

北京东方园林股份有限公司

Beijing Orient Landscape Co., Ltd.



非公开发行股票 募集资金使用可行性报告

2011年6月

北京东方园林股份有限公司

非公开发行股票募集资金使用可行性报告

为提升公司核心竞争力，进一步提升盈利能力，北京东方园林股份有限公司（以下简称“公司/本公司”）拟向特定对象非公开发行股票筹集资金。公司董事会对本次非公开发行股票募集资金使用可行性分析如下：

一、本次发行募集资金的使用计划

本次非公开发行募集资金总额（含发行费用）不超过 220,000 万元，扣除发行费用后，募集资金净额拟投入以下项目：

| 序号 | 项目名称 | 投资总额（万元） |
|----|---------------|-------------------|
| 1 | 绿化苗木基地建设项目 | 105,600.00 |
| 2 | 设计中心及管理总部建设项目 | 35,215.00 |
| 3 | 园林机械购置项目 | 10,000.00 |
| 4 | 信息化建设项目 | 2,445.00 |
| 5 | 补充流动资金项目 | 60,000.00 |
| 合计 | | 213,260.00 |

若本次发行扣除发行费用后的实际募集资金净额低于拟投资项目的实际资金需求总量，不足部分由公司自筹解决。为了及时把握市场机遇，在募集资金到位前，公司以银行贷款或自有资金先行用于上述项目的建设，待募集资金到位后，公司将以募集资金对前期投入的资金进行置换。

二、本次发行募集资金投资项目的可行性分析

（一）绿化苗木基地建设项目

1、项目基本情况

本项目拟建设园林绿化苗木基地25,100亩（最终面积以测绘为准），其中陕西5,000亩、山西6,481.5亩、山东8,532亩、河北5,086.5亩。

2、项目投资计划

本项目总投资105,600万元，其中种苗采购费用投资60,400万元，生产费用投资42,200万元，苗木种植机械设备投资3,000万元。

3、经济效益分析

本项目累计可实现销售收入242,141万元，实现利润136,421万元，内部收益率为28.6%，投资回收期为5.78年。

4、项目建设必要性

(1) 扩大苗木基地种植规模是公司园林绿化全产业链各环节协调发展的必然要求

园林绿化产业链中园林景观设计、园林绿化工程施工、苗木种植、养护等各环节存在互动与促进作用。苗木是园林施工项目中最重要原材料，苗木供应的及时性和质量好坏直接影响园林绿化施工工程的项目进度和施工质量，并影响到公司的社会形象和美誉度。随着公司园林绿化工程业务量的增加，工程项目所需配套的苗木也会随之大幅度增加。因此，如果无法保证稳定、可靠的苗木材料供应将对公司的业务发展造成掣肘。所以，自营苗圃的建设必须与公司的工程施工业务规模同步发展，为公司园林绿化工程施工业务提供稳定、可靠的苗木供应。

目前，公司苗圃面积已经达到8,919亩，主要种植大规格乔木。随着公司园林绿化工程施工业务的快速发展，公司现有苗圃自产苗木已经无法满足园林工程业务快速发展的需要，工程所需苗木的缺口逐年加大，只能通过对外采购进行弥补。因此，公司拟投资新建自营苗圃，生产大规格、高品质苗木，以满足公司园林工程用苗需求。

(2) 外购大规格苗木价格高、资源紧张、供不应求

随着城市建设和绿化档次的提升，对苗木质量的要求越来越高，尤其是作为园林绿化骨架树种的大规格乔木的需求日益增加。同时，由于在一定的时间内，苗木的生长量相对固定，苗木供应呈现刚性的特征，大规格苗木资源日趋稀缺、供不应求，价格不断上涨。因此，通过新建自营苗圃，能够掌握大规格苗木资源、降低大规格苗木成本。

(3) 外购苗木存在一定的弊端

① 质量和规格难合乎要求。从各地采购的苗木有时质量和规格参差不齐，尤其是大批量使用相同树种和相同规格的苗木时，很难满足公司的“精品园林”战略取向和工程发包方对苗木规格整齐划一的要求，制约了公司主营业务的稳步快速发展。

