

江西三川水表股份有限公司

购置建设与发展用地项目可行性分析报告



编制单位：江西三川水表股份有限公司

编制时间：2010 年9月

目 录

一、项目背景.....	2
1、项目建设内容.....	2
2、项目地理环境.....	2
二、项目的必要性.....	3
1、现有土地资源局限了公司发展.....	3
2、未来业务发展对土地需求较大.....	4
3、发展用地的稀缺.....	5
三、项目的可行性.....	5
四、项目建设方案.....	7
1、购置资金.....	7
2、项目进展.....	7
3、项目效益分析.....	7
五、风险分析.....	8
1、风险因素.....	8
2、应对措施.....	9
六、结论.....	10

一、项目背景

1、项目建设内容

本项目建设与发展用地面积为421.2亩，投资总额为人民币2695.68万元。其中约300亩用于不锈钢水表项目、工业大表项目、国家级技术中心及水表检测中心项目、超声波热量表项目，以及配套的员工宿舍、职工食堂、员工活动中心等项目建设；约120亩作为公司未来发展用地，包括引进一些核心供应商和配件生产厂家。

2、项目地理环境

本项目建设与发展用地位于鹰潭市龙岗新区。鹰潭龙岗新区地处鹰潭经济技术开发区与余江县城连接带，东起济广高速公路，南临白塔河，西连余江县新城规划区，北至320国道北侧约1公里处，规划总面积42.6平方公里，是鹰潭沿海产业承接基地。新区所在地余江县位于江西省东北部，隶属鹰潭市，总面积936平方公里，人口35万人。余江交通便利，浙赣、皖赣、鹰厦铁路纵横交错，沪昆高速、济广高速、320及206国道交叉成网。县境紧邻沿海发达地区，区位优势突出，距省城南昌106km，距上海、福州、温州等地都在6小时经济圈覆盖范围。县内通讯发达，电力充足，产业颇具特色，是全国闻名的雕刻之乡、眼镜之乡、微型元件生产基地和新兴节能灯生产基地，同时是江南最大花生交易集散地和国家生猪外贸出口基地。

建设中的余江县城至鹰潭市区城际快速通道横穿龙岗新区中部，是鹰潭实施大的城市发展框架战略的重要一环。城际快速通道东西两

翼分别为洪湖风景区和马鞍岭森林公园，自然环境十分优越；其南北两侧多为丘陵低岗，土质疏松，坡度平缓，荒山残次林多，人口密度较小，是产业经济发展及城市建设的理想场所。便捷的交通区位条件，平旷的地形地貌及毗邻市县城区等优势，大大降低了其基础设施建设成本和入驻企业的商务成本。

近年来，鹰潭铜工业发展势头强劲，铜产品销售收入已占全省 90% 的比重。做强、做优铜产业是鹰潭经济扬优成势、科学发展的战略部署，得到江西省委、省政府的充分肯定和支持。龙岗新区突出以水暖卫浴等铜产品精深加工和相关电渡配套产业为主导，将有效融入鹰潭铜产业地域生产综合体，不断拉长产业链，逐步形成区域经济增长极。

二、项目的必要性

1、现有土地资源限制了公司发展

由于城市总体规划的调整，公司总部经营区域的土地，除已建成厂房的厂区外，经政府收储全部变更为商业用地，原定在该地块上实施的募集资金投资项目之一的技术中心建设项目因土地性质变更已无法实施，且原建在该地块上的公司办公楼、食堂、门岗等辅助设施也已列入拆迁范围，在该地块上既没有发展余地和空间，也存在功能缺失、配套不完善等问题。因此，为打造良好的企业形象，加强公司整体规划和一体化管理，对募集资金投资项目的实施地点及公司现行的生产区域进行重新布局和调整，以建成功能齐全、设施完备、生产区域集中、配套工程完善的水表产业基地，在公司现有经营区域土地局

限公司发展的情况下，抓住机遇，购置适于公司当前建设与今后发展需要的新的土地作为募集资金投资项目建设用地和企业发展用地，是非常必要的。

公司承诺上述公司建设与发展用地用于与公司主营业务相关的不锈钢水表项目、工业大表项目、国家级技术中心及水表检测中心项目、超声波热量表项目，以及配套的员工宿舍、职工食堂、员工活动中心等项目，不得用于经营投资性房地产业务或其他高风险的投资。公司将根据主营业务的发展情况，及时公告上述建设与发展用地的相关建设项目计划。

