



新疆省某年产 20 万樘防盗门生产项目 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

北京总部：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 绪论	1
1.1 项目背景	1
1.2 研究的目的及意义.....	1
1.3 项目概要	1
1.3.1 项目建设单位概况	1
1.3.2 项目情况概述	2
1.4 项目效益分析	2
1.5 项目编制依据	2
第二章 项目建设背景及必要性分析	2
2.1 项目建设背景	2
2.1.1 政策背景	2
2.1.2 社会背景	2
2.1.3 经济背景	2
2.2 项目建设必要性	2
第三章 项目建设条件	3
3.1 项目区概况	3
3.1.1 建设地点选择	3
3.1.2 社会经济状况	3
3.1.3 自然条件	3
3.2 项目地基础设施建设	3
3.3 发展规划与预测	4
第四章 项目市场分析与预测	4
4.1 项目产品用途	4
4.2 我国防盗门行业发展现状	4
4.3 项目目标市场预测	4
4.4 项目产品价格市场预测	5

4.5 基础设施优势	5
4.6 主要障碍因素及解决方案.....	5
第五章 原辅材料供应及产品方案、规模.....	5
5.1 原料燃料与动力供应.....	5
5.1.1 原材料供应.....	5
5.1.2 原材料、燃料消耗.....	5
5.2 产品方案和规模	6
5.2.1 产品规模.....	6
5.2.2 产品规格.....	6
5.2.3 产品技术性能.....	7
第六章 生产技术方案.....	7
6.1 生产加工工艺	7
6.1.1 工艺原则.....	7
6.1.2 工艺流程.....	7
6.2 设备方案	8
6.2.1 选型原则.....	8
6.2.2 主要设备.....	8
第七章 总图运输.....	9
7.1 项目组成	9
7.2 总体布置	9
第八章 项目环境影响保护分析	10
第九章 项目节能措施分析	10
第十章 项目组织机构和劳动定员分析.....	10
第十一章 项目融资方案及经济评价.....	10
11.1 项目投资估算	10
11.1.1 项目总投资的概念.....	10
11.1.2 项目总投资的构成.....	10

11.2 项目资金筹措	11
11.3 项目财务评价	11
11.3.1 评价依据	11
11.3.2 营业收入及税金测算	11
11.3.3 成本费用测算	12
11.3.4 财务分析指标计算	12
11.3.5 项目敏感性分析	13
11.3.6 财务评价结论	13
11.4 项目风险分析	13
第十二章 结论及建议	14
12.1 结论	14
12.2 建议	14

第一章 绪 论

1.1 项目背景

随着我国现代化、城市化步伐加快，以及新技术、新材料的不断出现，国内建筑建材领域正在面临前所未有的变革。防盗门作为一种新型建筑材料和结构形式，以其重量轻、安装方便、安全环保、可塑性强的优势，得到越来越多的建筑商和用户的青睐，应用范围日渐广泛。从技术角度看，防盗门承担了水密性、气密性、抗风压、机械力学强度、隔热、隔音、防盗、遮阳和耐候性等一系列重要功能。同时，防盗门代表了地域相关人文景观，是建筑师手中的设计元素，也是房主展示其个性的一种符号，防盗门是人与环境交流的通道，并营造私密的生活空间。

目前，我国建材产品需求仍处在持续增长阶段，建材业仍是极具发展前景的产业。“十二五”期间，我国建材工业将成为资源综合利用的重点领域和发展循环经济的重点试点行业，用先进生产工业取代落后生产工业的技术结构调整与发展，依然是我国建材工业发展的主流；建设节约型、环境友好型企业，大力发展循环经济，将成为全行业的发展方向；能耗高、污染大的建材企业正加速向资源节约型、环境友好型企业转变。

1.2 研究的目的及意义

随着近年来城市基础设施不断完善，城市建设步伐不断加快，随之而来的是建筑材料市场日益繁荣。初步调查，2010年，某市共有53家房地产企业，施工房屋建筑总面积332.84万平方米。市区周边房屋施工面积183.96万平方米。年用钢材11.58万吨、木材7.25万立方米、水泥59.69万吨，建筑砌块用量达到40万立方米以上。大量的市场容量需要建筑材料生产企业供应。

.....

