

深圳市汇川技术股份有限公司

建设总部基地项目

可行性研究报告

深圳市汇川技术股份有限公司

二〇一五年十一月

目 录

第一节 项目总体情况	2
一、 项目概况.....	2
二、 项目背景.....	3
三、 建设单位概况.....	3
第二节 项目建设必要性和可行性	4
一、 项目建设必要性.....	4
二、 项目建设可行性.....	6
第三节 环境保护.....	6
一、 环境保护.....	6
二、 本项目的环保措施.....	7
三、 综合评价.....	8
第四节 效益分析.....	8
第五节 相关影响及其他	8
一、 对公司的影响.....	8
二、 项目建设风险及对策.....	9
第六节 结论建议.....	9

第一节 项目总体情况

一、项目概况

1、项目名称

汇川技术总部基地

2、建设地点

深圳市龙华新区观澜高新技术产业园

3、建设单位

深圳市汇川技术股份有限公司（以下简称“汇川技术”或“公司”）

4、建设内容

公司总部基地大楼工程建设、设备购置等

5、项目投资估算及资金来源

本项目总投资 33,000 万元（不含土地购置费），拟全部采用超募资金投入，
明细估算如下：

序号	名称	单位	数量
一	技术指标		
1	总建筑面积	m ²	55,000
2	建筑占地面积	m ²	12,650
二	投资数据		
1	项目总投资	万元	33,000
2	建筑安装工程费	万元	25,000
3	设备购置费	万元	3,000
4	工程建设其他费用	万元	2,000
5	基本预备费	万元	1,000
6	铺底流动资金	万元	2,000

6、项目工期

本项目建设周期 2.5 年。

项目的建设计划安排分前期准备、工程建设和投入使用准备三个阶段。

前期准备阶段包括项目调研、项目可行性研究及报批立项等工作，约 3 个月。

工程建设阶段包括方案和施工图设计、施工招投标、土建施工及二次装修、设备订购、现有设备的搬迁及安装调试、组织验收等工作，约 24 个月。

投入使用准备包括试运转、人员培训等，约 3 个月。

7、项目定位

作为公司总部基地，主要职能包括集团管理、人员培训、技术研发和市场营销等。

二、项目背景

深圳市汇川技术股份有限公司成立于 2003 年 4 月，公司成立以来一直保持高速发展势头，业务快速增长对公司内部管理、研发创新、人力资源、企业文化建设等提出了越来越高的要求。目前公司在深圳的办公场所为租赁所得，场地紧缺直接影响了公司的人才引进和培养、制约了公司研发工作的全面开展，已难以满足公司快速发展的战略要求。

因此，为满足公司未来持续发展的需要，建立在深圳的稳定办公场所，满足未来业务规模、研发规模、人员规模快速增长对办公场地的需求，改善研发实验室条件，提升公司的研发能力，提高公司产品竞争力，公司决定在深圳市龙华新区观澜高新技术产业园投资建设总部基地。

公司已于 2015 年 4 月 24 日参加了深圳市土地房产交易中心组织的土地使用权挂牌出让活动，以 7,200 万元竞得了深圳市龙华新区观澜街道宗地编号为“A907-0160”地块的土地使用权，土地性质为工业用地。

三、建设单位概况

汇川技术是国家级高新技术企业，深圳证券交易所创业板上市公司（证券代码：300124），先后获认定为深圳市电机驱动与控制技术研究开发中心、广东省工程技术研究开发中心、广东省民营企业创新产业示范基地。2014 年，公司销

售额 22.43 亿元，归属于上市公司股东的净利润 6.66 亿元，资产总额 46.71 亿元。截止 2015 年 6 月 30 日，公司及子公司员工总数逾 3000 人，其中研发与管理团队约 1000 人，销售与服务团队约 600 人，销售网络遍及全国。

汇川技术主营业务属于战略性新兴产业，在国家“十二五”规划的七大战略性新兴产业里面，汇川技术在四大产业领域中具有核心技术和核心产品：如一体化控制器、伺服驱动与伺服电机（先进装备制造）；高低压变频器、EMC（节能减排）；光伏逆变器、风电变流器（新能源）；电动汽车电机控制器（新能源汽车）等。

截止 2015 年 6 月 30 日，公司及控股子公司拥有已获证书的专利 360 项，其中发明专利 46 项，实用新型专利 263 项，外观专利 51 项；已向国家知识产权局申报，但尚未获得证书的专利申请 257 项，其中发明专利申请 233 项，实用新型专利申请 21 项，外观专利申请 3 项。

