

华测检测认证集团股份有限公司  
华中区基地建设项目

可行性研究报告

2017年8月

# 目录

第 1 章 项目概要 .....	3
一、项目名称 .....	3
二、项目建设内容 .....	3
三、项目实施主体 .....	3
四、项目建设目标 .....	3
五、项目进度 .....	3
六、研究结论 .....	4
（一）经济指标 .....	4
（二）研究结论 .....	4
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 .....	10

# 第1章 项目概要

## 一、项目名称

华测检测认证集团股份有限公司（以下简称“公司”或“华测集团”）华中区检测基地（以下均简称“本项目”）。

## 二、项目建设内容

本项目计划投资约 19,056 万元，用于建设华测检测华中区检测基地。投资中1,440万元用于土地的购置，17,616万元用于实验室大楼的基础建设。

## 三、项目实施主体

由华测检测认证集团股份有限公司在武汉东湖高新开发区大学园路设立的全资子公司武汉市华测检测技术有限公司承担。

## 四、项目建设目标

本项目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2017年7月至2020年12月，共42个月。

2017年7月至2017年12月：完成相关协议书的签署及土地使用权确认；

2018年1月-2020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 19,056万元，按目前初步统计各事业部在武汉所需面积约21000平方，仅租金一项可在20年内收回全部投资，另外空置的部份还可考虑对外出租，可加快投资回收时间。

### （二）研究结论

1、近年来，随着技术创新、标准创新以及检测认证新的需求不断涌现，政府部门检测机构的国退民进，未来各政府部门通过购买服务、公开招标会越来越多，检测市场进一步成熟，为民营检测机构提供更多的市场机会。

2、目前武汉子公司是租的厂房，现园区已经是比较成熟的区域，已没有足够空间能提供我们扩建的场地，一定程度上的限制了业务的发展。另外，武汉公司现已经是在两个不同的地方建的实验室和办公，相隔10多公里，也不利于公司的整体管理和服务。武汉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，武汉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，也能证明公司实力，提升公司品牌和影响力。

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 19,056 万元，用于建设华测检测华中区检测基地工程。

投资中：

(一) 1,440 万元用于土地的购置：

项目名称	数量	金额
土地	45亩	1,200万元
购置费用		240万元
合计		1,440万元

(二) 17,616万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)
实验室大楼建造	3,500	33,000	11,550
地下停车场建造	4,500	预估4,000	1,800
实验室装修 (先装修一部份)	1,500	21,000	3,150
市政配套及园林景观	1,000	11,160	1,116
合计			17,616

### 二、项目建设目标

华中区检测基地是公司发展布局的重点，是集团未来在华中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，结合华中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

国人自己的检测品牌，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，将把目前位于东湖高新开发区大学园路的办公室及实验室和武汉可靠性实验室都迁移至本基地内，使武汉华测成为国内第三方综合性检测在华中地区的第一品牌。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：武汉市东湖开发区光谷三路，总用地约45亩（净用地约30亩，以实际测量为准）的工业用地，建筑面积33,000平方米（容积率1.65）。

### 四、项目建设规划

本项目建设项目及规划如下：

（一）实验楼：建筑面积33,000平方米，实验室将按照相关实验室技术规范和有特殊实验室要求的进行高标准建设；

（二）市政配套及园林绿化：本项目配套工程还将进行道路、消防、人防（地下停车场）、管线、照明、安防及园林绿化等附属物部分建设。

建筑内容	建筑面积（平方米）	占地面积（平方米）	备注
生产车间（检测实验室）	32,800	8,200	2栋4层楼
配套设施	200	200	门房、配电房、废液室。
合计：	33,000	8,400	

### 五、时间安排

本项目预计起止日期为2017年7月至2020年12月，共42个月。

2017年7月至12月：完成相关协议的签署及土地成交确认；

2018年1月-2020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-1023 工程招标采购管理办法》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：19,056 万元

支出项目	金额（万元）
土地投资	1,440
其中：土地购置	1,200
购置税费	240
建筑投资	17,616
其中：实验室大楼	11,550
地下停车场	1,800
实验室基础装修（2.1万平）	3150
市政配套及园林绿化	1116
合计	19,056

### 二、投资回报估算

预计 4 年后该区域厂房租赁价格标准为 35 元/ M<sup>2</sup>·月，如公司租赁本项目同样面积厂房（按使用 21000 方预估），每月需支付租金 73.5 万元，每年需支付租金 882 万元。

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，以现目前统计的各事业部所需面积 2.1 万平方使用面积的租金标准计算，我司建成该项目后这部份自用，仅租金一项即可在 20 年内收回全部投资。如果能将空置的 1 万平方对外出租，将可提前收回投资。

### 三、资金筹措

本项目投资所需资金部分资金自筹，使用公司非公开发行项目资金 9,796.48 万元。