

亚泰集团长春建材有限公司
建筑工业化制品产业园项目
可行性研究报告
(修订稿)

二〇一八年十二月

一、项目基本情况

本项目工程计划总投资 96,186.9 万元，拟使用募集资金投入 75,460.9 万元，主要用于市政构件、建筑构件、市政桥梁构件和预拌混凝土的生产，本项目的建设期为 3.1 年。

本项目生产产品的具体情况如下表所示：

产品系列	产品名称	产品特点	本项目产品定位	图片
市政构件	地下综合管廊构件	综合管廊设计使用年限为 100 年，其混凝土构件的混凝土质量、构件外形尺寸和表面质量需要很高要求	高精度高性能清水混凝土管廊构件，成为本项目新型管廊预制构件产品和新的经济增长点	
	地铁盾构管片	盾构管片是隧道的永久支撑结构，有较高的强度、精度、耐久性要求	高精度预制清水混凝土构件，成为高附加值产品，提升品牌竞争力	
建筑构件	住宅构件	包含预制楼梯、预制阳台、预制叠合板等，避免现浇施工的困难，提高效率	发挥预制构件的优势，适应住宅建筑、商业建筑、公共建筑的需要，产生较高的经济效益	
	工业构件	包含标准工业厂房构件和非标构件，需要更宽阔的场地		
市政桥梁构件	装配式预制桥梁构件	包括预制墩柱、盖梁、箱梁、防撞墙等，是一种新型桥梁施工方式，减少施工场地占用，提高施工效率。	率先进入装配式市政产品领域，满足未来长春市装配式预制桥梁建造方式需求。	
预拌混凝土	预拌混凝土	成本低廉、性能优良、挠曲程度出色	发展预拌高强度高性能混凝土、自密实混凝土、轻骨料混凝土，提升本项目的核心竞争力	

二、项目投资构成

“亚泰集团长春建材有限公司建筑工业化制品产业园项目”的实施主体为公司控股子公司亚泰集团长春建材有限公司，建设总投资规模 96,186.93 万元，各项投资资金使用计划如下表：

序号	项目	投资金额 (万元)	占比(%)	拟使用募集资金投入 (万元)
----	----	--------------	-------	-------------------

一	建设投资	91,186.93	94.80	70,460.90
1	工程费用	65,684.97	68.28	61,934.97
2	工程其他费用	17,350.00	18.04	2,211.52
	其中：土地费用	11,200.00	11.64	--
3	基本预备费	8151.96	8.48	6,314.41
二	铺底流动资金	5,000.00	5.20	5,000
	合计	96,186.93	100.00	75,460.90

三、项目实施的必要性

（一）建筑产业化是我国新型工业化的重要内容

近年来随着我国城市现代化进程的快速发展，国家已经提出要走以资源集约、技术领先、环境友好为特征的新型工业化道路。目前我国建筑业工业化程度较低，手工劳动的比重过大，本项目的建设利用建筑工业化，将大部分建筑构件转移到固定的厂房中生产，从空气、噪音、污水、交通等各方面极大地改善了城市环境，为我国新型工业化的推进，和谐社会的创建贡献力量。

（二）长春市推进新型建筑工业化示范基地的迫切需求

在长春市人民政府办公厅关于《加快发展装配式建筑的实施意见》（长府办发〔2017〕45号）文件明确，将打造装配式建筑产业园区列为重点任务之一，强调要立足我市装配式建筑发展的需要，按照“布局合理、配套完善、技术先进、辐射周边”的原则，围绕装配式建筑技术、被动式建筑技术、海绵城市技术、综合管廊技术等建设领域发展重点，打造“一区多园”的产业园区。本项目全面配合完成全市装配式建筑发展总目标布局。

（三）符合亚泰集团战略发展和产业升级的需要

本项目依托亚泰集团良好的管理能力、技术能力和内部市场的优势，抓住发展的机遇，以建筑制品产业园为载体，完善产品结构，由单一生产型向生产加工、工程咨询、技术服务型转型，实现建材产业结构的升级。该项目在长春市建设建筑产业化基地，大力发展预制精品构件及相关产业，形成覆盖全市并向东北乃至全国推广的示范基地，完全符合亚泰集团服务东北、“一业三区”的宏大发展战

