



**江苏省某功能板材生产项目  
可行性研究报告案例**

**编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司**

**联系电话：010-82885739 传真：010-82885785**

**邮编：100083 邮箱：[hfchen@shangpu-china.com](mailto: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 11 层**

**网址：<https://www.sunpul.cn>**

# 第一章 项目总论

## 第一节 项目概况

### 一、项目名称

江苏省某功能板材生产项目

### 二、项目性质

新建

### 三、项目建设单位

### 四、项目建设地点

### 五、项目实施内容

### 六、项目建设内容与规模

项目规划用地面积\*\*平方米（合\*\*亩），总建筑面积\*\*平方米，计容建筑面积\*\*平方米，容积率\*\*，建筑密度\*\*%，绿地率\*\*%。具体技术经济指标如下表所示：

图表 1：项目建设技术经济指标表

序号	项目	指标	单位	备注
1	规划用地面积			
2	总建筑面积			
2.1	地上建筑面积			
2.2	地下建筑面积			
3	计容建筑面积			
4	建筑基底面积			
5	容积率			
6	建筑密度			
7	绿地率			
8	出入口			
9	停车位			

### 七、项目建设周期

项目计划建设周期\*\*年，从\*\*至\*\*。

## **八、项目总投资及资金来源**

项目投资总额\*\*万元。其中，建筑工程费\*\*万元，设备费用\*\*万元，安装工程费\*\*万元，工程建设其他费用\*\*万元，预备费用\*\*万元，建设期利息\*\*万元，铺底流动资金\*\*万元。

项目总投资为\*\*万元，其中\*\*万元为银行贷款，占比\*\*%；剩余\*\*万元由企业自筹，占比\*\*%。

## **第二节 主要经济社会效益**

### **一、项目经济效益**

### **二、项目社会效益**

## **第三节 可行性研究报告编制依据、编制原则及研究范围**

### **一、编制依据**

### **二、编制原则**

### **三、研究范围**

## 第二章 项目建设单位概况

### 第一节 项目建设单位基本信息

### 第二节 项目建设单位介绍

### 第三节 项目合作单位

## 第三章 项目建设背景及必要性

### 第一节 项目建设背景

#### 一、政策背景

##### 《建材工业鼓励推广应用的技术和产品目录（2018-2019 年本）》

2018 年 6 月 5 日，工业和信息化部发布《建材工业鼓励推广应用的技术和产品目录（2018-2019 年本）》，目录中包括“硫氧镁板材”，该产品以轻料为填充物，以中碱玻纤布为骨架，通过自动化生产线，制备出具有耐高温、阻燃、吸声、防震、防虫、平整度高、不返潮不返卤、不腐蚀金属、耐水防潮、轻质防腐、无污染且装修方便的绿色防火（装饰）板。该产品主要技术经济指标包括：

燃烧等级：A1 级；

氯离子含量不超过 0.1%；

甲醛释放量不高于 0.1mg/L；

抗压强度不低于 4MPa，抗冲击强度不低于 2.5kJ/m<sup>2</sup>，抗折强度不低于 8MPa。

该产品可用作内隔墙板、吊顶板、防火板、装饰板等。

##### 《建材工业发展规划（2016-2020 年）》

2016 年 9 月 28 日，工业和信息化部印发《建材工业发展规划（2016-2020 年）》。文件指出：到 2020 年末，产业结构优化取得重大进展，技术、装备水平和关键材料保障能力明显提升，传统建材加速换代，产能严重过剩矛盾基本解决，建材新兴产业发展壮大，绿色发展水平更高，两化融合深度发展，产业集中度显著提高，国际竞争力进一步增强。

文件指出要降低建材工业化石能源的消耗和二氧化碳的排放。加快发展低钙硅酸盐水泥，推进镁质胶凝材料无氯化应用。

.....

