



陕西某建筑防火保温材料生产基地建设项目 可行性研究报告案例

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/>

目 录

| | |
|------------------------------------|-----------|
| 第一章 项目概况 | 1 |
| 第一节 项目概况..... | 1 |
| 第二节 可行性研究报告的编制依据 | 1 |
| 第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围 | 1 |
| 第二章 项目建设背景及必要性分析 | 1 |
| 第一节 项目建设背景分析 | 1 |
| 第二节 项目建设必要性分析 | 3 |
| 一、项目的实施符合国家产业政策导向 | 错误！未定义书签。 |
| 二、项目的实施是满足市场需求、实现公司产品战略的客观需要 | 错误！未定义书签。 |
| 第三章 项目产品市场分析 | 4 |
| 第一节 国际涂料行业概述 | 4 |
| 第二节 国内涂料行业概述 | 错误！未定义书签。 |
| 第三节 中国建筑墙面涂料市场现状 | 错误！未定义书签。 |
| 第四节 木器涂料市场现状 | 错误！未定义书签。 |
| 第五节 行业市场竞争情况 | 6 |
| 第四章 项目技术方案与水平 | 8 |
| 第一节 工艺技术方案 | 8 |
| 第二节 设备方案 | 8 |
| 第五章 项目选址及建设条件 | 9 |
| 第一节 项目选址 | 9 |
| 第二节 项目投资环境 | 9 |
| 第三节 项目选址合理性分析 | 9 |
| 第四节 项目土地利用合理性 | 9 |
| 第六章 总图运输及公用辅助工程 | 9 |
| 第一节 项目建设目标 | 9 |
| 第二节 项目建设指导思想 | 9 |
| 第三节 建设方案 | 9 |
| 第四节 土建工程 | 9 |

| | |
|---------------------------|----|
| 第五节 辅助公用工程及设施..... | 9 |
| 第七章 项目环境保护..... | 10 |
| 第一节 设计依据..... | 10 |
| 第二节 主要污染源、污染物及防治措施..... | 10 |
| 第三节 绿化设计..... | 10 |
| 第四节 环境影响综合评价..... | 10 |
| 第八章 项目能源节约方案设计..... | 10 |
| 第一节 用能标准和节能规范..... | 10 |
| 第二节 节能措施..... | 10 |
| 第三节 项目能耗分析..... | 10 |
| 第九章 职业安全与卫生及消防设施方案..... | 10 |
| 第一节 设计依据..... | 10 |
| 第二节 安全教育..... | 10 |
| 第三节 劳动安全制度..... | 10 |
| 第四节 劳动保护..... | 10 |
| 第五节 劳动安全与工业卫生..... | 10 |
| 第六节 消防设施及方案..... | 10 |
| 第十章 企业组织机构、劳动定员和人员培训..... | 11 |
| 第一节 企业组织机构设置..... | 11 |
| 第二节 劳动定员和人员培训..... | 11 |
| 第十一章 项目总投资与资金筹措..... | 11 |
| 第一节 估算范围..... | 11 |
| 第二节 估算依据..... | 11 |
| 第三节 编制说明..... | 11 |
| 第四节 项目总投资估算..... | 11 |
| 第五节 资金筹措..... | 11 |
| 第十二章 项目经济效益分析..... | 12 |
| 第一节 评价依据..... | 12 |
| 第二节 营业收入和税金测算..... | 12 |
| 第三节 成本费用测算..... | 12 |

| | |
|--------------------------|----|
| 第四节 利润测算..... | 12 |
| 第五节 财务效益分析..... | 12 |
| 第六节 项目敏感性分析..... | 12 |
| 第七节 项目评价总论..... | 12 |
| 第十三章 建设项目风险分析及控制措施..... | 12 |
| 第一节 政策性风险及控制..... | 12 |
| 第二节 市场竞争风险分析及控制..... | 12 |
| 第三节 不可抗力风险分析及控制..... | 12 |
| 第十四章 建设项目可行性研究结论及建议..... | 12 |

第一章 项目概况

第一节 项目概况

项目名称

陕西某建筑防火保温材料生产基地建设项目

项目性质

新建

项目投资总额及来源

总投资额为 65800 万元

建设方案

“结构调整、转型升级”、建筑节能的政策推动、房地产市场稳定发展的政策前景、既有建筑翻新及房地产公司集团采购模式的普及化，以及住宅产业化、建筑部件成品化的发展趋势等，为企业发展带来战略性机遇。企业要在技术领先和市场先发优势基础上，借助资本市场进一步增强资金实力、扩大经营规模，将公司的竞争优势转化为实际的销售增长和盈利增长，实现快速发展和持续成长。

.....