汇川技术近年的业绩如下：

汇川技术最近三年的销售收入、利润情况（单位：亿元）

项目	2014 年	2013 年	2012 年
销售收入	22.43	17.26	11.93
归属于上市公司股东的净利润	6.66	5.60	3.18

数据来源：汇川技术年度报告。

第二节 项目建设必要性和可行性

一、 项目建设必要性

1、 有利于吸引和稳定人才队伍，为公司的可持续发展提供保障

公司在深圳现有的办公场所位于宝安区留仙二路鸿威工业区，为租赁所得。该办公场所不仅场地面积无法满足公司发展的需要，而且办公环境也不利于留住和吸引优秀的员工，扩大场地面积和改善办公环境势在必行。

公司作为深圳“土生土长”的企业，许多核心员工和管理者已经在深圳安家落户，公司在深圳建设总部基地后，公司的办公环境将得到极大改善，员工办公舒适度和满意度将得到有效提升，不仅有利于公司吸引优秀人才，而且还有利于公司核心员工和管理团队的稳定。

本次投资建设的总部基地，公司已通过挂牌出让方式合法取得深圳市龙华新区观澜街道“A907-0160”地块的土地使用权，建成后的总部基地系公司自有房产，将为公司提供稳定的、充裕的、良好的办公场地，可为公司未来可持续发展奠定坚实的基础，满足公司中长期发展战略的需要。

2、 有利于改善研发实验室条件，提升公司的研发能力，提高公司产品竞争力

目前公司在深圳的实验室和技术中心场地十分紧张，实验条件较为简陋。一些先进的实验设备和测试设备也因为场地限制，而无法添置，从而在一定程度上影响了研发效率。

总部基地建成后，将为公司提供充裕的办公场地和研发实验空间，同时公司将添置一批先进的研发设备，构建一个良好的研发环境，有利于公司提升和增强技术研发手段，缩短产品的研发周期，提升产品竞争力。

3、 有利于提升公司形象，提升投资者及客户对公司的信任感

由于场地原因，公司目前在深圳没有一个具有企业特色的、功能齐全的产品展示区，公司很多有竞争力的产品和解决方案无法得到呈现。投资者或客户来深圳参观时，不仅觉得公司办公场所简陋，而且对公司的产品和方案也无法得到有效了解，给公司的形象带来不利影响。

总部基地建成后，公司将搭建一个综合产品及解决方案展示区，以增进投资者及客户对公司产品和解决方案的深度理解，同时有利于提升公司形象，提升投资者及客户对公司的信任感。

4、 有利于改善公司的资产结构，提高募集资金使用效益

该项目使用土地为公司自有工业用地，紧邻深圳龙华核心区总部基地，是未来深圳市重点发展的区域之一，地理位置较为优越。随着深圳龙华核心区总部基地的建设及周边配套的完善，该项目建成后将成为公司一项优质的固定资产。通

过本项目的实施，公司固定资产比例将有所上升，进一步改善公司的资产结构，提高募集资金的经济效益。

二、 项目建设可行性

1、 资金保障

公司首次公开发行人民币普通股募集资金总额为 194,076 万元，扣除各项发行费用后的募集资金净额为 185,831.50 万元，其中超募资金 156,551.11 万元，截至 2015 年 9 月 30 日，尚未作使用计划的超募资金余额为 45,403.16 万元（不含利息）。

本项目总投资 33,000 万元（不含土地购置费），拟全部使用公司超募资金进行投资，有助于降低项目建设对公司自有资金现金流造成的压力。

2、 公司已具备建设总部基地的成熟的经营和管理模式

通过十多年发展，公司建立了以客户为中心的产品线经营模式，建立了基于客户需求的 IPD 开发流程，建立了基于质量管理、交付管理、成本管理的全流程运作体系，建立了以计划、采购、制造、质量、工艺、物流为核心业务的扁平化生产组织，建立了 MES、ERP、ISH、OA 等高效的信息化管理平台。公司目前已经具备了建设总部基地的成熟的经营和管理模式。

3、 深圳及周边地区拥有建设本项目的产业基础

珠三角地区作为中国最具经济活力的区域之一，拥有大量高水平的研发、管理人才，可为公司的发展提供丰富的人力资源；同时，龙华新区作为深圳重要的工业新城，无论是产业配套还是招商引资服务均具备建设本项目的产业基础。

第三节 环境保护

一、 环境保护

本建设项目为标准框架结构大楼，在建设使用过程中不产生工业废水。在项目建设过程中坚决贯彻环境保护和绿色节能的基本国策和可持续发展战略，坚

持污染控制和生态保护并重，遵守国家有关环境保护的法律、法规及相关要求，做好环境保护。

二、 本项目的环保措施

1、 废水处理

本项目无废水产生，只有少量的生产用水(主要为替换补充生产用水)。排水主要是生活污水及雨水，排水方式采用雨污分流制，生活污水中粪便类污水经化粪池处理、生产替换下废水也经过预处理后达到污水纳管标准后，纳入市政污水处理收集管网，雨水经雨水系统收集后排入市政排水管网。