#### 二、经济背景

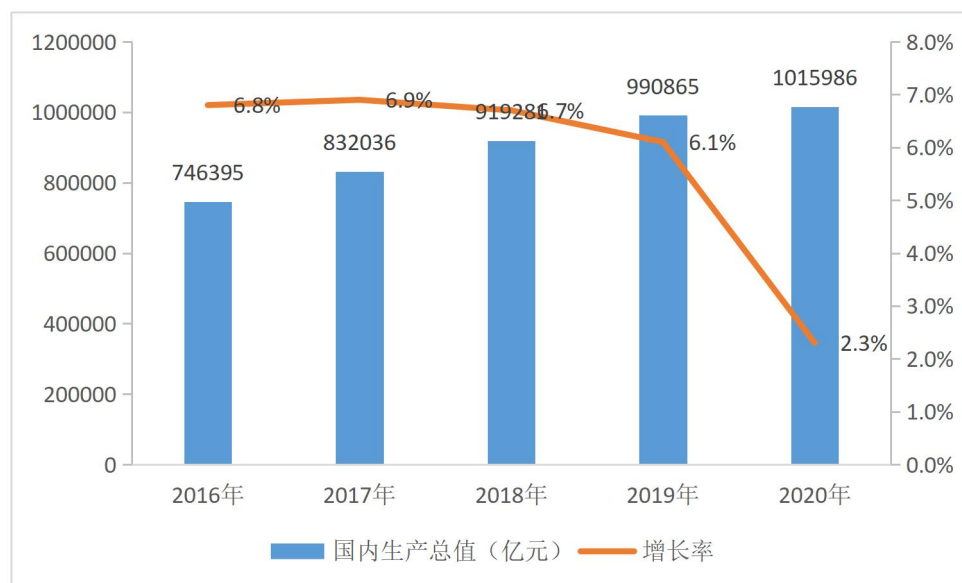
##### 1、我国经济发展情况

近年来，在复杂的国际环境中，我国经济保持较快的增长势头，为项目的建

设提供良好的宏观经济环境。据国家统计局公布的数据显示，2019年国内生产总值990865亿元，比上年增长6.1%。其中，第一产业增加值70467亿元，增长3.1%；第二产业增加值386165亿元，增长5.7%；第三产业增加值534233亿元，增长6.9%。第一产业增加值占国内生产总值比重为7.1%，第二产业增加值比重为39.0%，第三产业增加值比重为53.9%。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为57.8%，资本形成总额的贡献率为31.2%，货物和服务净出口的贡献率为11.0%。人均国内生产总值70892元，比上年增长5.7%。国民总收入988458亿元，比上年增长6.2%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降2.6%。全员劳动生产率为115009元/人，比上年提高6.2%。

此外，根据国家统计局发布数据，2020年，我国国内生产总值（GDP）为1015986亿元，首次突破100万亿元大关，这意味着我国经济实力、科技实力、综合国力又跃上了新的台阶。

图表 3：2016-2020 年国内生产总值及增速



.....

### 三、社会背景

### 四、行业背景

## **第二节 项目建设必要性**

### **一、项目建设符合国家产业发展政策**

近年来，国家发布了一系列政策鼓励镁基建材的发展。《国务院办公厅关于促进建材工业稳增长调结构增效益的指导意见》指出发展镁质胶凝材料等新型胶凝材料，引导利用可再生资源制备新型墙体材料，支持利用农作物秸秆、竹纤维、木屑等开发生物质建材，发展生物质纤维增强的木塑、镁质建材等产品。《促进绿色建材生产和应用行动方案》指出优先发展和使用生物质纤维增强的木塑、新型镁质建材等围护用和装饰装修用产品。

.....

### **二、项目建设是促进防火板行业发展及产业链延伸的需要**

### **三、项目建设是助力我国及地方发展循环经济的需要**

### **四、项目建设是打造绿色工厂标杆项目，推动绿色制造体系建设的需要**

### **五、项目的建设是推动两化融合，走新型工业化道路的需要**

## 第四章 项目市场分析

### 第一节 防火板行业市场分析

#### 一、防火材料简介及其应用现状

##### 1、简介

随着我国经济不断发展，城市化进程不断推进，城市人口密集化趋势加重。住宅及公共建筑也都朝着高层化、楼层立体化、功能多样化趋势发展。大量建筑材料尤其是装饰材料被广泛使用，引起火灾的可能性不断增加，火灾作为城市建筑的主要土木工程灾害之一，严重威胁着人民的生命财产安全。近年来，国内住宅及公共建筑尤其是高层、超高层、大跨结构建筑火灾事故频发，造成大量的人员伤亡和财产损失。建筑火灾的成因除与建筑结构类型和物业管理等因素外，很大程度上与建筑材料尤其是防火材料的防火耐火性能有关。因此，应用于建筑物防火关键部位的防火材料，其性能指标、技术含量、产品质量成为理论界和工程界密切关注的重要课题。防火材料涉及的内容庞杂，按照消防技术选择原则大体可以分为防火板材、防火涂料、防火密封材料、阻燃装修材料等几大类型。

.....