② 采购时间较长，影响工期。从调查摸底苗木资源到苗木运抵园林工程工地，需要较长的采购时间，影响了工期或制约了抢赶工期的效率。

③ 采购环节多，增加成本。因苗木从苗农手中到公司一般还得经过当地苗商、苗木经纪人等中介。环节的增加导致采购成本增加，降低了公司的盈利能力。

④ 长途运输降低成活率。苗木从种植地运输到园林工程工地的过程中，上下车搬运导致根部土球破碎和苗木损伤、运输路程较远等因素降低了苗木的成活率，不但影响工程质量，还增加了工程造价。

⑤ 无法反季节栽植或导致成本上升。跨越大区采购的苗木无法进行反季节栽植，而就近采购的苗木价格高昂，降低了公司的利润率。

（4）建设自营苗圃有助于建立与周边苗圃良好的协作关系

建设自营苗圃，生产大规模、高品质苗木，不仅能够满足公司部分园林绿化工程用苗需求，而且有助于公司加强对周边苗圃情况的了解与把握，与周边苗圃供货商建立良好的协作关系，增强公司控制和调配苗木资源的能力，奠定保质保量供苗的基础，有效保障公司的用苗需求，从而提高公司的市场竞争优势。

5、土地承包情况

公司已与相关各方签署《土地承包意向书》，分别在陕西渭南卤阳湖西区、山西晋中榆次区国营庆城林场、山东寿光国有机械林场、河北赛罕坝机械林场拟承包5,000亩、6,481.5亩、8,532亩和5,086.5亩土地，承包期限均为自双方正式签订《土地承包合同》之日起20年。

（二）设计中心及管理总部建设项目

1、项目基本情况

本项目投资35,215万元，在北京中关村电子城IT产业园购置24,491平方米办公用房设计公司设计中心及管理总部。

2、项目建设必要性

(1) 现有办公场所不能满足公司人员、业务规模快速发展的需要

随着公司业务规模的快速扩张，公司员工人数不断增加。截至2011年5月31日，公司在册员工1,600余人，约为2009年末员工人数的3倍。2011年以来，为适应公司业务发展的需要，公司加大了人才招聘和引进力度，人员规模仍在持续增加。随着公司员工人数的增加，办公空间狭小、员工工位紧张等问题日益凸显。

目前，公司在北京市朝阳区北苑家园绣菊园租赁的办公楼面积为 10,423.21 平方米，北京地区办公人员（包括总部、东方利禾、EDSA 东方以及东方艾地）整体迁入新址办公，人均办公面积约 10 平方米。根据公司未来五年业务发展规划测算，预计公司员工在 2015 年将达到 5,000 人，其中北京地区常驻员工约 2,500 人。按照每个员工工位建筑面积平均 10 平米测算，未来 3 年，公司办公场地的需求预计约为 25,000 平方米。

本项目的实施将满足公司未来人员规模快速增长对办公场所的需求，通过构建良好的办公环境，吸引更多优秀人才的加盟，提升公司形象和市场影响力。

(2) 有利于降低管理成本，提高管理效率

本项目的实施，将解决以往办公设施简陋、工作安排不便等问题，实现各公司、各部门人员的集中办公，为提高管理水平创造了客观条件，从而有助于公司降低管理成本和沟通成本，提高管理效率。

(3) 有助于减少房屋租赁费用，降低营运成本

随着公司规模的扩张，公司办公场地租赁费用不断上升，2011年，公司整体租金水平已经超过1,000万元。此外，近年来，北京地区写字楼租金呈稳步上升态势，写字楼空置率下降明显，为了减少房屋租赁费用，降低营运成本，公司迫切需要建设自己的办公场所。

(4) 有助于提高公司设计水平，强化公司设计业务的领先优势

公司目前投资东方利禾、EDSA东方和东方艾地等三家设计公司，从事园林景观规划、设计业务。截至2011年5月底，上述三家设计公司共有设计人员300余人。本项目的实施，有利于公司不同设计品牌之间建立统一的沟通交流平台，使技术创新、知识创新在设计公司之间实现资源共享；有利于建立培训学习的统一平台，使企业内培训教育经常化、制度化，从而进一步提升公司的设计水平，强化公司在园林设计领域的领先优势。