1.3 项目概要

1.3.1 项目建设单位概况

1.3.2 项目情况概述

建设内容及规模

厂区规划用地面积 40000.00m²(约合 60.0 亩)，总建筑面积 14716.0m²。新建生产车间 8200.0m²、原料库房 640.0m²、成品仓库 1280.0m²、配电室 120.0m²；办公室 1200.0m²、门卫 110.0m²、车库 400.0m²、综合楼(食堂和活动室)1200.0m²、职工宿舍 1350.0m²、锅炉房 216.0m²。另外，修建围墙 780.0m、大门 2 座、堆场及道路 11284.0m²、绿地 6000.0m²。

.....

1.4 项目效益分析

1.5 项目编制依据

第二章 项目建设背景及必要性分析

2.1 项目建设背景

2.1.1 政策背景

2.1.2 社会背景

2.1.3 经济背景

2.2 项目建设必要性

本项目的实施，有利于进一步提高企业对技术创新投入的积极性，提高产品的科技含量和附加值。通过对先进技术和设备的应用，提高装备的先进性、可靠性和稳定性，提高产品的质量和档次，增强产品的市场竞争能力。

本项目的实施，有利于企业建立以市场为导向、产学研相结合的技术创新体系。项目建成后，既可以更好地满足市场需求，为企业带来较好的经济效益，形成规模效益。项目产品生产线全面采用国内先进的设备，对于全面提升某市建材工业的国际竞争力，从而带动建材行业整体水平的提高，具有重要作用。

.....

本项目的实施,有利于企业在结构调整和产业升级过程中,加快信息化建设,提高企业的快速反应能力,使企业走一条科技含量高、经济效益好、资源消耗低、环境污染少的新型工业化道路,更好地适应全球化竞争的新形势。

.....

第三章 项目建设条件

3.1 项目区概况

3.1.1 建设地点选择

项目区规划用地 40000m²(约合 60.0 亩),项目区基本呈矩形状。整个厂区布置按生产加工区、办公生活区、仓储区以及动力、污水处理区进行分布,符合建设条件。供排水、采暖、供电等可利用资源路现有设施,基本可满足生产和生活需要。

.....

3.1.2 社会经济状况

2009 年某市总产值 962954 万元,其中第一产业 188419 万元,第二产业 298265 万元,第三产业 476270 万元。全年完成固定资产 341403 万元。

.....

3.1.3 自然条件

属暖温带干旱气候地区,降雨量稀少,蒸发量大,气候干燥。市境内有流过,年径流量 114 亿立方米,还有储量 5 亿立方米的地下水。市境地势平坦,土层深厚,水源充足,光热资源丰富,年平均太阳总辐射量 130-141 千卡/平方厘米,年日照 2855-2967 小时,无霜期长达 205-219 天。

.....

3.2 项目地基础设施建设

通讯和交通设施情况均较好

.....

3.3 发展规划与预测

第四章 项目市场分析与预测

4.1 项目产品用途

防盗门的全称为“防盗安全门”。它备防盗和安全的性能。按照《防盗安全门通用技术条件》规定，合格的防盗门在 15 分钟内利用凿子、螺丝刀、撬棍等普通手工具和手电钻等便携式电动工具无法撬开或在门扇上开起一个 615 平方毫米的开口，或在锁定点 150 平方毫米的半圆内打开一个 38 平方毫米的开口。并且防盗门上使用的锁具必须是经过公安部检测中心检测合格的带有防钻功能的防盗门专用锁。防盗门可以用不同的材料制作，但只有达到标准检测合格，领取安全防范产品准产证的门才能称为防盗门。

.....

