

葡萄酒项目

可行性研究报告

泓域咨询/规划项目
WORD 格式下载可编辑

目录

第一章 葡萄酒项目建设背景	1
第二章 葡萄酒项目绪论	3
第三章 项目可行性及必要性分析	11
第四章 葡萄酒项目选址科学性分析	16
第五章 工程设计总体方案	21
第六章 工艺技术及设备选型方案	25
第七章 葡萄酒项目实施进度计划	30
第八章 节能分析	32
第九章 项目环境保护分析	35
第十章 组织机构及人力资源配置	44
第十一章 投资估算与资金筹措	46
第十二章 经济评价	58
第十三章 葡萄酒项目综合评价结	74

第一章 葡萄酒项目建设背景

1、我们日益清楚地看到，中国的经济转型将是极为痛苦的过程。然而，若要首先提高一些领域停滞不前、甚至下滑的工业竞争力，转型是绕不过去的道路。转型对中国经济的良好运行以及消费情况起着决定作用。好在服务业高速增长，但还不足以提供大量稳定且薪资优越的工作职位来促进消费。工业仍然是中国的“核心实力”，这一点在德国亦是类似的。中国只有保持工业上的优势，才能长期实现高远的增长目标。

2、强化核心领域创新。以成套高端装备、工业软件、关键材料、基础零部件等关键技术为重点，对接国家和省重大科技专项，梳理一批前瞻性关键核心技术项目，集中攻克一批事关我市重点产业竞争力提升的关键核心技术。推进重点产业产品创新，在新一代信息技术、高端装备、新能源汽车、新能源与新材料、生物医药和高端医疗器械等领域加快研发一批关键核心产品。提高国际化合作水平。优化开放结构，提高开放水平，吸引相关领域跨国公司、世界 500 强等境外龙头企业、科研机构等在杭州设立地区总部、研发中心，助推企业创新发展。以各产业园区、基地等

重大平台为载体，促进引资、引技、引智相结合，推动税收、信用、监管、人才服务等体制机制逐步与国际先进标准接轨。鼓励有实力的企业通过跨国并购、重组、战略合作等多种形式获取境外先进技术和高层次人才等资源。

3、新兴产业之所以备受社会各界关注，主要在于其掌握的核心技术具有广阔的市场需求前景。由于资源能耗较低且带动系数大，往往在其发展的同时又能带动一批传统产业兴起，因此，具有较强的辐射效应。而此次的《政府工作报告》中也提出，全面实施战略性新兴产业发展规划，加快新材料、人工智能、集成电路、生物制药、第五代移动通信等技术研发和转化，做大做强产业集群。

第二章 葡萄酒项目绪论

一、葡萄酒项目基本情况

（一）项目名称

葡萄酒项目

（二）项目建设性质

本期工程项目属于新建项目，主要从事葡萄酒项目的投资及运营。

（三）项目承办企业

项目承办企业名称：xxx 有限公司。

（四）项目选址

xxx 经济开发区

（五）项目基本情况

为了积极响应国家《中国制造 2025》和《工业绿色发展规划（2016-2020 年）》以及 xxx 关于促进葡萄酒产业发展的政策要求，xxx 有限公司通过科学调研、合理布局，计划在 xxx 经济开发区新建“葡萄酒项目”；预计总用地面积 106667.20 平方米（折合约 160.00 亩），其中：净用地面积 104000.52 平方米；项目规划总

建筑面积 106128.02 平方米，其中：不计容建筑面积 2683.21 平方米，计容建筑面积 103444.81 平方米；根据总体规划设计测算，项目建筑系数 72.25 %，建筑容积率 0.99 ，建设区域绿化覆盖率 6.86 %，办公及生活服务设施用地所占比重 4.80 %，固定资产投资强度 3619.08 万元/公顷。

