

华测检测认证集团股份有限公司

北方检测基地建设项目

可行性研究报告

2017年8月

# 第一章 项目概要

## 一、项目名称

华测检测认证集团股份有限公司“北方检测基地工程”(以下均简称本项目)。

## 二、项目建设内容

本项目计划投资约 25,274 万元，用于建设北方检测基地。投资中 2,206 万元用于土地的购置（27.11 亩），23,068 万元用于办公楼和实验室大楼的建设，其中地上面积 44,000 平方米，地下面积 10,000 平方米，容积率 2.5。

## 三、项目实施主体

由华测检测认证集团股份有限公司（以下简称“华测检测”或“华测”、“公司”）全资子公司——天津华测检测认证有限公司（以下简称天津华测）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：功能与形象兼备、适度超前、模块建设、可持续发展的原则。

## 五、项目周期

本项目预计起止日期为 2017 年 1 月至 2019 年 12 月，共计 36 个月。

## 第二章 项目可行性分析

### 一、需求分析

1、天津华测近两年发展趋势强劲，公司预计以天津为代表的北方检测市场已经迎来新的拐点，机会逐渐增多，未来业绩可实现持续快速增长，故投建北方检测基地已经具备了基本的市场条件。

2、天津华测已建成 RHS、纺织、环境、计量、箱包、新能源等 6 个实验室，2017 年预计新投建汽车、食品、建材、油品、纸用品等 5 个实验室，届时天津华测的实验室数量将达到 11 个，场地需求达到 1.5 万平方米，仅次于深圳和上海，从规模上看，选择天津建立北方检测基地的内在需求已经成熟。

3、天津华测净利润率和人均产值均高于集团平均水平，公司认为主要原因是天津处于成本洼地所致，选择天津配置土地资源投建北方检测基地，从成本角度来看，性价比高，且可以锁定长期成本，有效提升集团盈利水平。

4、选择天津建设北方检测基地，通过持有自有土地和物业的方式，避免了未来因场地、空间等问题引发的各种限制和风险，从发展来看，有利于集团长期经营战略的执行和核心竞争力的提升。

5、选择天津建立北方检测基地，形成天津“基地实验室”辐射周边城市“卫星实验室”的“以大带小”的格局，有利于集团北方区市场和实验室资源的优化配置，有利于增强协同效应和管理效率。

6、选择天津建立北方检测基地，有助于提高公司的品牌形象，增强客户以及广大投资者对公司的认可和信心，有助于提升员工的自豪感和认同感，从而推动积极进取的企业文化。

### 二、投资回报估算

参照目前土地所在区域的厂房租赁价格标准（约 1.2 元/ M<sup>2</sup>/天），如公司租赁与本项目同样面积的厂房, 每年需支付租金 19, 272, 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 13 年内收回全部投资。

### 三、结论

综上所述，本项目符合业绩和市场预期，能够锁定长期成本及防范风险，有助于提升集团的服务能力和品牌形象，各项条件成熟，应予实施。

## 第三章 项目建设方案

### 一、项目建设内容及投资估算

本项目计划投资 25,274 万元，用于建设华测集团北方检测基地工程。项目总投资估算如下：

(一) 2,206 万元用于土地的购置：

项目名称	说明	金额(万元)
土地购置	42.22 亩	2,111
税费	契税+印花税	95
合计		2,206

(二) 23,068 万元用于办公楼及实验楼的建造和装修：

支出项目	单价(元/m <sup>2</sup> )	面积(m <sup>2</sup> )	金额(万元)
办公楼建造	2,000	6,000	1,200
办公楼装修	1,500	6,000	900
实验楼建造	2,000	38,000	7,600
实验楼装修	2,000	38,000	7,600
地下室建造	4,000	10,000	4,000
园林景观	800	10,000	800
市政供暖配套	220	44,000	968
合计			23,068

### 二、项目建设目标

华测集团北方检测基地是华测检测发展布局的重点，是集团未来在北方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，结合北方区域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，将把目前东丽开发区先锋东路 99 号以及东谷园 2 号楼的办公室及实验室迁移至检测基地内，使天津华测在北方地区成为国内第三方综合性检测的第一品牌。

### 三、项目建设规划

本项目建设项目及规划如下：

（一）基地办公大楼：建筑面积 6000 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）检测实验楼：建筑面积 38,000 平方米，实验室将按照国际一流实验室技术规范进行高标准建设；

（三）地下停车场：建筑面积 1,0000 平方米，采用人车分流设计；

（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。

### 四、项目建设进度

2016 年 12 月：签订土地购置合同；

2017 年 1 月- 3 月：完成招拍挂，土地成交确认；

2017 年 4 月- 2019 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。

## **五、项目资金筹措**

本项目所需资金由公司自有资金及 2016 年度非公开发行项目资金解决，其中公司非公开发行项目提供 14,000 万元，其他资金由公司自筹解决。

## 第四章 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《 MCTIMR-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。