4.2 我国防盗门行业发展现状

我国安全门产业发展至今已有 20 余年的历史，近年来国发经济持续发展对安全门需求进入高速发展时期，市场需求量迅速扩大，盼盼集团、步阳集团销售网络遍布全国各地，并在日本、俄罗斯、新加坡等国建立了销售网点，可以肯定在今后相当长的时期内，安全门产业仍将保持稳健的发展势头。

中国现有人口十三亿，庞大的人口基数本身就组成了一个庞大的日用工业品消费市场。同时随着中国国民收入的不断飞升，防盗意识的不断加强，中国市场将进入精品消费时代，安全门消费将不再仅仅为了满足其最基本的安全防盗需求，将向更高的心理需求、自我满足需求跃进，不仅反映在外表美观，新颖、高雅，花样和形式多样的装潢需求装饰，而且对安全门的防盗功能的需求将越来越迫切，所以将会有有一个庞大的防盗门需求市场。

.....

4.3 项目目标市场预测

据资料显示，该地区在“十二五”期间，将建设现代化厂厂房 140 万平方米左右，建设大型物流中心、仓储库房、体育馆、星级宾馆、大型商业网点 120

万平方米左右，建设现代化养殖厂房和设施农业暖棚 80 万平方米左右。城市功能进一步完善，城市框架继续拉大，房地产开发的加快必然带动防盗门需求的快速增长。因此，本地市场需求潜力很大。

.....

4.4 项目产品价格市场预测

近年来，国内防盗市场需求增长强劲，产品价格呈现小幅攀升趋势。据 2010 年 1 季度国内防盗门市场调查结果，当期国内钢材平均价格为 5400 元/吨左右。综合分析，影响本项目产品价格波动的主要因素为钢材价格的变化，目前项目所在地钢板原料价格在 5500-6000 元/吨左右，上述主要原料国内供应充足，价格相对稳定。按照目前的市场价格，每樘防盗门的价格估计在 1200-2100 元，而且可以预计今后不会低于这个区间价格，并总体将呈上升趋势。

.....

4.5 基础设施优势

4.6 主要障碍因素及解决方案

.....

第五章 原辅材料供应及产品方案、规模

5.1 原料燃料与动力供应

5.1.1 原材料供应

本项目所需原材料主要是为钢板，来源广泛。投资商已与供货商签订了长期供货协议，年供货量等满足生产要求。

.....

5.1.2 原材料、燃料消耗

本项目主要以钢材为原材料。主要原、辅材料及水、电等燃料、动力，全部外购。主要原辅材料及能源消耗见下表：

图表 1：主要原辅材料及消耗情况表

序号	材料名称	单位	年耗量	单价 (元)	合价 (万元)	备注
一	主要原材料					
1	冷轧薄板	t	9500	7000.0	6650.00	
2	大把锁	套	100000	150.0	1500.00	
3	门铃	只	100000	30.0	300.00	
4	塑粉	kg	75000	25.0	187.50	
5	亮光漆	桶	3000	32.0	9.60	
6	合页	个	200000	25.0	500.00	
7	发泡胶	桶	5800	32.0	18.56	
	小 计:				9165.66	
二	辅助材料					
1	钢丝轮	箱	500	250.0	12.50	

.....

5.2 产品方案和规模

产品方案确定因素包括：市场需求、产业政策、专业化协作、资源综合利用、环境条件、原辅材料及燃料的供应、技术装备条件、生产贮运条件等。本项目产品方案确定因素主要是市场需求。

.....

5.2.1 产品规模

根据我国建材市场现状及需求分析，本项目产品为钢制防盗门，年产量 20 万樘。

.....

5.2.2 产品规格

本项目产品有四种规格，高度为 2050mm 和 1970mm 两种高度，宽度为 860mm 和 950mm 两种，组合后可为：2050*860、2050*950、1970*860、1970*950。

.....