根据谨慎财务测算，项目总投资 49607.48 万元，其中：固定资产投资 37638.45 万元，占项目总投资的 75.87 %；流动资金 11969.03 万元，占项目总投资的 24.13 %。在固定资产投资中，建设投资 37363.03 万元，占项目总投资的 75.32 %；其中：建筑工程投资 17913.59 万元，占项目总投资的 36.11 %；设备购置费 16223.96 万元，占项目总投资的 32.70 %；安装工程费 486.72 万元，占项目总投资的 0.98 %；工程建设其他费用 2186.60 万元，占项目总投资的 4.41 %（其中：土地使用权费 1345.60 万元，占项目总投资的 2.71 %）；预备费 552.16 万元，占项目总投资的 1.11 %。建设期固定资产借款利息 275.42 万元，占项目总投资的 0.56 %。xxx 有限公司计划自筹资金（资本金）31790.59 万元，占项目总投资的 64.08 %；申请银行借款总额 12547.51 万元，占项

目总投资的 25.29 %（项目建设期申请银行固定资产借款 8956.80 万元，占项目总投资的 18.06 %；本期工程项目正常经营期拟申请银行流动资金借款 3590.71 万元，占项目总投资的 7.24 %）；采取其他方式筹措资金 5269.38 万元，占项目总投资的 10.62 %（其中：申请国家专项资金 3011.07 万元，占项目总投资的 6.07 %；其他融资 2258.31 万元，占项目总投资的 4.55 %）。

项目建成投入正常运营后主要生产葡萄酒类产品。根据谨慎财务测算，预期达纲年营业收入 112915.35 万元，总成本费用 85220.85 万元，税金及附加 714.59 万元，利润总额 26979.91 万元，利税总额 34216.36 万元，税后净利润 20234.93 万元，达纲年纳税总额 13981.43 万元；达纲年投资利润率 54.39 %，投资利税率 68.97 %，投资回报率 40.79 %，项目盈亏平衡点 38.92 %，全部投资财务内部收益率 26.18 %，财务净现值 62135.86 万元，全部投资回收期 4.23 年，总投资收益率 55.61 %，资本金净利润率 84.87 %；提供就业岗位 1129.15 个，达纲年综合节能量 83.72 吨标准煤/年，项目总节能率 18.93 %，具有显著的经济效益、社会效益和节能效益。

二、 报告说明

所谓产业（项目）规划是国家或地方各级政府根据国家的方针、政策和法规，对行业、专项和区域的发展目标、规模、速度，以及相应的步骤和措施等所做的设计、部署和安排。

三、 环境保护及安全生产

本期工程项目符合 xxx 经济开发区发展规划，选用生产工艺技术成熟可靠，符合 xxx 产业结构调整规划和国家的产业发展政策。提升中小企业清洁生产技术研发应用水平，开展政府购买清洁生产服务试点，构建“互联网+”清洁生产信息化服务平台，组织实施中小企业清洁生产培训计划。继续实施粤港清洁生产伙伴计划，在其他地区推广示范。

本期工程项目设计中采用了清洁生产工艺，应用清洁原材料，生产清洁产品，同时采取完善和有效的清洁生产措施，能够切实起到消除和减少污染的作用；因此，本期工程项目建成投产后，各项环境指标均符合国家和地方清洁生产的标准要求。

四、 葡萄酒项目投资方案及预期经济效益

（一）项目投资规模及资金构成

1、根据谨慎财务测算，项目总投资 49607.48 万元，其中：固定资产投资 37638.45 万元，占项目总投资的 75.87 %；流动资金 11969.03 万元，占项目总投资的 24.13 %；在固定资产投资中，建设投资 37363.03 万元，占项目总投资的 75.32 %。建设期固定资产借款利息 275.42 万元，占项目总投资的 0.56 %。

2、本期工程项目建设投资 37363.03 万元，其中：工程建设费用 34624.27 万元，占项目总投资的 69.80 %，包括：建筑工程投资 17913.59 万元，占项目总投资的 36.11 %；设备购置费 16223.96 万元，占项目总投资的 32.70 %；安装工程费 486.72 万元，占项目总投资的 0.98 %。工程建设其他费用 2186.60 万元，占项目总投资的 4.41 %（其中：土地使用权费 1345.60 万元，占项目总投资的 2.71 %）；预备费 552.16 万元，占项目总投资的 1.11 %。

（二）资金筹措方案

1、项目总投资 49607.48 万元，根据资金筹措方案，xxx 有限公司计划自筹资金（资本金）31790.59 万元，占项目总投资的 64.08 %。

2、根据谨慎财务测算，本期工程项目申请银行借款总额 12547.51 万元，占项目总投资的 25.29 %，其中：项目建设期申请银行固定资产借款 8956.80 万元，占项目总投资的 18.06 %；本期工程项目正常经营期拟申请银行流动资金借款 3590.71 万元，占项目总投资的 7.24 %。