第二节 可行性研究报告的编制依据

第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围

第二章 项目建设背景及必要性分析

第一节 项目建设背景及可行性分析

一、政策背景

《国务院办公厅关于转发发展改革委住房城乡建设部绿色建筑行动方案的通知》 国务院 [2013]

国务院办公厅在 2013 年发布的《国务院办公厅关于转发发展改革委住房城乡建设部绿色建筑行动方案的通知》中指出：“城镇新建建筑严格落实强制性节能标准，“十二五”期间完成新建绿色建筑 10 亿平方米；到 2015 年末，20%的

城镇新建建筑达到绿色建筑标准要求；完成北方采暖地区既有居住建筑供热计量和节能改造 4 亿平方米以上，夏热冬冷地区既有居住建筑节能改造 5000 万平方米，公共建筑和公共机构办公建筑节能改造 1.2 亿平方米，实施农村危房改造节能示范 40 万套。到 2020 年末，基本完成北方采暖地区有改造价值的城镇居住建筑节能改造。”

**《国务院办公厅关于印发 2014-2015 年节能减排低碳发展行动方案的通知》
国务院 [2014]**

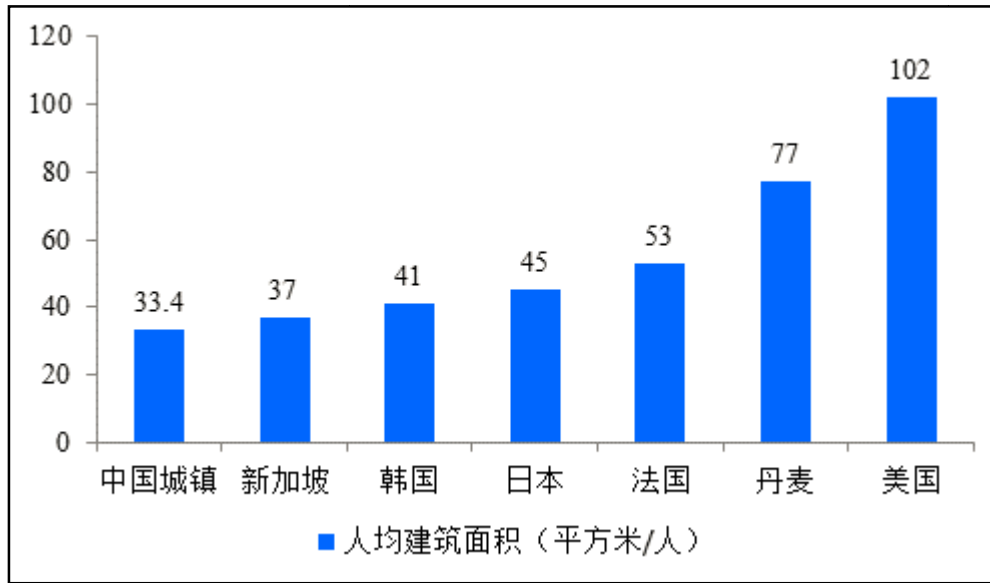
国务院办公厅在 2014 年发布的《国务院办公厅关于印发 2014-2015 年节能减排低碳发展行动方案的通知》中指出：“深入开展绿色建筑行动，政府投资的公益性建筑、大型公共建筑以及直辖市、计划单列市及省会城市的保障性住房全面执行绿色建筑标准。到 2015 年，城镇新建建筑绿色建筑标准执行率达到 20%，新增绿色建筑 3 亿平方米，完成北方采暖地区既有居住建筑供热计量及节能改造 3 亿平方米。以住宅为重点，以建筑工业化为核心，加大对建筑部品生产的扶持力度，推进建筑产业现代化。”

.....