5.2.3 产品技术性能

图表 2：产品技术性能

项目	质量技术要求	项目	质量技术要求
门框(mm)	2mm±0.1 厚钢板	门扇(mm)	2mm±0.1 厚冷轧钢板
底框	不锈钢复合双层底框	主锁具	7 锁舌超大锁体
锁芯	四维金钢超 B 级锁芯	侧向锁	四大圆柱超强侧向锁
拉手	合金镀铜分体拉手	合页	纯不锈钢镀铜 \varnothing 20mm
猫眼	纯铜高清晰猫眼	五金配件	全不锈钢螺丝/面板
密封条	新型隔音密封条	表面处理	特殊漆面工艺抗紫外线强

.....

第六章 生产技术方案

6.1 生产加工工艺

6.1.1 工艺原则

设置钣金车间、制作车间、喷涂车间、组装车间；

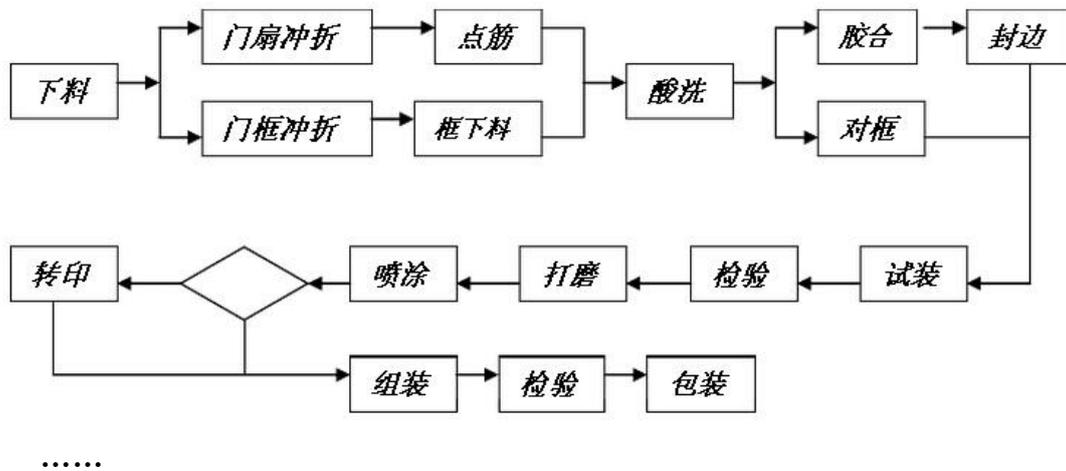
按用户需求订单式制作；

采用先进的开平液压成型流水生产线，和表面磷化处理生产线，自动喷涂、喷漆流水生产线；

对关键工序实行操作工自检、互检和质量管理员专检。

6.1.2 工艺流程

图表 3：生产工艺流程



6.2 设备方案

6.2.1 选型原则

设备选择原则是注重设备先进性、可靠性、经济实用性、尽量节省投资，主要工艺设备选型注重如下几个方面：

1) 设备先进性

先进的工艺设备确保产品质量，使产品在国内外都具有强大的市场竞争力。

2) 运行可靠性

可靠的工艺设备才能确保机组运行稳定，具有较高的作业率，保证工厂的生产能力，是工厂正常生产的前提。

3) 生产消耗低

生产中要能耗低、辊耗低、金属损耗低、设备维修量少，生产成本低，产品竞争能力强，工厂经济效益才能好。

4) 经济实用性

注重设备的经济实用性，不片面追求先进。

6.2.2 主要设备

图表 4：主要设备

序号	设备名称	单位	数量	备注
	合计		379	
1	门面蚀雕机	套	1	
2	门框蚀雕机	套	1	
3	喷涂流水线	条	2	
4	喷漆流水线	条	2	
5	烘干流水线	条	2	
6	门框拉机	条	5	
7	门面组合冲床	套	5	
8	门框组合冲床	套	5	
9	热压机	台	4	
10	折弯机	台	12	
11	冲床	台	40	

.....

