因为顾家 所以爱家

顾家家居股份有限公司

定制智能家居制造

项目可行性研究报告

一.项目主要建设内容

本项目拟在浙江省杭州市大江东产业园区建设定制家具的生产基地，包括新建生产车间、检测车间、仓库、配套工程设施及购置生产设备等。本项目用地约159亩，预计于2019年三季度开工，一期预计在2020年年底竣工，2021年一季度投产，预计在2026年底前达纲，达纲时预计实现产能1000万方定制家居产品，实现营业收入20亿元。本项目布局华东生产基地，有助于缩短运输周期，降低生产成本，加速华东市场拓展，而且本项目产品主要涵盖定制产品，初步满足公司在全国地区实现家居全品类的扩张和延伸，为公司扩品类战略持续推进。本项目建成后，将有效提升公司定制家具的行业竞争力和市场占有率，进一步增强公司在行业中的企业地位。

二.项目资金的使用计划

总投资额为100,656.62万元，其中土地购置成本 8,200.00 万元（含土地契税），占比约8.15%；生产车间、检测车间及仓库设施等建筑工程47，287.90万元，占比 46.98%；生产、检测、办公及配套等设备35000.00万元，占比 34.77%；铺底流动资金为10,168.72万元，占比10.10%。具体项目金额见下表：

单位：万元

序号	投资内容	数量	单价	金额（万元）	占比	备注
1	购置土地	159亩	51.57	8,200.00	8.15%	金额含土地契税
2	建筑工程	215,145平米	0.2198	47,287.90	46.98%	其中一期14.74万平
3	生产检测及配套设备			35,000.00	34.77%	其中一期投资1.8亿
4	铺底流动资金			10,168.72	10.10%	
	合计			100,656.62		

三.项目实施的必要性

1.项目的实施适应行业发展和市场需求

目前定制家具在我国获得了较快的发展，定制家具在家具行业市场份额约为20%，远低于发达国家定制家具超过60%份额。2016年定制家具行业市场规模约700亿元，按照1倍加价率，行业出厂价规模测算约在350亿元。预计未来5年定制家具行业的增速仍能维持20%以上增速，2020年行业规模将能达到1,666亿，考虑农村市场需求，行业空间在2,000亿规模，出厂价口径在1,000亿规模。本项目的实施，将使公司更加有效地结合当前流行元素，将精湛的工艺技术融合进产品中，更好地适应行业发展和市场需求，进一步扩大市场占有率。

2.项目的实施有助于增强行业地位、扩大市场份额

随着经济全球化的进一步加深，在国外成熟品牌的冲击下，定制家具制造行业的竞争日益激烈，公司必须增加产品的款式、增加推向市场的产品规模，才能保持良好的发展态势，增强行业地位，逐步扩大市场份额。此外，随着国内居民生活水平和文化水平的提升，人们更喜欢在居家生活中加入更多自主的创意与特色，定制家具产品市场需求日益快速增长。本项目的实施，有利于公司迅速扩大生产规模、增加面向市场的产品款式，使消费者有更多的选择空间，更好地满足不同消费者的个人偏好，同时提升产能，缩短订货周期，加快供货速度，更好地提升客户满意度，使品牌形象得到升华，以良好的口碑赢得更多客户，实现销售的飞跃。

四.项目的可行性

1.家具行业消费升级，把握根本驱动因素

根据中国产业领航网数据显示，2018年中国家具行业规模以上企业主营业务收入7011.9亿元，同比减少23%；实现利润总额达到425.9亿元，环比减少25%。受大环境影响，近五年内首次出现负增长，尽管地产后周期对家居行业的应收有影响，但消费升级是推动行业发展的根本驱动因素:(1)旧房翻新、租房装修市场崛起;(2)三四线城市需求崛起;(3)定制家居市场份额不断扩大。

2.定制家具的消费理念日益普及，市场地位将大幅提升

目前 80、90 后成为家具市场消费主力，随着国内居民生活水平和文化水平的提升，对家居环境的自主设计意识日益增强，艺术、设计、时尚等精神消费元

素受到越来越多的推崇，旧式的成品家具已不能满足消费者对个性化生活的追求，人们更喜欢在居家生活中加入更多自主的创意与特色，这使得人们对定制家具的需求呈现上升趋势。近年来，定制家具行业在过去几年呈现快速发展的态势，虽然定制家具占我国家具市场的份额还不足 20%，但是定制家具在满足消费者个性化需求方面存在较大的竞争优势高速增长，显著高于家具行业整体增长率。