2、 固体废弃物处理

本项目研发产生的固体废弃物为边角料，这些边角料集中堆放后，以便再利用或交由有资质的废品及危险废物处理单位处理。其它固体废弃物为生活垃圾，生活垃圾定点堆放，由环卫部门定期清运，集中处理，可防止污染环境。

3、 废气处理

实验室实验材料加热过程中产生的微量废气其浓度大大低于车间允许浓度，经过静电吸附处理装置过滤后才排放。

4、 噪声控制

本项目噪声实验检测仪器，相关项目噪声执行《工业企业厂界噪声标准》：昼间 61.2 分贝（A）；夜间 54.1 分贝（A），因此采取以下噪声控制措施：

- （1） 设备选型选用低噪声设备。对噪声源设备进行定期检修，确保其能良好的正常运转，使噪声符合《工业企业厂界噪声标准（GB12348-90）》中的Ⅲ类标准；
- （2） 在设备安装时采取加填、紧固、减震隔震措施，以达到防震减噪的目的；
- （3） 在厂区范围内栽植常绿树木，进一步衰减噪声的影响。

5、 环境绿化

为了美化环境，应进行环境绿化，环境绿化采取以专用绿地为主、路边为辅、

点线面结合、发展建筑物垂直绿化的方案，构成一个完整的绿地生态系统。增加绿化面积，提高绿化系数，净化空气、美化环境。在道路两侧种植乔木，建、构筑物以外的空地上种植花卉。以营造清洁美观的工作环境，调节和修复园区的生态环境。

三、 综合评价

本项目在建设及生产运行中“三废”排放量极少，经上述处理后“三废”排放均可达到国家有关标准要求，同时新材料轻型输送带属于国家鼓励类产业，不仅产品无毒，且生产环境和生产过程对环境整洁程度要求较高，故厂区非常环保。

因为公司注重绿化工作，绿化面积增大，园区环境进一步改善，空气得到了净化，由此可见，本项目环境效益较好。

第四节 效益分析

1、本项目建成后，可以解决了公司行政总部和研发实验室的办公场所问题，提高总部运营管理效率，推动研发工作，并提升员工对公司的认同感和凝聚力，吸引更多的优秀技术人才，提高公司持续开发、维护、更新产品的能力，进一步提高公司的市场竞争力。

2、本项目建成后，可以大幅度提升公司的整体形象和品牌价值，保持公司在行业中的领先地位，推动公司业务的健康快速发展。

3、本项目建成后，未来可为社会直接提供 1000 人以上的就业机会，项目基建、设备安装等间接提供上千人以上的就业机会，并拉动上下游产业的发展。

第五节 相关影响及其他

一、 对公司的影响

1、 固定资产折旧对公司业绩的影响

本项目竣工后预计新增固定资产 33,000 万元，根据公司现行会计政策，房

产按 20 年折旧计提，预计残值率为 5%，每年这部分资产计提的折旧约为 1,568 万元，不会对公司盈利水平产生重大影响，相对于购置或租赁同等规模及品质的相同场所，本项目有着积极的正面影响。

2、 固定资产减值对公司业绩的影响

按目前经济发展趋势和项目所处的地理位置，在国际、国内宏观经济环境不发生重重大不利变化的情况下，该项目存在较好的增值空间，预计该项目不会发生资产减值对公司业绩产生不利影响的情况。

二、 项目建设风险及对策

虽然公司已对投资建设总部基地项目进行了详尽的分析，但本项目工程较大，建设内容较多，项目建设过程中，可能存在管理与组织失误、施工技术及施工环境、项目建设期及进度变化等不确定因素。任何一项因素或情况的变化都有可能给项目预期建设进度带来一定影响，从而延缓建设周期。

为应对工程建设风险，公司将聘请有资质的设计、工程咨询单位就项目可行性、技术方案、规划布局等进行科学论证和方案设计；聘用有资质的施工企业进行工程施工；聘用有资质的监理单位对工程质量进行全程监控。同时，公司将派驻内部专业人员负责组织实施本项目，加强工程建设过程中各类风险的事前管控，严格把握项目建设进度和质量，尽可能降低项目实施风险。

第六节 结论建议

本规划从项目必要性、现有的研发及办公条件分析、未来的公司发展需求及投资规模等诸方面都是可行的；本项目的经济效益及社会效益评价均较好，立项建设是必要和可行的。

建议：

- (1) 建设项目承办单位尽快完成前期工作，争取早日开工建设；
- (2) 该项目应该按照相关基本建设管理办法严格进行工程项目的管理；
- (3) 该项目要加强成本控制和质量控制。有关项目建设的发包、分包应通过公开招标择优录取；积极运用技术经济的方法，努力降低成本。

深圳市汇川技术股份有限公司

2015 年 11 月 9 日