3、本期工程项目采取其他方式筹措资金 5269.38 万元，占项目总投资的 10.62 %（其中：申请国家专项资金 3011.07 万元，占项目总投资的 6.07 %；其他融资 2258.31 万元，占项目总投资的 4.55 %）。

（三）项目达纲年预期经济效益规划目标

1、项目达纲年预期营业收入（SP）：112915.35 万元（含税）。

2、年总成本费用（TC）：85220.85 万元。

3、税金及附加：714.59 万元。

4、达纲年利税总额：34216.36 万元。

5、项目达纲年利润总额（PFO）：26979.91 万元。

6、项目达纲年净利润（NP）：20234.93 万元。

7、项目达纲年纳税总额：13981.43 万元。

8、达纲年投资利润率： 54.39 %。

9、达纲年投资利税率： 68.97 %。

10、达纲年投资回报率： 40.79 %。

11、达纲年总投资收益率： 55.61 %。

12、达纲年资本金净利润率： 84.87 %。

13、全部投资回收期（所得税后）（Pt）： 4.23 年（含建设期 12 个月）。

14、全部投资财务内部收益率： 26.18 %（达纲年）。

15、固定资产投资回收期： 3.21 年（含建设期 12 个月）。

16、项目经营盈亏平衡点（BEP）： 38.92 %（达纲年）。

五、葡萄酒项目建设进度规划

“葡萄酒项目”按照国家基本建设程序的有关法规和实施指南要求进行建设，本期工程项目建设期限规划 12 个月。

六、葡萄酒项目综合评价

1、结合“大气十条”、“水十条”、“土十条”的贯彻落实，针对二氧化硫、氮氧化物、化学需氧量、氨氮、烟（粉）尘等常规污染物，积极引导重点行业企业实施清洁生产技术改造。针对

重金属、持久性有机污染物、挥发性有机物等非常规污染物，继续实施高风险污染物削减行动计划，强化汞、铅、高毒农药等减量替代，逐步扩大实施范围，降低环境风险；实施挥发性有机物削减计划，在涂料、家具、印刷等重点行业推广替代或减量化技术；推进工业领域土壤污染源头防治，推广先进适用的土壤修复技术装备和产品。

2、根据谨慎财务测算，本期工程项目达纲年投资利润率 54.39 %，投资利税率 68.97 %，全部投资回报率 40.79 %，项目全部投资所得税后财务内部收益率 26.18 %，达纲年财务净现值 62135.86 万元，总投资收益率 55.61 %，资本金净利润率 84.87 %，全部投资回收期 4.23 年（含建设期 12 个月），固定资产投资回收期 3.21 年（含建设期 12 个月），项目盈亏平衡点 38.92 %，因此，本期工程项目经营非常安全，说明项目具有较强的盈利能力和抗风险能力。

第三章 项目可行性及必要性分析

一、葡萄酒产业发展规划背景

1、城镇化的快速推进将进一步拓展消费空间。2017 年末我国常住人口城镇化率为 58.52%，距离发达国家 80%左右的平均水平还有很大差距。据初步测算，城镇化率每提高 1 个百分点，拉动消费增长近 2 个百分点。解决发展不平衡不充分问题、提高供给体系质量离不开投资作用的发挥，投资未来发展空间广阔。

2、结合“大气十条”、“水十条”、“土十条”的贯彻落实，针对二氧化硫、氮氧化物、化学需氧量、氨氮、烟（粉）尘等常规污染物，积极引导重点行业企业实施清洁生产技术改造。针对重金属、持久性有机污染物、挥发性有机物等非常规污染物，继续实施高风险污染物削减行动计划，强化汞、铅、高毒农药等减量替代，逐步扩大实施范围，降低环境风险；实施挥发性有机物削减计划，在涂料、家具、印刷等重点行业推广替代或减量化技术；推进工业领域土壤污染源头防治，推广先进适用的土壤修复技术装备和产品。

