

深圳市华测检测技术股份有限公司  
中国总部及华南检测基地建设项目

可行性研究报告

二〇一〇年三月

# 目 录

第 1 章 项目概要.....	3
一、项目建设内容.....	3
二、项目建设目标.....	3
三、研究结论.....	3
（一）经济指标.....	3
（二）研究结论.....	3
第 2 章 项目投资必要性.....	5
一、拥有自有土地及物业，可避免租赁物业到期后对公司稳定经营和战略发展带来的限制和 风险；.....	5
二、拥有自有土地及物业，公司可进行集约化管理，并因无须支付物业租金而可有效降低公 司经营成本，提升公司盈利水平；.....	5
第 3 章 项目建设方案.....	6
一、项目建设内容.....	6
二、项目建设目标.....	6
三、项目建设地点及规模.....	7
四、项目建设规划.....	7
五、时间安排.....	7
第 4 章 项目管理与人力资源配置.....	8
一、项目管理.....	8
二、人员编制.....	8
第 5 章 项目投资估算与资金筹措.....	9
一、项目总投资估算及筹措.....	9
二、投资回报估算.....	9

# 第1章 项目概要

## 一、项目建设内容

本项目计划投资约18,285万元，用于建设华测中国总部及华南检测基地。

投资中1,800万元用于土地的购置；16,485万元用于总部办公场楼和实验室大楼的建设。

## 二、项目建设目标

华测中国总部将按照甲级写字楼标准进行规划和设计。

华南检测基地将按照国际一流检测实验室的标准要求进行规划设计，设计理念遵循：适度超前、模块建设、可持续发展的原则。

项目预期需要18个月的时间进行规划设计、工程报建、土建施工、室内外装修以及设备安装等，所有的项目建设工作分成若干模块，实验室建设完成之后迅速进行设备安装调试，设备的搬迁、购置和安装调试根据业务的需要分批次进行，在装修完工后三个月内完成，随后进入实际运营。

## 三、研究结论

### （一）经济指标

项目建设总投资为18,285万元，投资回收期约为22年。

### （二）研究结论

1、近年来，得益于我国经济高速发展，许多产业的规模快速膨胀，市场对检测的需求日渐增长，我国检测市场呈现高速发展的趋势，成为世界上最具增长潜力的市场之一。巨大的需求空间为本项目的实施提供了良好的市场基础。

2、华测通过拥有自有土地和物业，建立稳定、永久性办公和实验室场所可避免因租赁建筑在结构、拓展空间上对实验室建设发展的限制以及租赁物业到期后搬迁对实验室投资回报和公司正常运营所带来不利影响和风险，能够为公司制定长远的经营