二、城镇化是我国现代化建设的历史任务，国内市场对建筑保温装饰材料需求稳定

中央政府多次强调“城镇化是我国现代化建设的历史任务，也是扩大内需的最大潜力所在；要使农村转移人口真正融入城市”。2014 年国务院发布的《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》中指出：“在城镇化深入发展的关键时期，必须深刻认识城镇化对经济社会发展的重大意义，牢牢把握城镇化蕴含的巨大机遇”。城镇化的推进将强力拉动住宅、民用商业建筑、公共建筑建设需求，我国房地产行业仍将处于稳定增长阶段，虽然我国 2008 年-2012 年间房屋建筑竣工面积复合增长率超过 10%，但人均建筑面积为 33.4 平方米/人，与发达国家相比仍有一定增长空间，这将对公司建筑外墙保温装饰系统材料形成稳定需求。

图表 1：2013 年世界各国人均建筑面积



第二节 项目建设必要性分析

一、提升快速响应的服务能力，提高客户满意度

房地产项目实施周期长，而外墙保温与装饰工程属最后施工内容之一，过程中需要密切关注项目设计规划、进度信息、选材状况等信息，同时需要与房地产开发商、施工商、设计院进行反复交流沟通，还需要多次提供样板、样漆、现场打样等服务，部分工程还需要提供全程技术指导等服务，因此快速服务响应能力是核心竞争力的重要部分，服务中心当地化是打造这一核心竞争力的有效方法。

.....

二、及时捕捉市场信息，抢占市场先机

建筑保温与装饰工程市场相对较为成熟，从竞争格局看，建筑涂料主要是不同品牌之间的竞争；保温装饰板、真金防火保温板主要是与替代材料之间的竞争。公司营销系统需要密切跟踪建设项目信息，及时进行产品推广，推动产品设计上图，从而占据市场先机，不断扩大市场份额，以提升巩固市场地位。

.....

第三章 项目产品市场分析

第一节 建筑防火保温材料简介

一、产品特点

保温装饰板具有保温装饰一体化的功能,实现了外墙保温装饰系统产品的工厂化和部件化,已在万科、绿地、绿城、万达、华润、龙湖等大型房地产公司的项目中应用。该产品曾荣获“上海市重点新产品”、“上海市科学技术奖”、“全国建筑节能推荐产品”等称号。

真金防火保温板属于热固型有机保温节能新材料,已在万科、绿地、万达、保利地产、中海、碧桂园、世茂、龙湖、华润、招商等大型房地产公司的项目中应用。2013年该产品通过国家住建部科技发展促进中心建设行业科技成果评估,其热固性防火隔离膜技术被认定为“国内领先水平”,曾荣获“全国建设行业科技成果推广项目”、“建筑保温隔热行业创新产品奖”、“中国建筑节能协会推广产品”等称号。

.....

