



顾家家居股份有限公司
西南生产基地可行性研究报告

一. 项目主要内容

本项目拟在重庆市江津区珞璜工业园建设生产基地，包括新建生产车间、仓库、配套工程设施及购置生产设备等。本项目用地约294亩，预计于2022年一季度开工，项目建设期为20个月，预计在2023年年底前竣工投产，项目整体达纲时预计实现营业收入约25亿元。本项目布局西南区域生产基地，有助于缩短运输周期，降低生产成本，加大西南地区市场拓展；本项目产品主要涵盖沙发、软床、床垫等产品，项目落地能够满足公司在全国各地区实现家居全品类的扩张和延伸，是公司扩规模战略持续推进进程中的重要一步。本项目建成后，将有效提升公司在家具行业的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

项目总投资额为119,999.12 万元，其中土地购置成本3,090.90万元，占比约2.58%；生产车间及仓库等建筑工程73,840.00万元，占比61.53%；生产、检测及配套等设备22,000.00万元，占比18.33%；铺底流动资金为21,068.22万元，占比17.56%。具体项目金额见下表：

单位：万元/人民币

序号	投资内容	金额（万元）	占比	备注
1	购置土地	3,090.90	2.58%	含土地契税
2	建筑工程	73,840.00	61.53%	
3	生产检测及配套设备	22,000.00	18.33%	
4	铺底流动资金	21,068.22	17.56%	
	合计	119,999.12		

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

随着国家大力实施扩大内需战略，增强消费对经济增长的拉动，家具企业采取“内外并举”战略，加深拓展国内外市场，将是“新内需时代”发展的必然之举。

家具是以内销为主的产品，国内市场竞争将进入白热化，三级市场及农村市场成为家具企业争夺的战略要地，企业分别从生产设计、营销方式、分销渠道及售后服务等方面入手，逐步将全国范围的三级市场及农村市场做深、做透；企业将全方位布局国内分级市场，即主打出口或一、二级市场企业向三级市场及农村市场渗透。

中国是全球最大的软体家具生产国和消费国，本项目的实施，将使公司更加有效地结合当前流行元素和市场需求，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，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，加快产品推向市场的速度，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，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

我国软体家具产业在引进国际先进生产设备及制造技术的基础上，通过消化吸收，其技术工艺、产品品质、设计研发实力、销售规模以及经济效益等方面得到了全面的提升。家具行业属于劳动密集型产业，我国家具行业企业数量众多，产业较为分散，行业集中度偏低。根据国家统计局数据，2020年我国家具制造业规模以上企业营业收入为6,875.40亿元，家具行业规模以上企业数量达6,544家。

目前，我国不仅是全球最大的软体家具生产国和消费国，而且是全球最大的软体家具出口国。据海关总署数据显示，2020年我国家具及零件累计出口额4,038.6亿元，较2019年同期增长12.2%。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。

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。本项目通过沙发、软床、床垫等家具配套产品，进行全产品线布局，多品类同时快速扩张，驱动收入端保持持续高增长。

2. 供应能力提升、进一步扩大市场提供坚实保障

随着本次西南生产基地的设立，公司将拥有满产接近25亿的生产厂区，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，为公司的家具在全国的市场占有率提升提供坚实的保障。

3. 严格的品质控制体系

公司经过多年的行业经验积累，在总结和挖掘传统工艺技术优势的基础上，认真汲取国内外优秀的加工制造技术；通过引进世界先进的加工制造设备、培养和招募手工技艺精湛的专业员工、制定完整的手工工艺技术标准，成功研制开发了一批娴熟、高效的软体家具加工制造技术；在产品内部结构设计、新材料开发与应用、工艺品质管理研究、人体工程学研究等领域处于行业先进水平，为生产高品质软体家具产品提供了有力的技术保障。

五. 项目的进度安排

项目建设期为20个月，预计在2023年年底前工程竣工投产。

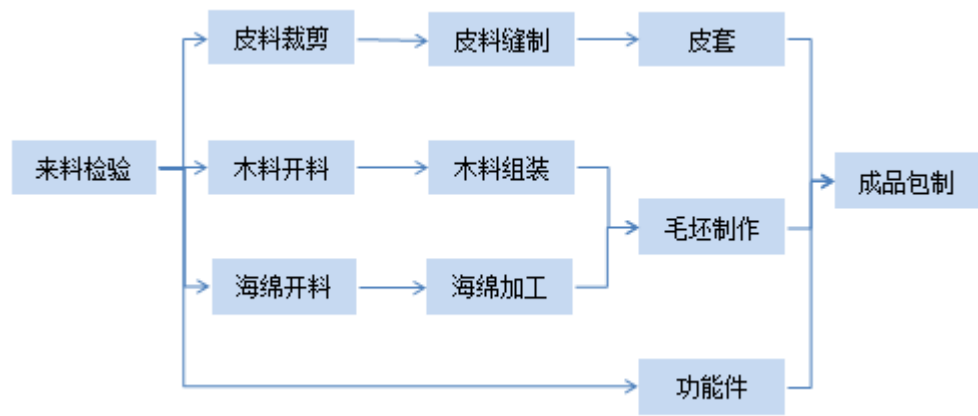
六. 项目采用的主要设备

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，以先进、高效、实用、节能、可靠为原则，符合国家标准规定的节能型、环保型设备。

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家具先进技术，生产工艺采用先进可靠的自动化生产设备，以完成生产过程的分散控制与集中监视、操作和管理，动力设备配置变频装置等先进的工艺技术和节能新技术。

主要的生产流程具体如下图所示：



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、海绵、牛皮等，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

项目选址在江津区珞璜工业园。公司将新建一片厂区，包括厂房、仓库、检测等配套设施，用地面积约为294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	294	
2	总建筑面积	平方米	344,000.00	
3	总投资金额	万元	119,999.12	
4	固定资产投资	万元	98,930.90	
5	铺底流动资金	万元	21,068.22	
6	建设总工期	月	20	
7	产品销售收入	万元	247,500.00	100%达产值

8	亩均产值	万元/亩	825.00	
9	利润总额	万元	28,031.91	100%达产后平均值
10	净利润	万元	21,023.93	100%达产后平均值
11	内部收益率	%	11.79%	税后
12	投资回收期	年	7.37	含建设期