2、未来业务发展对土地需求较大

公司首次公开发行股票募集资金总额人民币637,00万元，扣除各项发行费用26,453,066元后，募集资金净额为人民币610,546,934元，其中其他与主营业务相关的营运资金为408,841,934元。根据公司的发展规划及实际经营需求，为抢占市场先机，实现业务快速发展，进一步提高募集资金的使用效率，公司本次决定将其他与主营业务相关的营运资金4,963.62万元用于不锈钢水表项目，剩余其他与主营业务相关的营运资金25224.8934万元，公司将继续根据自身发展规划及实际经营需求，围绕发展主营业务、提升公司核心竞争力，妥善安排其使用计划，包括在充分论证后实施家级水表检测中心项目、超声波热量表项目等。

鉴于公司目前在经济技术开发区取得的土地除已建成厂房的厂区内，已全部变更为商服用地，公司在该地块上已没有发展余地和空间，

解决项目建设用地及未来业务发展用地乃当务之急。因此，为了落实募集资金投资项目建设用地，同时充分考虑公司今后的长远发展，保证公司未来业务发展对土地需求，购置建设与发展用地也是必须的。

3、发展用地的稀缺

本项目建设与发展用地位于鹰潭经济技术开发区与余江县城连接带的鹰潭龙岗新区，是鹰潭市政府重点规划的产业发展核心地带。由于该区域的基础设施配套完善，上下游加工协作产业链完整，作为一个成熟的工业园区，适合本公司当前建设与未来发展的大型地块已非常稀缺。

本项目建设与发展用地临近于公司现有住所，从公司加强整体规划和一体化管理的角度考虑，在公司现有经营区域土地资源十分稀缺的情况下，抓住机遇，购置适于公司当前建设和今后发展需要的新的土地作为募集资金投资项目建设用地和企业发展用地，是非常必要和必须的。通过本项目建设与发展用地的购置，将有利于进一步增强公司技术创新能力，促进公司产品结构升级换代，提升企业形象，增强公司核心竞争力，保障公司未来的持续发展。

三、项目的可行性

公司本次建设与发展用地项目主要用于与公司主营业务相关的不锈钢水表项目、工业水表项目、国家级技术中心及水表检测中心项目、超声波热量表项目等。该领域属于高新技术、绿色环保领域，行业技术要求高，对企业的技术储备、消化吸收能力、创新能力和现代化管

理能力都提出了更高的要求。

不锈钢水表项目、工业大表项目、国家级技术中心及水表检测中心项目、超声波热量表项目用地面积各为50亩，配套的员工宿舍、职工食堂、员工活动中心等项目用地面积约为100亩。有关不锈钢水表项目的建设内容详见公司公告的《不锈钢水表项目可行性分析报告》；工业水表项目、技术中心项目建设内容详见公司公告的《招股说明书》第十一节募集资金使用之“四、本次募集资金投资项目情况：（二）年产15万台工业水表建设项目、（五）技术中心建设项目”；有关国家级水表检测中心项目、超声波热量表项目、配套的员工宿舍、职工食堂、员工活动中心等项目建设内容待公司充分论证后另行予以公告。

公司是全国水表生产行业的龙头企业之一，具有长期的专业生产水表的经验，已经通过了ISO9001-2000质量管理体系认证、ISO10012-2003测量管理体系认证、ISO14001-2004环境管理体系认证。公司自成立以来一直将技术创新和新产品开发作为公司发展战略的核心，采取自主创新和产学研相结合的技术发展模式，建立省级技术中心。公司现拥有在保护期内的机械水表、智能水表及其他相关产品国家专利技术18项，具有技术领先优势。公司主导产品三川牌水表是“中国名牌产品”、“国家免检产品”、“建设部推广产品”、“中国水协推广产品”、“全国用户满意产品”；公司注册使用的“三川”商标荣获“中国驰名商标”称号，这是中国水表行业唯一被国家工商行政管理总局认定的驰名商标。公司在自主研发出的高灵敏度滴水水量计量技术、双稳态模式采样技术、防抱死带阀控制技术和网络远传信

号软件技术四大独创技术基础上形成的智能型水表设计与制造技术，具有自主知识产权。上述技术已通过江西省经贸委和江西省科技厅组织的新产品鉴定，鉴定结论为“其整体技术水平与国内类似产品相比，技术优势明显，居国内领先水平，代表了我国智能水表的发展方向。”公司的生产技术水平和新产品研发能力在水表行业里的竞争优势明显。

因此，公司具备建设与发展用地未来相关不锈钢水表、大口径工业水表、国家级技术中心及水表检测中心、超声波热量表等建设项目的技术储备、研发创新和项目管理能力。

四、项目建设方案

1、购置资金

公司将以首次公开发行股票募集资金中其他与主营业务相关的营运资金2695.68万元支付本次建设与发展用地项目的地价款。

2、项目进展

本项目建设与发展用地将由余江县国土资源局于2010年9月底在余江县土地交易中心挂牌交易，公司将在竞得该宗土块、签署《国有建设用地使用权出让成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》之后，按合同约定一次性支付成交地价款以及契税、交易服务费及其他费用，同时依法办理《国有土地使用权证》。

