

# 中城新型建材产业园 投资计划书

——年产 100 万方混凝土搅拌站、100 万吨砂石精品骨料、  
40 万吨普通干混砂浆、10 万吨特种干混砂浆项目

## 一、市场背景

### 1、政策支持

对于商品砼的发展，《我国散装水泥“十一五”规划目标》中明确规定，严格限制现场搅拌混凝土范围，在贯彻（商改发[2003]341号）文，巩固 124 个城市及省（区、市）现有行政执行成果的基础上，把限制范围逐步向城市郊区和县城区拓展，有条件的地区可向城镇至农村延伸。《通知》还规定：除北京等 124 个城市以外的其他省（自治区）直辖市也将以 2005 年 12 月 31 日起禁止现场搅拌混凝土，至目前，我国已基本实现混凝土集中化、商品化。

项目符合国家发改委《产业结构调整指导目录（2011）修订版》要求，不属于国家限制、淘汰类项目。符合商务部、公安部、建设部、交通部关于限期禁止在城市城区现场搅拌混凝土的通知（商改发[2003]341号）要求。

### 2、市场前景

全国正处于大发展时期，新开工项目房屋建筑、道路改扩建、高速公路、城市配套工程等基础设施的建设，需用大量的混凝土。随着地区经济的发展，其需求量还在不断增长，干混砂浆市场前景十分广阔。

## 二、项目概况

### 1、建设规划：

项目占地约 100 亩，其中一期为年产 100 万方混凝土搅拌站项目，二期为 100 万吨砂石精品骨料、40 万吨普通干混砂浆、10 万吨特种干混砂浆项目。三期规划为建材产业园（远期）。

### 2、分期建设：

#### (1)、一期项目

①、**项目规模：**占地 33335 平方米（约 50 亩），项目建筑面积 30000 平方米，其中建设厂房 25000 平方米，综合办公用房 3000 平方米、辅助用房 2000 平方米；拟建设 2 条顶置式全封闭高环保 2HZS270-1Q4500 双机组混凝土搅拌站，项目实施后形成年产 100 万立方米商品砼的生产能力。

②、**设施设备：**购置 4.5t 搅拌主机 2 台、15 立方米混凝土搅拌车 25 台、120 立方米/小时混凝土泵车 1 台、170 立方米/小时混凝土泵车 1 台、L50 装载机 2 台、100t/电子汽车衡 2 台、试验设备 1 套、GPS 系统及计算机网络 1 套、废水处理系统 1 套，维修设备 2 套，以及环保设施、电力设施、消防设施等设备。项目建成后形成年产 100 万立方米商品混凝土生产能力。

③、**产品方案：**本项目以商品砼为主产品，主要包括① C25 混凝土年产量 18 万 m<sup>3</sup>；② C30 混凝土年产量 60 万 m<sup>3</sup>；③ C35 混凝土年产量 30 万 m<sup>3</sup>；④ C40 混凝土年产量 15 万 m<sup>3</sup>；⑤ C40 标号以上混凝土年产量 10 万 m<sup>3</sup>。⑥ C60 可根据客户需求具备生产。

## (2)、二期项目

①、**项目规模**：占地 27513.47 m<sup>2</sup>（约 41.27 亩），项目建筑面积 13898.21 m<sup>2</sup>，其中厂房 12098.21 m<sup>2</sup>，附属用房 1800 m<sup>2</sup>。项目计容面积为 25996.42 m<sup>2</sup>，容积率 0.94，建筑密度 47.24%，绿地率 5.31%。主要建设内容包括土建工程、水（弱）电安装、道路、绿化等。

②、**设施设备**：新上 FCP300 破碎筛分生产线一条、LS3-1030 楼式整形制砂生产线一条；2FBJ6500 干混砂浆生产线两条，其中普通干混砂浆生产线一条、特种干混砂浆生产线一条等；

**设备**：干混砂浆运输车、背罐车、干混砂浆储料罐、装载机、叉车、电子汽车衡、实验设备、环保设施、电力设施、消防设施等。

**砂石精品骨料原材料**：混凝土块、石灰岩、矿山岩石以及尾矿碎石等；

**干混砂浆原材料**：碎石、砂子、水泥等。

## 三、项目投资测算

### 1、项目投资预估

项目估算投资 15100 万元，其中固定资产投资 10100 万，包含一期固定资产投资 3695 万元、二期固定资产投资 6405 万元，铺底流动资金 5000 万元。