3、强化核心领域创新。以成套高端装备、工业软件、关键材

料、基础零部件等关键技术为重点，对接国家和省重大科技专项，梳理一批前瞻性关键核心技术项目，集中攻克一批事关我市重点产业竞争力提升的关键核心技术。推进重点产业产品创新，在新一代信息技术、高端装备、新能源汽车、新能源与新材料、生物医药和高端医疗器械等领域加快研发一批关键核心产品。提高国际化合作水平。优化开放结构，提高开放水平，吸引相关领域跨国公司、世界 500 强等境外龙头企业、科研机构等在杭州设立地区总部、研发中心，助推企业创新发展。以各产业园区、基地等重大平台为载体，促进引资、引技、引智相结合，推动税收、信用、监管、人才服务等体制机制逐步与国际先进标准接轨。鼓励有实力的企业通过跨国并购、重组、战略合作等多种形式获取境外先进技术和高层次人才等资源。

4、以改革的方式，着力解决小微企业融资难、融资贵问题。加强和改进小微企业服务。认真落实国务院关于金融支持实体经济特别是小微企业的各项政策。鼓励商业银行加大小微企业金融服务专营机构建设力度，创新产品服务，不断提高金融服务小微企业的能力。鼓励发展中小金融机构，推动具备条件的民间资本

依法发起设立中小型银行等金融机构。加强多层次资本市场体系建设，支持中小企业依托全国中小企业股份转让系统开展融资。推动信贷资产证券化，扩大企业债券发行规模，发展金融衍生品市场。继续推进中小企业担保体系建设，大力发展政府支持的担保机构和再担保机构，引导担保机构提高小微企业担保业务规模。清理整顿各种不合理金融服务收费。积极发展面向小微企业的融资租赁、知识产权质押、信用保险保单质押贷款。完善互联网金融相关标准和制度，促进互联网金融健康发展。大力发展普惠金融，让所有市场主体都能分享金融服务的雨露甘霖

二、 产业发展符合性

为推进经济结构的战略性调整，促进产业升级、提高产业竞争力，国家发改委颁布《当前国家重点鼓励发展的产业、产品和技术目录》，其中：葡萄酒制造名列其中，覆盖拟建项目投产后的产品，因此，本期工程项目属于当前国家重点鼓励发展的产业；综上所述，本期工程项目符合国家及地方相关行业的准入规定。

我们日益清楚地看到，中国的经济转型将是极为痛苦的过程。然而，若要首先提高一些领域停滞不前、甚至下滑的工业竞争力，

转型是绕不过去的道路。转型对中国经济的良好运行以及消费情况起着决定作用。好在服务业高速增长，但还不足以提供大量稳定且薪资优越的工作职位来促进消费。工业仍然是中国的“核心实力”，这一点在德国亦是类似的。中国只有保持工业上的优势，才能长期实现高远的增长目标。

三、 项目建设可行性分析

我们日益清楚地看到，中国的经济转型将是极为痛苦的过程。然而，若要首先提高一些领域停滞不前、甚至下滑的工业竞争力，转型是绕不过去的道路。转型对中国经济的良好运行以及消费情况起着决定作用。好在服务业高速增长，但还不足以提供大量稳定且薪资优越的工作职位来促进消费。工业仍然是中国的“核心实力”，这一点在德国亦是类似的。中国只有保持工业上的优势，才能长期实现高远的增长目标。

四、 葡萄酒行业分析

2015 年 5 月 19 日国务院正式印发了《中国制造 2025》，这是党中央、国务院总揽国际国内经济发展大势，站在增强我国综合国力、提升国际竞争力、保障国家经济安全的战略高度做出的

重大战略部署，其核心是加快推进制造业创新发展、提质增效，实现从制造大国向制造强国转变。《中国制造 2025》由工业和信息化部会同发展改革委、科技部、财政部、质检总局、工程院等部门和单位联合编制。

第四章 葡萄酒项目选址科学性分析

一、项目建设选址原则

为了更好地发挥其经济效益并综合考虑环境等多方面的因素，根据项目选址的一般原则和 xxx 经济开发区的实际情况，“葡萄酒项目”选址应遵循以下原则：

- 1、布局相对独立，便于集中开展科研、生产经营和管理活动。
- 2、与 xxx 经济开发区的建成区有较方便的联系。
- 3、兼顾环境因素影响，具有可持续发展的条件。