#### 二、防火板行业发展历史与现状

#### 三、菱镁防火板简介及其发展前景

### 第二节 建筑装饰行业市场分析

#### 一、建筑装饰行业概况

建筑装饰行业与土木建筑业、设备安装业并列为建筑业的三大组成部分。建筑装饰行业位于建筑业整体链条的末端，起着进一步完善和美化建筑物以及提高其质量和功能的作用。

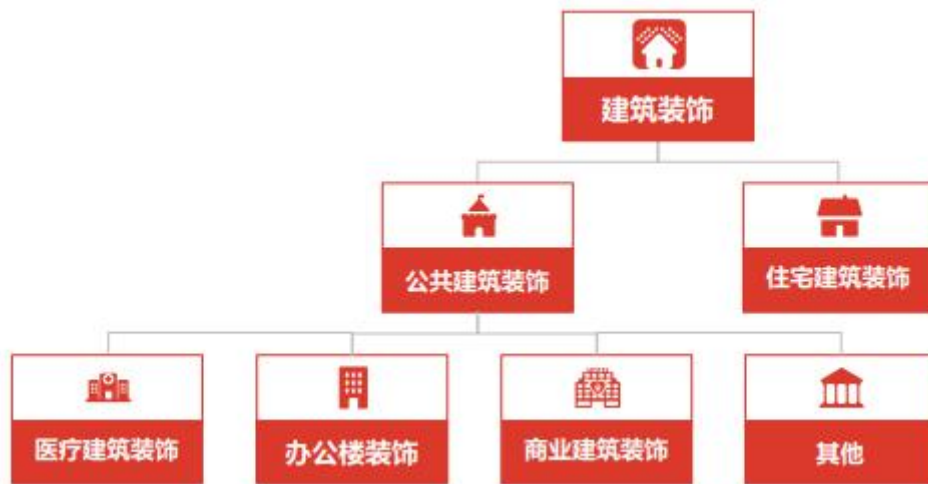
建筑装饰集产品、技术、艺术、劳务工程于一体，比传统的建筑业更注重艺术效果和环境效果，具有适用性、舒适性、艺术性、多样性、可变性和重复更新



性等特点。与土木建筑业、设备安装业一次性完成工程业务不同，建筑物在其使用寿命周期内需要进行多次装修，因此，建筑装饰行业具有需求可持续性的特点。

建筑装饰业在我国有着悠久的发展历史，根据建筑物使用性质的不同，建筑装饰可分为公共建筑装饰、住宅装饰。近年来，伴随着我国经济的快速增长、城镇化步伐加快，我国房地产、建筑业持续增长，建筑装饰行业显现出巨大的发展潜力。建筑装饰行业近年来始终保持较高的增长速度。

图表 6：建筑装饰分类



## 二、建筑装饰行业市场发展现状

## 三、镁质胶凝材料 3D 打印在建筑装饰领域的发展前景

### 第三节 装配式建筑行业市场分析

.....