战略以及持续提升市场竞争力提供有力的保证，项目建设完成后，华测现有的业务能力将突破场地瓶颈的局限，实现大跨步的发展。

3、从经济分析的主要指标来看，自建物业比长期租赁物业更能有效降低经营成本。

综上所述，本项目的建设符合国家产业发展规划政策，符合市场需求，业务具有竞争力，技术、资金有保证，经营目标能够实现。所以本项目是可行的。

## 第2章 项目投资必要性

一、拥有自有土地及物业，可避免租赁物业到期后对公司稳定经营和战略发展带来的限制和风险；

二、拥有自有土地及物业，公司可进行集约化管理，并因无须支付物业租金而可有效降低公司经营成本，提升公司盈利水平；

三、拥有自有土地及物业，可避免租赁物业因建筑结构限制和发展空间不足等不利因素对公司新项目拓展和实验室建设的不良影响；

四、拥有自有土地及物业等固定资产，可实现公司资产保值和增值；

五、拥有自有土地及物业，可有效改善外界对公司轻资产运营模式的过度顾虑，增强客户以及广大投资者对公司的认可和信心。

## 第3章 项目建设方案

### 一、项目建设内容

本项目计划投资18,285万元，用于建设华测中国总部及华南检测基地。

投资中：

(一) 1,800万元用于土地的购置：

项目名称	数量	金额
土地	30亩	1,500万元
购置费用		300万元
合计		1,800万元

(二) 16,485万元用于总部大楼及实验室大楼的建造和装修：

支出项目	单价(元/m <sup>2</sup> )	面积(m <sup>2</sup> )	金额(万元)
总部大楼建造	4,500	8,000	3,600
总部大楼装修	1,500	8,000	1,200
实验室大楼	2,500	25,000	6,250
实验室装修	1,000	25,000	2,500
宿舍楼建造	2,800	7,000	1,960
市政配套及园林景观	650	15,000	975
合计			16,485

### 二、项目建设目标

华测中国总部办公楼按照甲级写字楼标准进行设计和装修,检测基地(实验室)按照国际一流检测实验室的标准要求进行规划设计,设计理念遵循:适度超前、模块建设、可持续发展的原则。

项目预期需要18个月的时间进行规划设计、工程报建、土建施工、室内外装修以及设备安装等项目。

建设完成后,将把深圳鸿威工业园内的办公室及实验室平移至总部大楼和华南检测基地内,未来公司在深圳地区的所有实验室都将归入基地内。

### 三、项目建设地点及规模

本项目的建设地点拟选址：深圳市宝安区新安街道，占地面积20,010平方米（30亩），建筑面积40,020平方米（容积率2.0）。

### 四、项目建设规划

本项目你建设项目及规划如下：

（一）总部大楼：1幢，建筑面积8,000平方米，公司日常的办公、人员接待、会议等被安置在此区域。总部大楼将按甲级写字楼标准进行装修。总部大楼设有地下停车场；

（二）实验楼：2幢，建筑面积25,000平方米，实验室将按照相关实验室技术规范进行高标准建设；

（三）宿舍楼：1幢，建筑面积7,000平方米，公司员工就餐、住宿、娱乐等功能将被安置在本区域。宿舍楼底层为食堂；

（四）市政配套及园林绿化：本项目配套工程还将进行道路、消防、管线、照明、安防及园林绿化等附属物部分建设。

### 五、时间安排

项目预期需18个月进行建设。所有的项目建设工作分成若干模块，室内外装修完成之后迅速进行设备搬迁及安装调试。

#### 项目建设计划表

时间单位：月	T+1..3	T+4..5	T+6..13	T+14..17	T+18
规划设计	→				
工程招标	→	→			
土建施工		→	→		
装修施工			→	→	
设备搬迁、安装				→	→

以上各阶段将交叉作业。

## 第4章 项目管理与人力资源配置

### 一、项目管理

该项目拟成立项目组，组建专项管理团队，参照《苏州基地建设项目管理规定》进行管理。

项目结束后项目组自动解散。

### 二、人员编制

项目组拟编制人员：5人

组 长：1名，全面负责项目的建设和管理；

副 组 长：1名，协助组长对项目进行管理；

专 员：3名，负责项目中有关建筑、机电工程等相关技术事务。



## 第5章 项目投资估算与资金筹措

### 一、项目总投资估算及筹措

本项目总投资18,285万元，所需资金由上市募集资金中支出13,500万元，其余4,785万元通过自筹资金方式解决。

支出项目	金额（万元）
土地投资	1,800
其中：土地购置	1,500
购置税费	300
建筑投资	15,510
其中：总部大楼	4,800
实验室	8,750
宿舍楼	1,960
市政配套及园林绿化	975
合计	18,285

### 二、投资回报估算

参照目前该区域厂房租赁价格标准为 18 元/ M<sup>2</sup>·月，如公司租赁本项目同样面积厂房，每月需支付租金 720,360 元，每年需支付租金 8,644,320 元。

如排除政策变化、经济波动、通货膨胀以等不可控因素，以及不考虑该物业对外出租、利率以及资产增值等其它投资回报方式，以现租金标准计算，我司建成该项目后全部自用，仅节约租金一项即可在 22 年内收回全部投资。