3、固定资产折旧对经营业绩的影响

本项目新增房屋资产价值35,215万元，按照公司现行的固定资产折旧方法，年折旧额为669.09万元，扣除所得税后，购买固定资产对净利润的影响为501.81万元；若租赁同等面积的办公用房，年租金约为2,739.98万元，扣除所得税后，租赁办公场所对净利润的影响为2,054.99万元。因此，本项目建设在经济上是可行的。

（三）园林机械购置项目

1、项目基本情况

本项目拟投资10,000万元，用于园林施工机械和养护机械的购置。

2、项目建设必要性

（1）施工设备租赁已无法适应公司业务规模化发展的要求

公司从事园林绿化工程业务需要较高的营运资金，为提高资金使用效率，公司对施工设备主要采取租赁的方式进行工程施工。但随着公司业务规模快速扩张，项目数量不断增加，单个项目规模与过去相比也有较大提高，未来继续依靠设备租赁的方式已经无法满足工程施工的需要。在一些大型项目的施工过程中，公司在短期内通过租赁方式调集大量大型施工设备，存在一定的不确定性，可能对工程进度产生不利影响。

截至2010年底，公司机器设备净值为152.58万元，设备净值仅占公司总资产的0.79%，而且公司机械设备的增长速度远低于营业收入增长率。因此，公司亟待提升机械装备水平，以满足快速发展的园林绿化工程施工业务。

（2）购置部分关键设备有利于控制工程施工关键环节的质量

综合性较强的大型园林绿化工程项目，要求施工队伍具备较强的专业技术能力和经验，能够准确理解施工方案并予以落实，同时施工团队应具备较高内部协作水平，以提升工程整体的施工效率和质量。公司通过购置大型园林绿化工程项目中的土方工程及绿化工程所需的关键设备，并配备自己的操作人员，有利于培养一支专业技术娴熟、协作水平较高的施工队伍，从而有效地控制工程施工关键环节的质量。

（3）有利于开拓园林养护市场，降低经营风险

我国园林绿化市场处于高速发展阶段，增量市场空间广阔。同时，随着园林

绿化水平的不断提高，我国园林绿化将形成庞大的存量市场，园林绿地养护市场的规模将逐步扩大，成为园林绿化企业发展的新增长点。

公司目前实行苗木种植、园林绿化设计、园林工程施工、养护等一体化的全产业链业务模式。未来发展过程中，公司将逐步加大园林养护市场的投入，使园林养护业务与其他各产业链业务环节协同发展。因此，公司计划通过园林养护设备的采购，提高园林养护业务的服务能力，积极开拓园林养护新市场，培育新的业务增长点，使养护业务未来成为公司持续稳定的收入和利润来源。