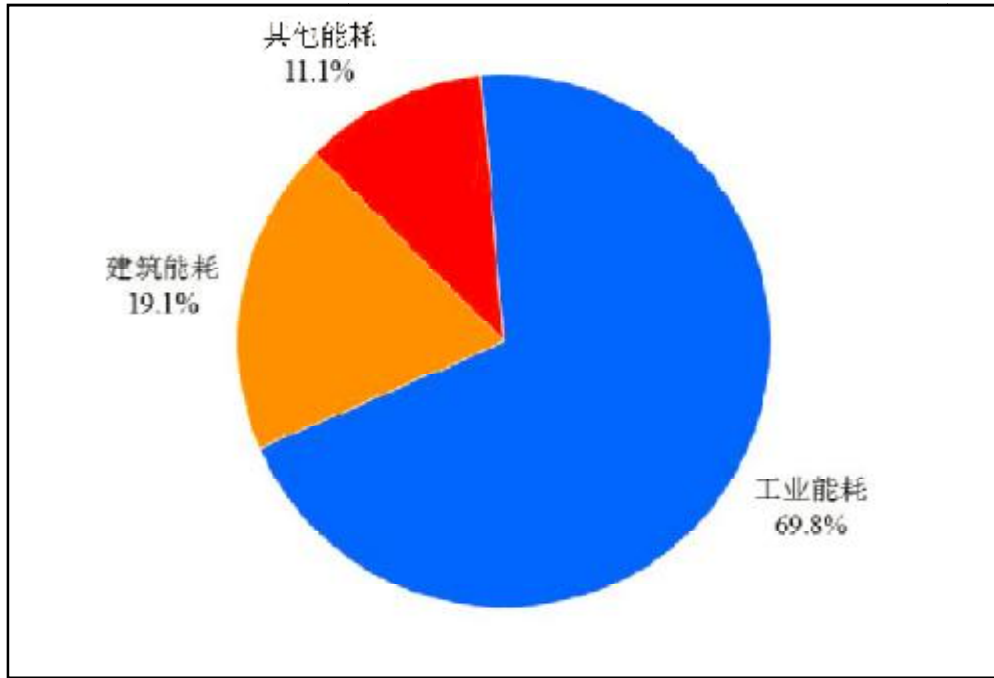
第二节 建筑材料行业总体市场前景

建筑节能保温与装饰材料行业在经过了多年发展后,已成为国民经济重要的组成部分,它在满足人们对建筑审美需求的同时,顺应了绿色节能低碳的发展趋势,未来随着部品生产工厂化和现场施工装配化率的不断提高,建筑节能保温与装饰行业将走向新兴工业化道路,发展前景良好,市场潜力巨大。

一、国家对“建筑节能”的高度重视,促进了行业发展

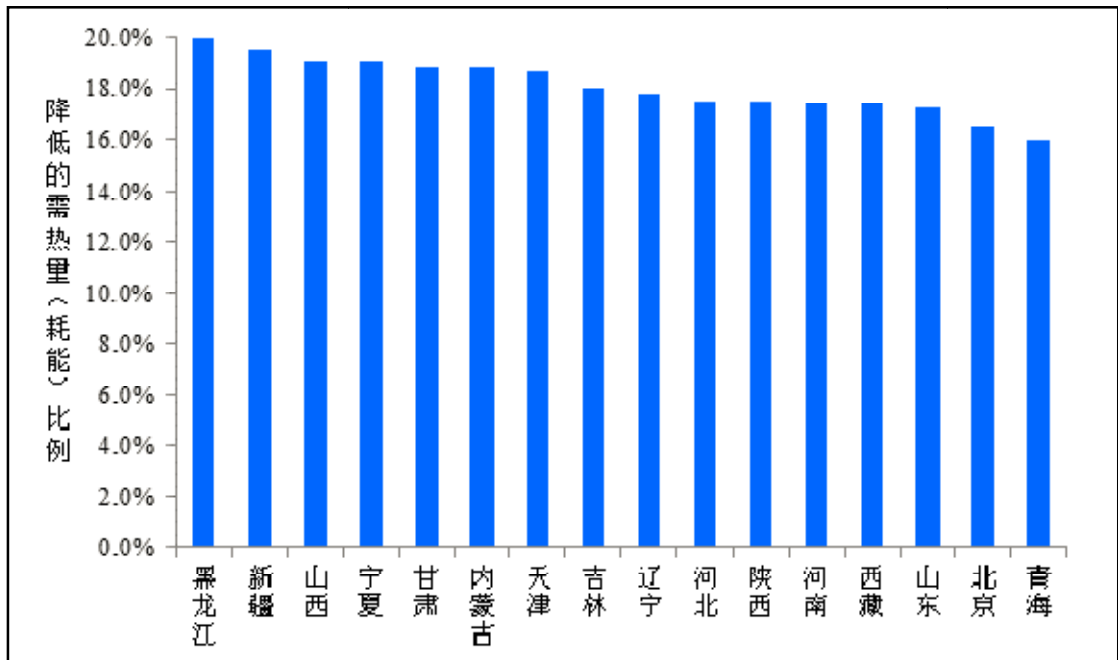
2012年我国建筑总能耗(不含生物质能)为6.90亿吨标准煤,约占全国能耗消费量的19.1%⁵,为此,国家制定了一系列政策法规和专项规划,推动建筑节能工作的深入开展。节能建材在建筑节能方面起到重要作用,合理利用各种节能材料,不仅可以提高建筑自身的保温、隔热效果,有效减少因采暖、制冷所消耗的能源;还可以在很大程度上改善居民的生产、生活环境。