综上所述，“葡萄酒项目”拟选址在 xxx 经济开发区，工程场界为：东接广场，西靠公园，南临道路，北依商场。本期工程项目选址交通便利、地势平坦开阔、空气清新、阳光充足、排水通畅、环境适宜、公用设施比较完善、远离污染源的地段；所选建设区域土地资源充裕，而且地理位置优越、交通运输条件便利、四方通衢、土地平整、配套设施齐备，符合项目选址要求。

二、项目用地总体要求

- 1、“葡萄酒项目”均按照 xxx 建设用地规划许可证及建设用地规划设计要求进行设计，同时，严格按照 xxx 建设规划部门与

国土资源管理部门提供的界址点坐标及用地方案图布置场区总平面图。

2、建设项目平面布置符合葡萄酒行业、重点产品的厂房建设和单位面积产能设计规定标准，达到《工业项目建设用地控制指标》（国土资发【2008】24号）文件规定的具体要求。

3、根据测算，本期工程项目固定资产投资强度 3619.08 万元/公顷，完全符合国土资源部发布的《工业项目建设用地控制指标》（国土资发【2008】24号）中规定的葡萄酒行业固定资产投资强度 ≥ 1259.00 万元/公顷的规定；同时，满足 xxx 经济开发区确定的“固定资产投资强度 ≥ 3000.00 万元/公顷”的具体要求。

4、根据测算，本期工程项目建筑容积率 0.99，完全符合国土资源部发布的《工业项目建设用地控制指标》（国土资发【2008】24号）中规定的葡萄酒行业建筑容积率 ≥ 0.80 的规定；同时，满足 xxx 经济开发区确定的“建筑容积率 ≥ 1.00 ”的具体要求。

5、根据测算，本期工程项目建筑系数 72.25%，完全符合国土资源部发布的《工业项目建设用地控制指标》（国土资发【2008】24号）中规定的葡萄酒行业建筑系数 $\geq 30.00\%$ 的规定；同时，满

足 xxx 经济开发区确定的“建筑系数 $\geq 35.00\%$ ”的具体要求。

6、根据测算，本期工程项目办公及生活用地所占比重 4.80% ，完全符合国土资源部发布的《工业项目建设用地控制指标》（国土资发【2008】24号）中规定的葡萄酒行业办公及生活用地所占比重 $\leq 7.00\%$ 的规定；同时，满足 xxx 经济开发区确定的“办公及生活用地所占比重 $\leq 7.00\%$ ”的具体要求。

7、根据测算，本期工程项目绿化覆盖率 6.86% ，完全符合国土资源部发布的《工业项目建设用地控制指标》（国土资发【2008】24号）中规定的葡萄酒行业绿化覆盖率 $\leq 20.00\%$ 的规定；同时，满足 xxx 经济开发区确定的“绿化覆盖率 $\leq 20.00\%$ ”的具体要求。

8、根据测算，本期工程项目占地产出收益率 10857.25 万元/公顷，完全符合国土资源部发布的《工业项目建设用地控制指标》（国土资发【2008】24号）中规定的葡萄酒行业占地产出收益率 ≥ 5000.00 万元/公顷的规定；同时，满足 xxx 经济开发区确定的“占地产出收益率 ≥ 6000.00 万元/公顷”的具体要求。

9、根据测算，本期工程项目占地税收产出率 1344.37 万元/公顷，完全符合国土资源部发布的《工业项目建设用地控制指标》

（国土资发【2008】24号）中规定的葡萄酒行业占地税收产出率 ≥ 350.00 万元/公顷的规定；同时，满足 xxx 经济开发区确定的“占地税收产出率 ≥ 450.00 万元/公顷”的具体要求。

10、根据测算，本期工程项目办公及生活建面所占比重 8.62 %，完全符合国土资源部发布的《工业项目建设用地控制指标》（国土资发【2008】24号）中规定的葡萄酒行业办公及生活建面所占比重 ≤ 15.00 %的规定；同时，满足 xxx 经济开发区确定的“办公及生活建面所占比重 ≤ 10.00 %”的具体要求。

11、根据测算，本期工程项目土地综合利用率 100.00 %，完全符合国土资源部发布的《工业项目建设用地控制指标》（国土资发【2008】24号）中规定的葡萄酒行业土地综合利用率 ≥ 90.00 %的规定；同时，满足 xxx 经济开发区确定的“土地综合利用率 ≥ 95.00 %”的具体要求。