3、固定资产折旧对经营业绩的影响

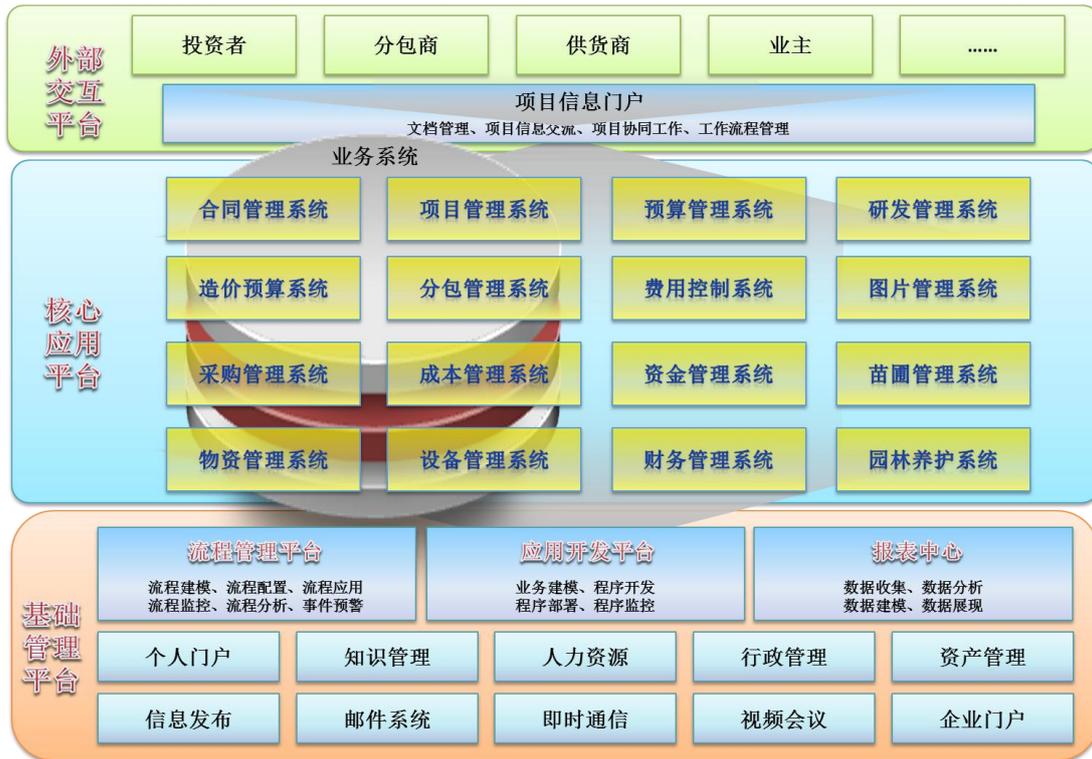
经测算，公司购置设备单位时间内产生的折旧费用、维护修理费用、燃油费用、操作工人工资等费用低于设备租赁产生的租赁费用；并且，公司购置施工设备，配备自己的操作人员，操作效率远高于租赁设备的操作效率，将在很大程度上节省单位工程量的成本。

按照机器设备5年的折旧年限和5%的残值率测算，本项目将为公司每年增加固定资产折旧1,900万元。

（四）信息化建设项目

1、项目基本情况

随着公司业务规模和人员规模的不间断扩大，管理的广度和范围逐渐增加；同时，为了实现精细化管理，防范管理风险，公司信息化建设变得尤为重要。为适应公司进一步规模扩张的需求，在现有信息系统架构的基础上，公司拟投资2,445万元用于信息化建设项目，包括外部交互平台、核心应用平台和基础管理平台等。



基础管理平台主要用于公司的基本日常管理，同时依靠强大的流程引擎将日常管理与核心管理系统紧密连接在一起，实现端到端的流程控制。

核心应用平台包括公司日常生产经营过程中所有的业务系统。所记录的信息为公司的核心数据。各业务系统的数据依靠流程平台和开发平台所搭建的数据总线紧密的连接在一起，实现各个数据孤岛数据自由交互。

外部交换平台通过项目信息门户，实现公司与业主、分包商、供货商、投资者等相关人员的快速信息交互，进而提高沟通效率，减少由于沟通不畅导致的额外成本。

2、项目建设必要性

(1) 通过信息化手段提高企业竞争力已成为现代企业发展的必然趋势

信息化建设正在逐步改变企业的生存和运营模式。企业推进信息化，不仅可以节约成本，使企业员工提高工作效率、规范企业的多层次、全方位管理；并且在企业与外界之间，可以帮助企业实现电子商务模式，拓宽交流范围，缩短交流时间、丰富交流方式，协助维护企业与社会之间良好的关系。因此，信息化建设是公司提高管理效率、做大做强，实现精细化管理的必由之路。

(2) 信息化是公司业务规模化发展的迫切需要

近年来，公司业务规模不断扩张，经营地域越来越广阔。规模和区域的扩张

带来了管理难度的剧增，管理链条的延伸带来了管理效率的降低。因此，公司有必要利用成熟的IT技术和手段，加强信息的即时沟通与数据的及时准确传输，系统地理顺业务和管理流程，提高工作效率，节约成本。随着公司业务规模的持续快速发展，迫切需要通过信息化手段提升业务管理水平。