略。

（四）亚泰集团承担起地区发展社会责任的需要

国家和地方鼓励企业对新型建筑工业化技术及其产品进行研究和投资，亚泰集团作为地方龙头企业，有必要承担起相应的社会责任，引领行业健康发展。目前在东北地区，新型建筑工业化发展水平刚刚起步，其发展新型建筑工业化的趋势是必然的。亚泰集团已经在沈阳、哈尔滨等地设立现代建筑工业公司，主要生产新型建筑工业化预制构件，在长春建设建筑工业化制品产业园区条件已经成熟，本项目将是实施的最佳载体。

四、项目建设的可行性

（一）国家相关政策的大力鼓励

国家近年大力提倡“绿色低碳”的建筑产业化升级，2013年1月1日国务院出台1号文件《绿色建筑行动方案》，文件指出要推广适合工业化生产的预制装配式混凝土、钢结构等建筑体系，加快发展建设工程的预制和装配技术，提高建筑工业化技术集成水平。2014年国务院又发布了《关于加强城市地下管线建设管理的指导意见》，文件要求稳步推进城市地下综合管廊建设；2015年国务院发布《关于推进城市地下综合管廊建设的指导意见》，明确提出到2020年，建成一批具有国际先进水平的地下综合管廊并投入运营，管线安全水平和防灾抗灾能力明显提升，城市地面景观明显好转。2016年1月，财政部发布《关于取消、停征和整合部分政府性基金项目等有关问题的通知》，将预拌混凝土、预拌砂浆、水泥预制件列入新型墙体材料目录，纳入新型墙体材料专项基金支持范围，继续推动散装水泥生产使用。2016年2月，中共中央、国务院颁布《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，明确提出发展新型建造方式，大力推广装配式建筑，力争用10年左右时间，使装配式建筑占新建建筑的30%。2017年2月24日国务院办公厅〔2017〕19号文，关于《促进建筑业持续健康发展的意见》的公告，明确提出进一步深化建筑业“放管服”改革，加快产业升级，促进建筑业持续健康发展，为新型城镇化提供支撑。

2013年，吉林省出台《关于加快推进住宅产业化工作的指导意见》，明确提

出了发展目标：到 2020 年，单体住宅混凝土结构预制装配率达到 50%，住宅产业化项目占当年全省住宅开工总量的 30%以上。2015 年，吉林省发布《关于推进我省城市地下综合管廊建设的指导意见》等三个文件，计划至 2018 年，全省计划开工建设 1000 公里左右的地下综合管廊。2016 年 1 月，长春市政府发布《长春市发展应用新型墙体材料管理规定》，鼓励相关企业利用建筑废弃物、煤渣、煤矸石、粉煤灰生产砖类、砌块类和预制装配式部品（件）类等新型墙体材料。2017 年 7 月 14 日，吉林省人民政府办公厅发布的《关于大力发展装配式建筑的实施意见》（吉政办发〔2017〕55 号）中提出发展目标：以长春、吉林两市为积极推进地区,其余城市为鼓励推进地区,因地制宜发展装配式混凝土结构、钢结构和现代木结构等装配式建筑。使新型建造方式成为主要建造方式之一,并由建筑工程、市政公用工程向桥梁、水利、铁路等领域拓展。

（二）综合管廊、盾构管片等产品广阔的市场前景

1、综合管廊的建设逐渐启动

随着国家政策的有效指引，经济和城市化发展水平的提高，以及地下空间开发利用技术的提升，我国综合管廊建设逐渐启动。我国综合管廊主要应用于新区的新建道路和老区的旧城改造，按照新增道路的 30%，既有道路的 10%建设综合管廊测算，新区可建管廊 4,500 公里，老区可建管廊 3,500 公里，以每公里 1.2 亿元估计，我国每年的综合管廊市场规模在 1 万亿元左右¹，未来前景可期。长春市的地下综合管廊建设工程业已启动，到 2020 年，全市规划建设综合管廊 179.7 公里，为本项目提供一定的市场空间。