第七章 总图运输

7.1 项目组成

图表 5：项目组成及功能区分布

序号	建(构)筑物名称	数量	建筑总面积 (m ²)	层数	结构类型	备注
一	主体工程					
1.1	生产车间	1	8200	一层	钢结构	
	原料仓库	1	640	一层	框架	
	成品仓库	2	1280	一层	框架	
二	办公生活区					
2.1	办公室	1	1200	两层	框架	
2.2	门卫	2	110	一层	砖混	

.....

7.2 总体布置

厂区面积 40000.00 m²。厂区范围内设有原料堆场，占地 6284.00 m²，道路和

停车场占地 5000.00 m²。厂区总平面布置是在总体布置的基础上,根据工厂性质、规模、生产流程、物流运输、环境保护、防火防爆、安全卫生、施工检修、生产经营等要求,结合场地地形地貌、气象因素、防洪排涝等自然条件及厂外配套设施分布,进行合理布置,比较选优。

图表 6: 总图布置及技术方案选择

序号	技术指标	单位	数值
1	厂区总占地面积	平方米	40000.0
2	建筑物总占地面积	平方米	12791
3	堆场占地面积	平方米	6284.0
4	总建筑面积	平方米	14716.0
5	绿化面积	平方米	6000
6	投资强度	万元/亩	58.33
7	建筑系数	%	31.98
8	容积率	%	36.8
9	行政办公生活服务设施用地所占比重		6.2%
10	绿化率		15.0%

.....

第八章 项目环境影响保护分析

第九章 项目节能措施分析

第十章 项目组织机构和劳动定员分析

第十一章 项目融资方案及经济评价

11.1 项目投资估算

11.1.1 项目总投资的概念

11.1.2 项目总投资的构成

项目总投资 3500.00 万元,其中:建设投资 3275.00 万元、铺底流动资金 225.00

万元。

项目建设投资估算为 3275.00 万元,其中:工程费用 2885.00 万元,占 82.43%;工程其它费用 234.00 万元,占 6.68%;预备费 156.00 万元,占 4.46%。

流动资金按原材料及外购燃料动力等周转次数,采用详估法测算,正常年生产所需流动资金 750.00 万元,其中铺底流动资金占流动资金的 30%,为 225.00 万元。

.....

11.2 项目资金筹措

资金筹措来源为企业自筹。

图表 7: 项目建设投资估算表

序号	工程名称	单位	工程量	估算价值					主要指标(元)	备注
				建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计		
第一部分 工程费用										
一	厂区总平面工程			15.0	45.0			60.0		
1.1	厂区场地平整			5.0				5.0		
1.2	厂内道路及装载设备			10.0	25.0			35.0		
1.3	运输设备				20.0			20.0		
二	主体生产工程									
2.1	生产车间	m ²	8200	615.00	991.17			750.0		
2.2	原料库房	m ²	640	48.00				750.0		
2.3	成品仓库	m ²	1280	96.00				750.0		
三	辅助工程			0.00	82.00					
3.1	办公楼	m ²	1200	174.00				1450.0		
3.2	门卫	m ²	110	13.20				1200.0		
3.3	车库	m ²	400	48.00				1200.0		
3.4	综合楼(食堂)	m ²	1200	174.00	12.00			1450.0		
3.5	职工宿舍	m ²	1350	195.75	15.00			1450.0		
3.6	锅炉房	m ²	216	25.92	35.00			1200.0		
3.7	配电室	m ²	120	14.40	20.00			1200.0		
3.8	道路堆场	m ²	11284	90.27				80.00		
3.9	绿化	m ²	6000	18.00				30.00		
3.10	围墙	m	780	21.84				280.0		
3.11	大门	座	2	20.00				100000		

.....

11.3 项目财务评价

11.3.1 评价依据

11.3.2 营业收入及税金测算

1、销售收入

根据目前的市场行情,确定产品销售价为:年产防盗门 10 万樘,销售单价为 1200.0 元/樘;合计年销售收入 12000.00 万元。

2、销售税金及附加

本项目销售税金包括营业税、教育附加和城市维建设费，根据有关规定，营业税税率取 6%，教育费附加占营业税的 6%，城市维护建设费流转税的 3%。经估算正常年增值税 423.90 万元，销售税金 42.40 万元。

.....