## 第五章 项目选址分析

### 第一节 项目选址要求

#### 一、生产要素分析

#### 二、相关产业和支持产业分析

### 第二节 项目区位条件

#### 一、地理环境

#### 二、区位交通

#### 三、经济发展

#### 四、基础设施

### 第三节 项目选址合理性分析

## 第六章 项目产品、技术及设备方案

### 第一节 产品方案

#### 一、产能及定价

#### 二、产品质量要求

#### 三、包装、运输及储存

### 第二节 技术方案

#### 一、工艺技术方案的选择

#### 二、工艺技术方法

### 第三节 设备选型

## 第七章 项目建设方案

### 第一节 建设指导思想

### 第二节 项目建设内容

### 第三节 项目总图布置

#### 一、总平面设计依据

#### 二、总平面布置

#### 三、道路交通

#### 四、竖向布置

#### 五、项目绿化

### 第四节 建筑设计

#### 一、设计依据

#### 二、主体建筑设计方案

### 第五节 结构设计

#### 一、工程结构形式

#### 二、结构设计依据

#### 三、抗震设计及荷载

#### 四、结构材料

#### 五、结构选型

## **第六节 土建工程**

### **一、设计原则**

### **二、采用的标准及规范**

### **三、建筑地基**

### **四、施工能力**

## **第七节 公辅工程**

### **一、设计依据**

### **二、电力**

### **三、给排水**

## 第八章 环境保护方案

### 第一节 执行标准及排放标准

### 第二节 主要污染源、污染物及防治措施

#### 一、项目建设期环境保护

#### 二、项目运营期环境保护

### 第三节 环境影响综合评价

## 第九章 节能方案

### 第一节 用能标准和节能规范

### 第二节 项目能耗分析

#### 一、主要能源消耗种类

##### 1、电

项目电力消耗主要是：设备用电、照明及其他用电。项目区域内各类运营设施年耗电约\*\*万 KWh。

图表 15：项目用电量测算

序号	名称	用电标准		用电量		日用电 时长(h)	用电 天数	年用电量 (万 KWH)
		标准	单位	数量	单位			
1	主要设备							
2	照明及其他							
3	合计							

##### 2、水

项目消耗水主要是办公生活及道路、绿化用水。本项目年耗水量为\*\*万吨。

图表 16：项目用水量测算

序号	名称	用水标准		用水量		最高日用 水量 (m <sup>3</sup> /d)	用水 天数	年用水 量 (万 m <sup>3</sup> )
		标准	单位	数量	单位			
1	办公生活用水							
2	道路洒水及绿化用水							
3	未预见及漏损							
4	合计							

#### 二、项目所在地能源供应状况分析

电力供应：本项目用电引自市政电网，可满足本项目的用电需要。

水供应：由市政自来水管网提供，可满足本项目用水需要。

从项目拟建地点的供应来看，项目水、电供应有保障，能源供应是可行、可靠的。

图表 17：项目能耗指标表

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤(吨)	所占比例(%)
1	电					
2	新水					
合计		等价值				
		当量值				

