

# 深圳市华测检测技术股份有限公司

## 华东总部基地（一期）建设项目

### 可行性研究报告

编制部门：华测上海分公司

编制者：陈骞

编制日期：2014年3月

# 目录

第 1 章 项目概要 .....	2
一、项目名称 .....	2
二、项目建设内容 .....	2
三、项目实施主体 .....	2
四、项目建设目标 .....	2
五、项目进度 .....	2
六、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
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 .....	9
一、项目管理 .....	9
二、人员编制 .....	9
第 5 章 项目投资估算与资金筹措 .....	10
一、项目总投资估算 .....	10
二、投资回报估算 .....	10
三、资金筹措 .....	100

# 第1章 项目概要

## 一、项目名称

深圳市华测检测技术股份有限公司华东总部基地工程（一期）  
（以下均简称本项目）

## 二、项目建设内容

本项目计划投资约**16,434**万元，用于建设华测华东总部基地一期。

投资中**5,934**万元用于土地的购置，**10,500**万元用于办公楼和实验室大楼的建设。

## 三、项目实施主体

由深圳市华测检测技术股份有限公司（以下简称“华测检测”或“华测”）在上海市漕河泾经济开发区浦江园区设立的全资子公司（名称待工商部门核准）承担。

## 四、项目建设目标

本项目办公楼将按照甲级写字楼标准进行规划和设计。检测实验室大楼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。

## 五、项目进度

本项目预计起止日期为**2014年4月**至**2016年12月**，共**33**个月。

**2014年4月**：签订土地购置合同；

**2014年5月-12月**：完成定向招拍挂，“三局两委”过会，土

地成交确认；

2015年1月-2016年12月：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。

## 六、研究结论

### （一）经济指标

本项目建设总投资为16,434万元，仅节约租金一项可在17.3年内收回全部投资。

### （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16,434万元，用于建设华测华东总部基地一期工程。

投资中：

(一) 5,934万元用于土地的购置：

项目名称	数量	金额
土地	43亩	4,945万元
购置费用		989万元
合计		5,934万元

(二) 10,500万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	4,000	1,800
总部大楼装修	1,500	4,000	600
实验室大楼建造	2,500	20,000	5,000
实验室装修	1,200	20,000	2,400
市政配套及园林景观	700	10,000	700
合计			10,500

### 二、项目建设目标

华测检测华东总部基地是华测检测发展布局的重点，是集团未来在华东地区检测认证业务的中心。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，充分利用公司既有的优势和成果，结合华东地区产业结构升级转型的需要，全力打造具有行业领先优势，高精技

术集中的检测认证高地，促进公司进一步做大做强，实现“建立中国人的主流检测品牌，为中国的国内、外企业提供最有价值的检测服务”的战略目标。

本项目建设完成后，将把目前位于浦东金桥的办公室及实验室迁移至总部基地内，使上海华测在华东地区成为国内第三方综合性检测的第一品牌。在扩大业务量的同时，稳定检测服务的质量，保持企业营业收入的快速增长。

### 三、项目建设地点及规模

本项目的建设地点拟选址：上海市漕河泾经济开发区浦江园区，占地面积28,666.8平方米（43亩），建筑面积43,000平方米（容积率1.5）。

### 四、项目建设规划

本项目建设项目及规划如下：

（一）总部办公大楼：建筑面积4,000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。

（二）实验楼：建筑面积 20,000 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）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

本项目预计起止日期为2014年4月至2016年12月，共33个月。



2014年4月：签订土地购置合同；

2014年5月-12月：完成定向招拍挂，“三局两委”过会，土地成交确认；

2015年1月-2016年12月：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。

## 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，按照《MCTI MR-PRO-1016 招标采购管理办法》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

项目总投资：16,434万元

支出项目	金额（万元）
土地投资	5,934
其中：土地购置	4,945
购置税费	989
建筑投资	10,500
其中：总部大楼	2,400
实验室	7,400
市政配套及园林绿化	700
合计	16,434

### 二、投资回报估算

参照目前该区域厂房租赁价格标准为 33 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 792,000 元，每年需支付租金 9,504,000 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 17.3 年内收回全部投资。

### 三、资金筹措

本项目投资所需资金全部由公司自筹解决。