11.3.3 成本费用测算

本项目所有原材料、辅助材料及水、电、煤等价格均以当地现行市场价为基础，预测到生产期初的价格。正常年外购原材料、燃料及动力费用估算为 9582.53 万元。

图表 8：原料及动力成本估算

			kg/m2	(元/t)	(万元)
1	原料及辅助材料	由 § 5.3 节计算可知			9327.56
2	燃料和动力				254.97
2.1	电(380/220V, 50Hz)	kwh	426.87 ³ 10 ⁴	0.56	239.05
2.2	煤	T	420.50	320	13.46
2.3	水	T	15437.5	1.60	2.47
成本合计					9582.53

本项目按劳动定员 200 人估算。工资及福利费按每人每年 25000 元计算（包括 14% 社会福利费）。年共计 500.00 万元。

其他费用是在制造费用、销售收入和管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的费用，为简化计算，该项费用按销售收入的 3% 计取，每年约为 360.00 万元。

.....

11.3.4 财务分析指标计算

1、损益分析

项目正常年利润总额为 822.8 万元，所得税为 271.50 万元。所得税按利润总额的 25% 计取，盈余公积金按税后利润的 10% 计取，公益金按税后利润的 5% 计取。

图表 9：项目投资损益表

项 目	指 标	备 注
投资利润率	23.5%	达年产
投资利税率	25.70%	

.....

图表 10：项目投资现金流量表

项 目	所得税前	所得税后
财务内部收益率（全部投资）	21.8%	20.34%
财务净现值 (I=8%)	9898.22 万元	7825.71 万元
投资回收期（含建设期）	3.6 年	4.0 年

.....

11.3.5 项目敏感性分析

影响项目效益的因素较多。本项目就项目投资、经营成本、销售收入三项因素，按其±5%的变化时，随财务内部收益率、投资回收期的影响分析如下：

图表 11：项目财务敏感性

序号	不确定因素	不确定因素变化率	项目财务内部收益率	敏感度系数
	基本方案		20.34%	
1	固定资产投资	10%	18.52%	-0.89
		-10%	22.43%	-1.02
2	销售收入	10%	34.48%	6.95
		-10%	4.07%	7.99
3	经营成本	10%	-3.65	-11.79
		-10%	40.21	-9.76

.....

11.3.6 财务评价结论

从以上数据分析可看出，经济效益明显，从财务评价角度看，本项目可行。

.....

11.4 项目风险分析

项目主要有政策风险、市场风险、技术风险、财务风险。

.....

第十二章 结论及建议

12.1 结论

1、本新建项目符合城市总体发展规划，符合当地社会经济发展的要求。在技术上是可行的、在经济上是合理的，项目实施后将产生显著的经济效益、社会效益和生态效益。

2、本建设项目对周围环境的影响较小，不会恶化当地的环境质量。所有污染物均达到相关标准的要求。因此，通过本项目工程分析以及环境影响分析后认为，本项目各种污染物采取各项治理措施后对周围环境影响是可以接受的。

3、年生产总成本 10710.90 万元，正常年销售收入 12000.0 万元。项目财务收益率(IRR)为 20.34%(税后)，财务净现值 7825.71 万元(税后)，投资回收期为 4.0 年(税后)。

4、该项目为促进地方经济的发展，繁荣经济做出了一定的贡献，并可解决部分劳动就业问题，增加了地方税收。而且节约能源，保护环境，带来良了好的社会效益。

.....

12.2 建议

为保证产品质量和企业正常运行，生产前对上岗人员进行严格的培训，并且在投产后进行经常性的职业技术再教育，不断提高技术人员、生产人员的技术素质，提高生产、管理水平保证企业输出良好的效益。由于本项目选用的设备先进、产量大，设备配件加工及维修尺寸较大，相对而言外协条件较弱，因此，对大型机械配件加工制作维修时本项目中式的问题。

.....

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

广州分公司：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