图表 2：2014 年中国全社会能耗构成图



根据清华大学建筑节能中心的研究数据，通过加强建筑外墙等围护结构保温性能改造，可使北方地区建筑冬季采暖平均需热量降低 18% 左右，实现建筑节能 18% 左右。

图表 3：全国各地区建筑冬季采暖平均降低的需热量（耗能）比例

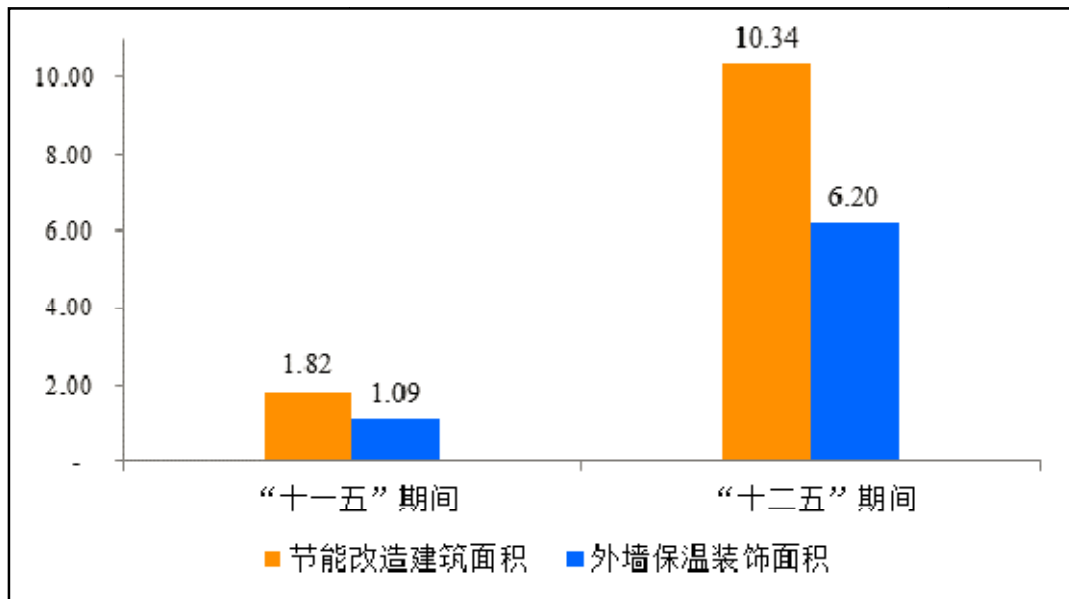


二、既有建筑节能改造的加快进行，持续拉动行业需求

根据清华大学建筑节能研究中心统计，截至 2011 年我国既有房屋建筑面积约为 469 亿平方米，2012 年、2013 年房屋建筑竣工面积共 75 亿平方米⁶。2013 年我国新增节能建筑面积 14.4 亿平方米，约占当年建筑业企业住宅竣工面积 25.96 亿平方米⁷ 的 55%。

根据外墙面积与房屋建筑面积的折算比例及目前行业外墙保温装饰改造平均材料费用，公司估算保温装饰材料市场规模将超过 10,000 亿元。我国在“十一五”、“十二五”期间，完成的既有建筑节能改造面积大幅增加，区域从北方严寒及寒冷地区扩展到夏热冬冷地区南方地区，领域也从城镇住宅扩展至农村住宅和公共建筑。既有建筑节能改造的外墙保温装饰面积（亿平方米）如下：