2、地铁盾构管片的发展潜力可观

我国地铁交通近年来取得了飞跃式的发展，截至 2014 年末，全国 22 个城市共开通城市轨道交通运营线路长度 3,173 公里²。随着未来国家铁路战略的实施，以及广大二线城市的地铁普及和一线城市地铁线路的扩张，地铁盾构管片的应用前景非常广阔。根据《长春市快速轨道交通线网规划（2010-2020）》，长春城市快速轨道交通线网规划由 5 条地铁和 2 条轻轨线路组成，其中运用盾构法施工的

¹数据来源：同济大学地下空间研究中心。

²数据来源：城市轨道交通协会。

地下铁路长度约为 200 公里，为本项目地铁盾构管片的建设创造了有利条件。

3、预制建筑构件市场空间广阔

本项目生产的建筑构件是便捷、环保的预制产品，主要应用于新型城镇化建设、城市商品房、保障房等项目。我国的房地产开发投资近年虽然出现了增速放缓的态势，但是依然维持在很高的水平，2015 年全国房地产开发投资完成额为 95,978.85 亿元，吉林省为 924.24 亿元。预制建筑构件凭借相比于传统产品更加方便、高效、清洁、耐用的特性，也拥有更为开阔的市场空间。

4、市政桥梁构件市场需求较大

根据 2017 年 7 月 14 日，吉林省人民政府办公厅发布的《关于大力发展装配式建筑的实施意见》（吉政办发〔2017〕55 号）中提出发展目标，未来新型建造方式成为主要建造方式之一，并由建筑工程、市政公用工程向桥梁、水利、铁路等领域拓展。长春市将在市政工程中率先应用装配式预制桥梁建造方式。《长春市“十三五”交通运输发展规划纲要》中，在十三五期间长春市公路里程将增加 1500 km，需要的预制构件按照 1/10 的比例测算，折合构件量平均每年为 48 万 m³，市场需求量较大。

（三）长春地区的基础建设提供了广阔的市场空间

2016 年 3 月，国家发改委发布《长春新区总体方案》，新区规划面积 499 平方公里，并提出到 2020 年，新区立体化交通网络基本建成，陆海联运的对外物流通道基本畅通，基础服务设施日益完善。同时，长春市政府计划在“十三五”期间大力推广装配式住宅和综合管廊的建设，以及在保障房项目优先使用预制装配式部品（件）类新型墙体材料。

长春建筑制品产业园的辐射区域可以覆盖整个长春地区，作为省内住宅工业化的先行者，长春建筑制品产业园未来会依托自身的绿色新型建材产品，重点参与保障房和综合管廊的建设，并着力提高商品混凝土的市场份额。长春地区的基础设施建设为本项目提供了广阔的市场空间，本项目的建设同时又推动长春地区走上新型环保的建筑工业化道路，两者相得益彰。

（四）成功的产业园建设经验

亚泰集团目前已经成功建设了沈阳建筑制品产业园，依托集团的雄厚实力，致力于预制混凝土工程的研发和设计工作，工业住宅用构件、市政工程用构件等产品广受建筑行业高端用户的认可，已成为辽宁预制构件市场的主要力量。沈阳建筑制品产业园的成功创建为本项目的建设提供了宝贵的经验，对加快长春建筑制品产业园的建设和本项目的顺利实施起到了催化剂的作用。

五、项目的经济效益

“亚泰集团长春建材有限公司建筑工业化制品产业园项目”建设期为 3.1 年，预测期内完全达产后年收入为 111,900.00 万元，年净利润为 11,072.43 万元，内部收益率（税后）为 10.2%，税后静态投资期（含建设期）为 9.7 年。

六、项目立项、环评报批情况

本项目变更已取得长春市发展与改革委员会《关于调整亚泰集团长春建材有限公司建筑工业化制品产业园项目备案内容的通知》（长发改审批字[2018]206号），项目有关环评手续正在办理中。

七、结论

经审慎分析，公司董事会认为：本次募集资金投资项目是基于建材产业的发展趋势及公司实际经营情况做出的，符合当前市场环境和战略规划，有利于公司的长远发展和提高募集资金使用效率，有利于维护全体股东利益。本次募集资金投资项目必要且可行。

吉林亚泰（集团）股份有限公司

二〇一八年十二月十八日