此外，当前消费者的一站式家具购物的要求与日俱增，在消费者需求的推动下，软体家具搭配定制类家居产品（融合店态）将成为行业发展方向之一，多品类发展也为软体家具企业提供了新的利润增长点。本项目通过软床及床垫等软体家具配套定制产品迅速放量，多品类快速扩张，驱动收入端持续高增长。

3.供应能力提升、进一步扩大市场提供坚实保障

定制工厂目前位于江东工厂，场地主要适用于软体制造，使目前生产效率整体偏低，且受制于场地限制，整体产值上限预估在3-4亿元，无法满足后续销售增长所带来的产能增加，随着本次定制华东生产基地的设立，定制将拥有满产接近20亿且适合定制生产的独立厂区，为定制在未来几年卓越的市场表现和产品竞争力奠定了坚实的产能基础。

同时，本项目的实施将有效降低产品的物流费用、提高供货效率，提升客户满意度，为定制在全国的市场占有率提升提供坚实的保障。

五.项目的进度安排

此项目按照市场需求节奏，分为两期建设，一期建设期18个月，建设面积14.74万平(厂房10.96万平、宿舍2.94万平、食堂0.73万平、办公区域0.11万平)，一期达产期为两年，为一期开工建设的第3年至第4年，达产率分别为77%和100%，即一期于2022年达产。

二期根据市场需求的增长节奏提前开工建设(预计在2023年启动二期建设)。

六.项目采用的主要设备

本项目采用的主要生产和检测设备均选用本行业先进、高效以及节能的设备。

七.项目采用的核心技术及先进工艺

本项目采用的核心技术及先进工艺均为公司已成熟掌握的一系列定制家具先进技术。

八.项目主要原材料及能源的供应情况

本项目的主要原材料为木材等，公司与上述原材料的供应商长期稳定合作，原材料市场供应充裕;本项目的主要能源为水和电,分别由项目所在区域的供水、供电系统提供。

九.项目的组织实施和选址情况

项目选址在浙江省杭州经济开发区江东产业园。公司将新建一片厂区，包括厂房检测等配套设施，用地面积为159亩，本项目土地需采取招拍挂方式取得。

十.项目的经济效益分析

序号	名称	单位	数值	备注
1	项目用地面积	亩	159	
2	总建筑面积	平方米	215,145.00	其中一期需求面积14.04万方（不含结构面积）
3	总投资金额	万元	100,656.62	其中一期需求6.6亿
4	固定资产投资	万元	90,487.90	其中一期需求6.1亿
5	铺底流动资金	万元	10,168.72	
6	投资强度	万元/亩	569.11	
7	建设总工期	月	18	一期工期
8	产品销售收入	万元	200,000	100%达产值
9	亩均产值	万元/亩	1,257.86	
10	应缴税收	万元	13,003.95	100%达产后平均值
11	亩均税收	万元/亩	81.79	
12	利润总额	万元	15,562.78	100%达产后平均值
13	净利润	万元	11,672.09	100%达产后平均值
14	内部收益率	%	9.41%	税后

15	投资回收期	年	8.74	含建设期
16	净现值	万元	1,525.62	税后（折现率9%）
17	总投资产出比		1.99	100%达产值
18	设备投资产出比		5.71	100%达产值
19	人均产出	万元/人	80.00	100%达产值
20	每万平方米产出	万元/平方米	0.93	100%达产值
21	毛利率		34%	稳定后毛利率
22	费率		20.63%	稳定后费率，包含：销售、管理、研发、财务、税金（不包含企业所得税）
23	净利润率		10.39%	稳定后净利润率

十一、同行竞品对比

项目	单位	GJ	OP（清远）	备注
设备投资产出比		5.71	5.08	
人均产出	万元/人/年	80	71.42	
每万平方米产出	万元/平	1.18	1.07	OP 数据为厂房加仓库面积，顾家同比例调整

根据OP清远基地数据对比（柜体车间、趟门车间合计），其中设备投资产出比：5.08（顾家5.71）；人均产出：71.42万/人（顾家80万/人）；每万平方米产出：1.07（顾家1.18，欧派数据为厂房加仓库面积，同比例调整）。