#### 附：固定资产投资一览表

序号	投资名称	投资额 (万元)	备注
一期项目投资			
一	固定资产投资	3695	

1	前期工程	745	含土地费用 500 万元
2	土建投资	1880	
3	配套工程	270	道路、绿化、设施设备装修等
4	设备投资	720	仅包含生产设备
5	不可预见费	80	
	小计	3695	
<b>二期项目投资</b>			
<b>二</b>	<b>固定资产投资</b>	<b>6405</b>	
1	前期工程	620	含土地费用 420 万元
2	土建投资	1550	
3	配套工程	255	道路、绿化、设施设备、装修等
4	设备投资	3900	破碎设备、干混砂浆混合设备、制砂设备、 整形设备
5	不可预见费	80	
	小计	6405	
<b>三</b>	<b>铺底流动资金</b>	<b>5000</b>	
	<b>合计</b>	<b>15100</b>	

## 2、项目销售预估

### (1)、一期销售收入

一期产品生产规模为年产 100 万立方商品混凝土。根据目前市场情况，设当年产品全部售出，每立方混凝土按 480 元估算，年可实现销售收入 48000 万元(含税)。

注：该设计产能为每天 8 小时、每年 260 天运行测算。

### (2)、二期销售收入

二期产品生产规模为年产 100 万吨砂石精品骨料、40 万吨普通干混砂浆、10 万吨特种干混砂浆。项目产品主要是砂石精品

骨料、干混砂。根据目前市场情况，砂石精品骨料价格 140 元/吨，干混砂浆价格，普通型干混砂浆 450 元/吨、生产量 40 万吨/年；特种防水干混砂浆 700 元/吨，生产量 6 万吨/年，外墙保温干混砂浆 1000 元/吨、生产量 4 万吨/年。设当年产品全部售出，年可实现销售收入 40200 万元(含税)。

项目全部建成达产后，预计年可实现销售收入约 88200 万元(含税)。

### 3、销售税金及经营成本预估

#### (1)、销售税金预估

根据财政部、国税总局最新政策，一般纳税人销售自产的商品混凝土（仅限于以水泥为原料生产的水泥混凝土，不包括以沥青等其他材料制成的混凝土）可以选择按照简易办法依照 3%征收率计算缴纳增值税。城市建设维护税按增值税的 5%计缴。根据《中华人民共和国教育费附加税暂行条例实施细则》规定，教育附加税按增值税的 3%计缴，地方教育附加按 2%计缴。

经计算，本项目全部达产后年实现销售税金及附加为 3798 万元，其中一期项目 1584 万元、二期 2214 万元。

#### (2)、成本预估

本项目成本估算按费用要素分类：包括外购原辅材料、动力、工资及福利费、折旧摊销费和大修理费用等。

#### 一期 成本费用表

序号	名称	金额（万元）	备注
1	人员工资及福利	600	

2	外购原材料费	39377.08	
3	水、电及燃料费	373.22	
3.1	电力	87.22	0.71 元/KW.H
3.2	水	46.46	2.4 元/T
3.3	柴油	239.4	8000 元/T
4	折旧费、摊销等费用	815.1	含土地使用费摊销 25 万元
5	大修理费	600	固定资产原值的 5%提取
6	其它费用	1385	
	总成本合计	43150.4	

### 二期 成本费用表

序号	名称	金额 (万元)	备注
1	人员工资及福利	840	7 万/人/年
2	外购原材料费	15300	
3	水、电及燃料费	518.38	
3.1	电力	392.71	1.1 元/KW.H
3.2	水	1.83	2.5 元/T
3.3	柴油	123.84	8000 元/T
4	折旧费摊销等费用	666.73	含摊销费 65 万元
5	大修理费	455	固定资产原值的 5%提取
6	其它费用	1608	
7	总成本合计	34811.90	

## 4、利润测算

项目实施后，经测算：

一期项目形成年产 100 万 m<sup>3</sup> 砼生产能力，正常年可实现销售收入 48000 万元，正常年平均利润总额为 3265 万元。

二期项目可实现销售收入 40200 万元，正常年平均利润总额为 3175 万元。

## 四、项目现状

项目现已取得行政审批手续，一期项目土建基础已开工建设。



## 五、项目合作

本项目估算总投资 15100 万元人民币，其中固定资产投资 10100 万元，铺底流动资金 5000 万元，年利润约 6450 万。项目所需资金全部用于项目一、二期建设。

该项目建成后，财务评价经济效益好，投资回收期均优于行业的基本要求，项目具有较强的盈利能力。

中城创客集团  
2020 年 8 月