图表 4：“十一五”与“十二五”期间建筑节能改造的外墙保温装饰面积比较



第三节 中国建筑保温材料概况

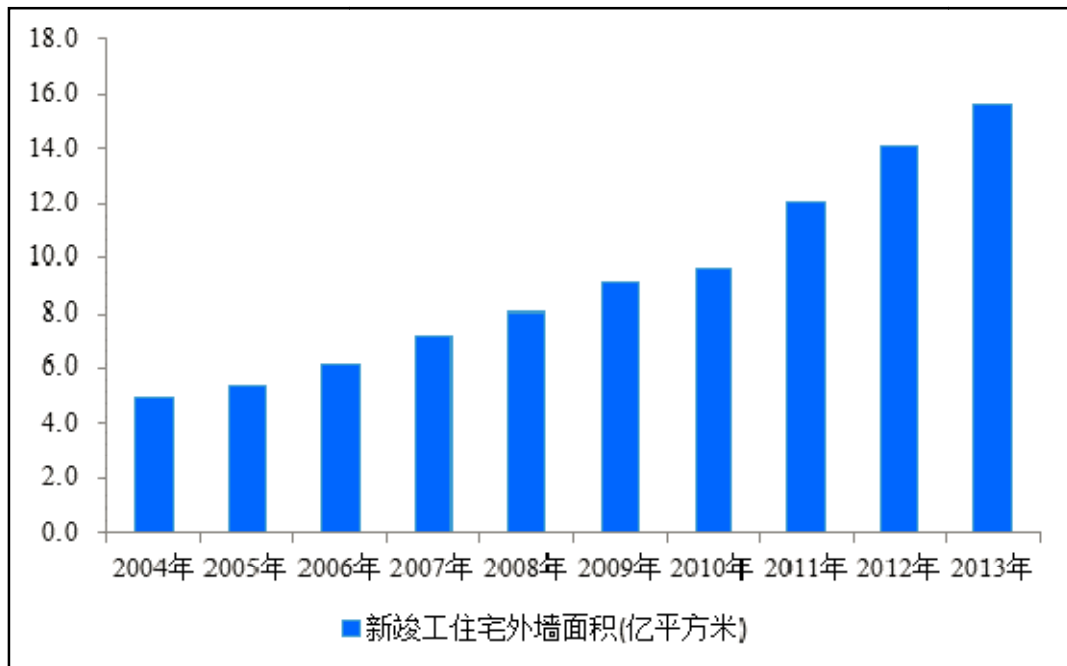
一、国内行业竞争情况和市场化程度

我国从上世纪八十年代使用膨胀珍珠岩、海泡石等无机保温材料开始，到 2005 年 EPS、XPS、硬泡聚氨酯等有机保温材料的广泛使用，产品保温性能不断提高；2011 年以后，随着国家对防范重大火灾事故的重视，外墙保温材料的防火性能得到市场的高度关注。

.....

就市场需求而言，近年来新增建筑保温和既有建筑节能改造逐年增长。2009年全国新竣工建筑面积折算为外墙面积约为9.1亿平方米，2013年达到15.6亿平方米，增长了70.92%；2009年全国既有建筑节能改造面积折算为外墙面积约为0.42亿平方米，2013年达到1.34亿平方米，增长了220.73%。

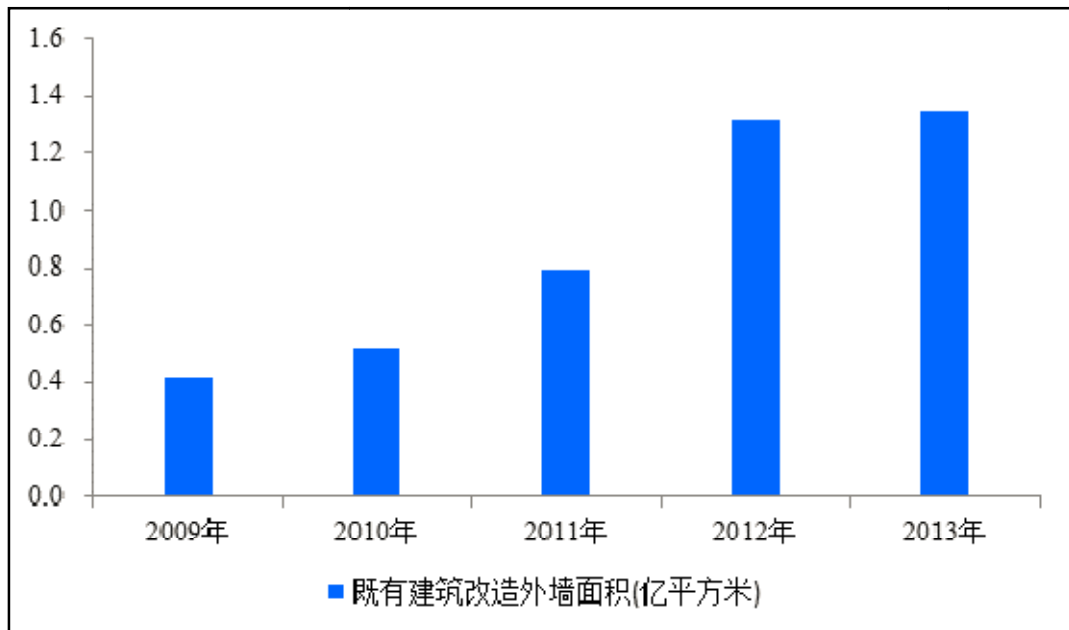
图表 5：2004-2013年新竣工住宅外墙面积



二、市场容量

根据中国建筑装饰行业协会《2013年中国建材家居产业发展报告》显示，2013年全国建筑装饰部品及材料产值为25,389.7亿元，其中：石材3,477亿元、建筑涂料1,280亿元、建筑幕墙2,500亿元。按5%的市场份额估算，保温装饰板市场规模将在百亿级以上。