### 第三节 主要节能措施

#### 一、节电

#### 二、节水

#### 三、建筑节能

#### 四、能源管理



## 第十章 劳动安全、卫生及消防方案

### 第一节 设计依据

### 第二节 劳动保护

#### 一、项目建设中必须遵守的基本规定

#### 二、运营过程中的劳动安全卫生措施

### 第三节 消防设施及方案

#### 一、设计标准及规程

#### 二、建筑

#### 三、给水消防

#### 四、电气消防

#### 五、暖通、空调消防

### 第四节 防范措施

#### 一、主要技术措施

#### 二、主要管理措施

# 第十一章 项目组织管理及劳动定员

## 第一节 项目组织管理

### 一、组织机构

### 二、项目实施管理

### 三、资金与信息的管理

## 第二节 项目建设后期及建成后运行管理

### 一、项目的后期管理

### 二、项目建成后管理

## 第三节 劳动定员和人员培训

### 一、公司用人原则

### 二、劳动定员

## 第十二章 项目建设进度与招投标

### 第一节 项目施工组织措施

### 第二节 项目实施进度

### 第三节 招投标方案

#### 一、招标依据

#### 二、主要招标计划

#### 三、招标基本情况

## 第十三章 投资估算与资金筹措

### 第一节 投资估算依据和说明

#### 一、估算范围

本项目建设投资估算范围主要包括：建筑工程费、设备购置及安装费、工程建设其他费用、预备费、建设期利息及铺底流动资金等。

#### 二、估算依据

#### 三、编制说明

### 第二节 工程费用估算

#### 一、建筑工程费用

项目建筑工程主要是建筑物建设、道路硬化及绿化，项目建筑工程费为\*\*万元。

#### 二、设备及工器具购置费用

生产设备按照设备生产厂家报价加运杂费用计算，项目设备及工器具购置费用\*\*万元。

#### 三、安装工程费用

### 第三节 工程建设其他费用估算

其他费用根据国家有关规定和当地实际情况，对建设单位管理费等按照有关规定计提，项目工程建设其他费用为\*\*\*万元，相关明细费用见下表。

图表 21：其他费用明细

序号	项目	金额
1	建设单位管理费	
2	可研报告编制及评估费	

3	环境影响评价费	
4	工程保险费	
5	招投标费用	
6	场地准备及临时设施费	
合计	工程建设其他费用	

## **第四节 预备费用估算**

## **第五节 建设期利息**

## **第六节 铺底流动资金**

## **第七节 项目总投资估算**

## **第八节 资金筹措**

## 第十四章 项目经济效益分析

### 第一节 评价依据

#### 一、遵循的有关法规

#### 二、基础数据和说明

### 第二节 营业收入估算

### 第三节 成本费用测算

#### 一、原辅材料成本估算

#### 二、外购燃料及动力费

#### 三、工资及福利费

#### 四、折旧及摊销费

#### 五、设备维修费

#### 六、其他费用

#### 七、利息支出

#### 八、总成本费用估算

### 第四节 利润及税金测算

### 第五节 财务效益分析

#### 一、财务净现值 FNPV

#### 二、财务内部收益率 FIRR

### 三、项目投资回收期 Pt

## 第六节 项目不确定性分析

### 一、项目盈亏平衡分析

### 二、项目敏感性分析

## 第七节 项目贷款清偿能力分析

### 一、利息备付率 (ICR)

### 二、偿债备付率 (DSCR)

### 三、贷款偿还期

## 第八节 财务评价结论

从经营数据看，本项目 10 年计算期内年均营业收入\*\*万元，年均净利润\*\*万元。项目运营期内各年度现金流入均大于现金流出，表示项目具有较好的盈利能力。

从财务指标看，项目税后财务净现值为\*\*万元，税后财务内部收益率为\*\*%，税后静态投资回收期为\*\*年，税后动态投资回收期为\*\*年。项目各项财务指标基本处于较理想状态，项目盈利能力良好。

从敏感性分析看，当面对项目实施过程中的建设投资、营业收入以及经营成本等不确定因素变化幅度达到 10%时，项目收益情况均高于行业基准水平。表示项目具有较好的抗风险能力。

从贷款偿还看，本项目贷款共计\*\*万元。从运营期第 1 年开始还款，可在运营期内全部偿还银行贷款。

因此，从财务角度评价，本项目是可行的。

图表 28：财务指标汇总表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩		
2	总投资	万元		

序号	指标	单位	指标	备注
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		10 年平均
4	利润总额	万元		10 年平均
5	净利润	万元		10 年平均
6	总成本费用	万元		10 年平均
7	上缴税金	万元		
7.1	年上缴税金及附加	万元		10 年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10 年平均
7.3	年上缴所得税	万元		10 年平均
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	投资利润率	%		10 年平均
13	投资利税率	%		10 年平均
14	盈亏平衡点	%		



## 第十五章 项目社会效益分析

### 第一节 项目效益分析

#### 一、年创造产值与税收

#### 二、创造就业岗位

#### 三、带动产业集聚，推动上下游产业发展

### 第二节 社会效益

#### 一、项目对群众生活水平和生活质量的影响

#### 二、项目对地区不同利益群体的影响

#### 三、项目对当地就业增长、社会服务容量和城市化进程的影响

#### 四、项目对提升城市品位的影响

#### 五、项目的建设对区域内就业增长的影响

## 第十六章 风险因素识别与防控

### 第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

#### 一、运作风险及防范

#### 二、工程风险及防范

### 第二节 项目本身潜在的风险及防范

#### 一、政策风险

#### 二、市场风险

#### 三、技术风险

#### 四、不可抗力风险分析及控制

## 第十七章 可行性研究结论与建议

### 第一节 结论

### 第二节 建议

## 尚普华泰咨询各地联系方式

**北京总部**：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

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 15130178036

**山东分公司**：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

**天津分公司**：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

联系电话：022-87079220 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：025-58864675 18551863396

**上海分公司**：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

**陕西分公司**：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1  
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

**广东分公司**：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦  
41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

**重庆分公司**：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

**浙江分公司**：浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

**湖北分公司**：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806