三、葡萄酒项目选址综合评价

改善制度供给，优化市场环境。公有制经济和非公有制经济都是社会主义市场经济的重要组成部分，都是我国经济社会发展的重要基础。毫不动摇鼓励、支持、引导非公有制经济发展，保

证各种所有制经济依法平等使用生产要素、公平参与市场竞争、同等受到法律保护。报告提出从深化“放管服”和投融资体制改革、推进企业减负工作等方面加强保障，进一步营造稳定公平透明的市场环境。继续制定完善《中国制造 2025》配套政策，细化落实参与更符合民营企业特点和需求的政策措施，确保民营企业更好的融入制造强国建设。

综上所述，项目选址位在 xxx 经济开发区工业项目占地规划区，该区域地势平坦开阔，四周无污染源、自然景观及保护文物；供电、供水可靠，给、排水方便，而且，交通便利、通讯便捷、远离居民区；所以，从场址周围环境概况、资源和能源的利用情况以及对周围环境的影响分析，拟建工程的场址选择是科学合理的。

第五章 工程设计总体方案

一、工程设计条件

（一）工程地质条件

xxx 经济开发区属于工业用地，其地形地貌类型简单，岩土工程地质条件优良，水文地质条件良好，适宜本期工程项目建设。

（二）设计荷载（可变荷载标准值）

- 1、基本风压：0.45 KN/ 。
- 2、基本雪压：0.40 KN/ 。
- 3、风荷载：0.40 KN/ 。
- 4、雪荷载：0.30 KN/ 。
- 5、灰荷载：有灰源车间为 1.00 KN/ 。
- 6、灰荷载：无灰源车间为 0.50 KN/ 。
- 7、屋面荷载：上人屋面为 2.00 KN/ 。
- 8、屋面荷载：不上人屋面为 0.50 KN/ 。
- 9、楼面荷载：2.00 KN/ 加 1.00 KN/ （灵活隔断）。
- 10、会议室：2.00 KN/ 。

（三）土建工程设计年限及安全等级

1、根据《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068）的规定，本期工程项目中所有建（构）筑物均按永久性建筑要求设计，使用年限为 50 年。

2、根据《建筑抗震设计规范》（GB50011）的规定，本期工程项目建筑物结构设计符合根据《建筑抗震设计规范》（GB50011）的规定，本期工程项目建筑物结构设计符合VIII度抗震设防的要求，基本地震加速度值为 0.20 g，设计地震分组为第一组，抗震设防类别为乙类，各建筑物均采用相应抗震构造设计。

3、建筑结构的安全等级是根据建筑物结构破坏可能产生的后果（危及人的生命、造成经济损失）的严重性来划分的，本工程结构安全等级设计为一级。

4、砌体结构应按规范设置地圈梁及构造柱，建筑物耐火等级为二级。

二、建筑规划方案

（一）建筑设计规范和标准

1、《砌体结构设计规范》（GB50003-2001）。

2、《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2002）。

- 3、《建筑结构荷载规范》（GB50009-2001）。
- 4、《混凝土结构设计规范》（GB50010-2002）。
- 5、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2001）。
- 7、《钢结构设计规范》（GB50017-2003）。
- 8、《冷弯薄壁型钢结构技术规范》（GB50018-2002）。
- 10、《建筑地面设计规范》（GB50037-1996）。
- 11、《动力机器基础设计规范》（GB50040-96）。

（二）建筑工程设计总体要求

1、土建工程是在满足葡萄酒生产工艺专业所提条件的前提下，使其满足国家的有关规范规定，还结合 xxx 的自然条件、施工能力，力求建筑的美观大方，经济实用，并使场区各建构筑物协调一致。

2、建筑设计是根据生产工艺提出的设计条件结合总图位置，进行平面布局，空间组合，结构选型，全面考虑施工、安装及检修要求，既要充分满足生产经营要求，又要注重建筑的形象。

3、xxx 有限公司应该根据葡萄酒行业葡萄酒产品生产的特点，应按国家规范，妥善处理防火、防爆、防污、防腐、耐高温等要

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/207035134041006054>