图表 6：2009-2013 年全国既有建筑改造外墙面积



在房地产行业保持稳定发展情况下，按 2013 年的数据估算，2020 年前新增节能建筑面积和既有建筑节能改造面积换算成墙体面积，每年有近 10 亿平方米，约 550 亿元左右的节能保温材料市场需求。2014 年发行人真金防火保温板实现销售收入约 2.2 亿元，市场空间巨大。

.....

第四章 项目技术方案与水平

第一节 工艺技术方案

一、工艺技术方案选用原则

二、工艺技术方案概述

三、项目工艺流程

目前，建筑保温装饰系统构造工艺主要有三类方案：薄抹灰系统、幕墙干挂系统以及保温装饰板系统。

.....

第二节 设备方案

一、设备选型原则

二、主要设备

图表 9：主要设备方案

| 序号 | 设备名称 | 数量（台/套） | 金额（万元） |
|-------|------------|---------|--------|
| 1 | 氟碳漆饰面单板生产线 | 1 | 286.20 |
| 2 | 粉料生产线 | 1 | 38.45 |
| | | | |

.....

第五章 项目选址及建设条件

第一节 项目选址

第二节 项目投资环境

第三节 项目选址合理性分析

第四节 项目土地利用合理性

第六章 总图运输及公用辅助工程

第一节 项目建设目标

第二节 项目建设指导思想

第三节 建设方案

第四节 土建工程

第五节 辅助公用工程及设施

第七章 项目环境保护

第一节 设计依据

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期间的环境影响

二、项目投产期间的环境影响

第三节 绿化设计

第四节 环境影响综合评价

第八章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

第二节 节能措施

第三节 项目能耗分析

一、主要能源消耗种类及消耗数量

第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 设计依据

第二节 安全教育

第三节 劳动安全制度

第四节 劳动保护

第五节 劳动安全与工业卫生

第六节 消防设施及方案

第十章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

第一节 企业组织机构设置

第二节 劳动定员和人员培训

一、劳动定员

本项目预计新增劳动定员 187 人，所需部分人员主要向社会公开招聘并择优录取。

图表 7：项目人员配置一览表

| 序号 | 员工专业构成 | 人数 | 比例 |
|----|--------|-----|--------|
| 1 | 生产人员 | 160 | 85.56% |
| 2 | 管理人员 | 14 | 7.49% |
| 3 | 销售人员 | 13 | 6.95% |

.....

第三节 项目招投标

第十一章 项目总投资与资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

本项目预计总投资 65800 万元，其中建设投资额为 56800 万元，铺底流动资金为 9000 万元。

.....

第五节 资金筹措

第十二章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入和税金测算

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

本项目建成达产后,项目年均营业收入可达 13.65 亿元,年均净利润可达 2.28 亿元,税后投资回收期5.9年(含建设期),税后内部收益率为25.8%,财务评价可行。图表 8: 本项目主要财务指标

| 序号 | 指标 | 数量 |
|----|-----------------------|--------|
| 1 | 达产年营业收入(万元) | 136500 |
| 2 | 达产年总成本费用(万元) | 11370 |
| 3 | 达产年税后净利润(万元) | 22800 |
| 4 | 所得税前投资回收期(含 1.5 年建设期) | 3.98 |
| 5 | 所得税后投资回收期(含 1.5 年建设期) | 5.9 |
| 6 | 所得税前财务内部收益率(%) | 27.38 |
| 7 | 所得税后财务内部收益率(%) | 25.80 |

.....

第六节 项目敏感性分析

第七节 项目评价总论

第十三章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 政策性风险及控制

第二节 市场竞争风险分析及控制

第三节 不可抗力风险分析及控制

第十四章 建设项目可行性研究结论及建议

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：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

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：上海市浦东新区新区商城路 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