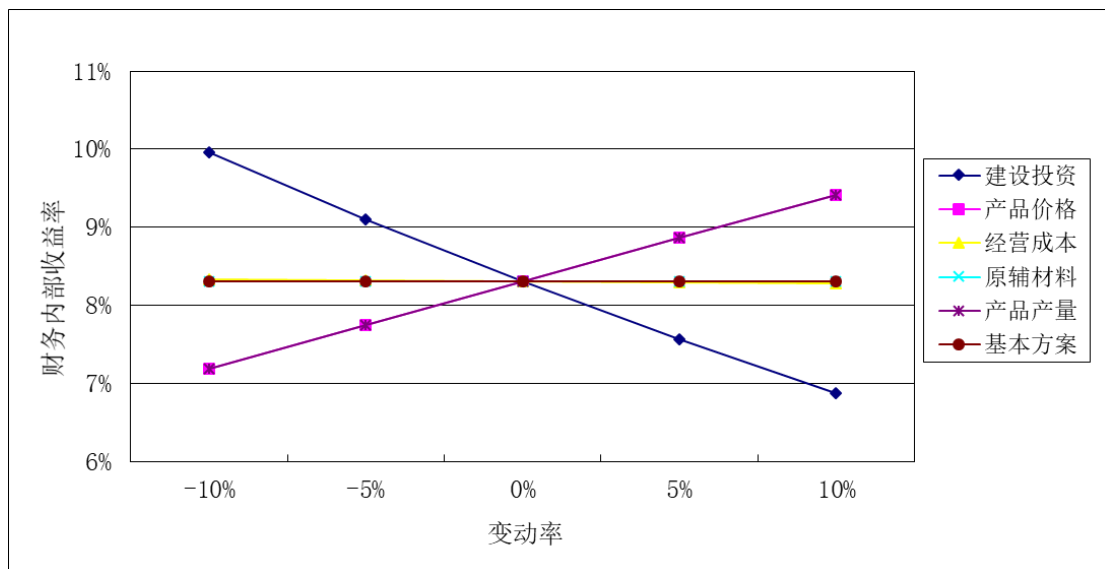


图 11-2 敏感性分析图