3、项目效益分析

通过本项目建设与发展用地的购置，为日后公司不锈钢水表项目、

工业大表项目、国家级技术中心及水表检测中心项目、超声波热量表项目，以及配套的员工宿舍、职工食堂、员工活动中心项目等建设项目提供了最重要的基础，将有利于进一步增强公司技术创新能力，促进公司产品结构升级换代，增强公司核心竞争力，保障公司未来的持续发展。同时，通过上下游产业协助，将有利于带动本区域的高新技术产业化集群效应，提高区域竞争力，促进本地区水工产业的发展。

五、风险分析

1、风险因素

由于本项目为购置建设与发展用地，与之相关的不锈钢水表项目、工业大表项目、国家级技术中心及水表检测中心项目、超声波热量表项目，以及配套的员工宿舍、职工食堂、员工活动中心项目等建设由于政策、市场和经济效益等方面存在不确定性，因此本项目存在一定的风险。

（1）政策和市场风险

政策风险主要指国内外政治经济条件发生重大变化或者政府政策做出重大调整，项目原定目标难以实现甚至无法实现。由于政策的变化，导致了市场供需实际与预测情况发生偏离。由于本次建设与发展用地还需要参与由余江县国土资源局组织的国有土地使用权的竞买，存在因未能竞买成功的风险。

（2）工程风险

本项目的工程风险主要来自有可能发生工程地质条件与预测发生

重大变化的情况，导致工程量增加、投资增加、工期拖长，以及交通运输、供水、供电等外部协作配套条件发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

（3）技术风险

指项目建设与发展用地相关不锈钢水表项目、工业大表项目、国家级技术中心及水表检测中心项目、超声波热量表项目，以及配套的员工宿舍、职工食堂、员工活动中心等建设项目所采用技术的先进性、可靠性、适用性和可得性与预测方案发生重大变化，导致生产能力利用率降低，生产成本增加，产品质量达不到预期要求等。

（4）其他风险

指项目建设与发展用地相关不锈钢水表项目、工业大表项目、国家级技术中心及水表检测中心项目、超声波热量表项目，以及配套的员工宿舍、职工食堂、员工活动中心项目等建设项目所涉及的人力资源风险、经营管理风险等。

2、应对措施

针对上述潜在风险因素，公司将积极采取相对应的措施，将项目的风险降到最低，确保未来与本不锈钢水表项目、工业大表项目、国家级技术中心及水表检测中心项目、超声波热量表项目，以及配套的员工宿舍、职工食堂、员工活动中心项目等建设项目能够顺利实施。

（1）政策和市场风险

公司将密切关注国家出台的与水工产业相关的产业规划和政策，积极开展上述产业的市场调研工作，组织相关专业人员对实施项目的

技术进行钻研，有效降低风险。

（2）工程风险

针对本项目来说，工程风险较小。因为本项目地点场地较为平整，地形简单，发生工程地质条件与预测条件不符的可能性较小。此外，本项目发展用地所处的位置交通运输方便，交通网络发达，运输风险较小。当地有充足的水、电供应。

（3）技术风险

本公司一直将技术创新和新产品开发作为公司发展战略的核心，具备发展用地未来不锈钢水表、大口径工业水表、国家级技术中心及水表检测中心、超声波热量表等建设项目的技术储备、研发创新和项目管理能力。

（4）其他风险

社会竞争、市场竞争很大程度上是人才的竞争，因此人力资源风险、经营管理风险也是投资者在建设和经营过程中应该重点防范的风险因素。三川股份目前拥有一套高效运作的经营机制，较高的企业管理水平、生产效率、较低经营成本，企业整体竞争能力较强，员工对企业有较强的归属感，因此本项目相对来说其他风险也较小。

六、结论

本次421.2亩的建设与发展用地项目，是公司抓住当地政府对水工产业大力扶持的市场机遇，为日后公司不锈钢水表、大口径工业水表、国家级技术中心及水表检测中心、超声波热量表等建设项目提供了最

重要的基础，适应了公司上市后的发展需要，不仅增加了新产品线，扩大了公司的产能，也改进了生产工艺、转变了生产方式，提高了生产竞争力，保障公司未来的持续发展。同时，通过上下游产业协助，将有利于带动本区域的高新技术产业化集群效应，提高区域竞争力，促进水工产业的发展。项目虽然具有一定风险，但已有完善的应对措施可有效规避和预防风险发生。

综上所述，项目可行。