（3）信息化建设是提高公司跨区域经营能力的客观要求

跨区域经营一定程度上可以消除季节因素对公司工程业务的影响，还可以有效提高公司内部资源配置效率，提高工程施工项目的成本控制能力，分散业务区域过于集中可能带来的经营风险。公司多年来一直坚持跨区域发展的市场战略布局，目前，公司施工项目主要分布在辽宁、山东、山西、湖南、浙江、四川等地区，并且近年来异地分公司的数量不断增加，因此，业务规模的扩张对公司的异地管理能力提出了越来越高的要求。公司信息化项目的建设，能够为公司搭建一个不受时空、地域限制的协同工作平台，公司内部日常管理、沟通都能够通过该平台完成，从而建立高效的异地管控平台。

（4）有利于数据信息的处理，加强信息安全

随着管理精细化、数字化的推进，公司产生并积累了大量的业务、财务和管理数据，并以数字的形式在公司不同的层面进行处理、交流和传达，数据的累计量非常庞大，需要进行汇总、加工和存储；各类敏感信息的安全需要技术手段进行保密。本次信息化项目的实施，有助于公司加强对庞大数据信息的梳理和安全保护。

（五）补充流动资金项目

1、项目基本情况

为进一步开拓工程施工业务市场，公司拟使用本次募集资金60,000万元补充公司流动资金。

2、补充流动资金的必要性

（1）资金实力是园林绿化企业发展的重要基础

从园林绿化企业的特点来看，工程施工行业属于典型的资金密集型的“轻资产”行业，生产经营中所投入的资本较少形成固定资产，大多以流动资产的形态存在。工程施工各环节需占用公司大量流动资金，因此资金实力在一定程度上决定了工程施工企业的工程施工规模及成长速度。

园林绿化企业的经营主要依赖于施工资质、施工技术、施工经验、工程项目流动资金、施工团队及其管理能力等，其中充足的资金是工程施工企业发展的重要基础。获得足够的资金并加以有效利用，是行业内公司实现跨越式发展的重要基础。

(2) 扩大流动资金规模是公司业务发展的内在需求

园林绿化工程项目类型主要包括休闲度假项目、地产景观项目、生态湿地项目和市政绿化项目，其中休闲度假项目和地产景观项目投资主体以私人机构为主，生态湿地项目和市政绿化项目的投资主体大多为政府的各级市政部门或政府投资的各级主体，其项目特点多为非经营性、非盈利性和公益性。

市政绿化项目和生态湿地项目作为政府的非经营性基础建设项目，其建设资金的最终来源是政府财政收入，这类项目在施工期间工程支付进度款的比例低且应收款回收期长，整个项目建设和回收期对资金的占用量很大。尤其当前这类工程项目的单体投资规模呈递增趋势，大型建设项目的投资总额日趋庞大，因此对承包商的资金实力提出了更高的要求。

3、补充流动资金的可行性

近年来，随着公司综合实力的提升，公司各项业务发展迅速，2008年-2010年，公司分别实现营业收入41,578.04万元、58,407.85万元和145,353.46万元，分别比上年增长53.91%、40.48%和148.86%。根据目前公司已经签订项目情况以及公司正在营销的项目情况，未来五年内，公司仍将保持较快的发展速度。

目前，公司正处于施工阶段的重点项目如下表所示：

| 项目名称 | 协议及合同金额（万元） |
|-------------------|----------------|
| 大同文瀛湖项目景观工程 | 120,000 |
| 湖南省株洲市神农城生态景观公园工程 | 42,000 |
| 淄博临淄区景观工程项目 | 66,000 |
| 鞍山市城市景观工程 | 160,000 |
| 本溪沈溪新城景观项目 | 120,000 |
| 衡水市釜阳河市区段景观工程 | 44,600 |
| 浙江省海宁市城市景观体系建设工程 | 60,000 |
| 山西省宁武县天池景区及新城景观工程 | 20,750 |
| 合计 | 633,350 |

上述项目的设计、施工周期较长，对流动资金的需求规模比较大。另外，公司在天津、河北、山东、上海等多个省市也有若干个项目处于施工或营销阶段。

公司充足的项目储备为项目实施提供了可靠保证。

北京东方园林股份有限公司董事会

2011年6月10日