

深圳市沃特新材料股份有限公司

总部基地项目可行性研究报告

一、项目概况

公司将于深圳市南山区留仙洞区域建设总部基地，项目计划总投资 19,756.97 万元，建设期 4 年。建成后总部基地将实现并承担总部办公、研发中心、产业服务平台、公司形象展示等职能。项目建成后将有效整合公司现有研发资源，加速公司研发储备的产业化转化，有助于进一步提高公司研发及产品竞争力。公司将使用募集资金 5,713.22 万元用于该项目建设，不足部分由公司自筹解决。本项目实施主体为上市公司。

二、项目实施的必要性

1、深耕战略新兴产业，构建协同发展空间

公司所属新材料产业作为战略性新兴产业的重要组成部分，一直受到深圳市各级政府的重点关注。南山区政府更是围绕战略新兴产业打造“原始创新-技术创新-产业创新”的创新层级链和“自主创新-协同创新-开放创新”的创新形态链。针对辖区内战略性新兴产业企业集聚且产业空间有限的现状，南山区政府在 2018 年率先在留仙洞区域尝试并探索优质企业特别是上市公司总部“联合上楼”模式，以推动产业空间的集约化和产业发展的协同化发展。

据深圳市规划和国土资源委员会南山管理局及深圳市土地房产交易中心公示信息显示，南山区留仙洞区域规划为新兴产业用地，拟引进“高性能复合材料”、“高散热封装材料”等多个产业。公司系业内领先的高分子材料供应商，持续为通讯、汽车、电子电气等多个行业提供碳纳米管复合材料、碳纤维复合材料解决方案，主营业务符合留仙洞区域规划列示的“高性能复合材料”产业范围，满足产业用地准入标准。

2、解决现有场地限制，提升公司运营效率

目前公司在深圳没有自有物业，长期以来一直以租赁物业方式进行办公。截至 2018 年 12 月 31 日，公司共有员工 417 人，现有总部租用空间条件已经对总部运行形成了限制。同时，伴随业务的快速发展，公司将进一步在研发、市场、

供应链、管理等方面引进人才，现有租用物业将很快无法满足总部运营需要。如果选择新租赁物业，一方面符合租用面积需求的物业可选范围较小，如不能统一办公，将对公司整体运行效率造成影响；另一方面，新租赁大面积总部空间将大幅增加公司租金支出，不利于公司将资金用于产品创新和市场开发。因此，建设总部基地项目，将有利于公司提升总部各部门协同办公效率并组建高级人才团队。

3、巩固提升研发实力，开拓未来发展空间

新材料行业作为各行业的基础支撑行业，其研发和产品转化需要长期性、理论性、系统性的研究。公司作为国内高分子材料行业领军企业，建设有广东省院士专家企业工作站、深圳市院士专家企业工作站、广东省工程技术研究开发中心等创新性科研机构，同时针对客户对于材料的不同需求组建了包含材料、化学、化工、机械设计、模具设计、电气工程、环境工程等专业的在内的研发团队，并基于通讯、电子、交通、医疗、航空航天材料的发展趋势，公司将建设超洁净级实验室以便为客户提供从设计到换代处理在内的完整的材料解决方案。而租赁物业一方面不允许公司基于创新而改建物业设计，另一方面在租赁物业建设超洁净级实验室对于实验室的稳定运行和公司投入的持续产出也存在较大风险。

三、项目实施的可行性

1、利用区位优势提升产业创新

公司总部所在珠三角地区作为中国经济最具活力的区域之一，具有完善的电子信息及制造业产业链。同时深圳市作为粤港澳大湾区的核心区域之一，其本身在电子通讯、医疗器械、电气设计、硬件制造等领域具备成熟的产业基础及广阔的创新空间。公司相关产品材料作为重要的基础性战略性新兴产业，将与域内的有关战略性新兴产业形成良好的产业协同互动，有助于公司进一步开发产品应用空间，实现更优质的客户服务。

2、释放技术储备巩固行业地位

项目建成后，公司将充分发挥自有物业优势，升级公司现有院士工作站和工程技术研究中心的建设标准，通过推进下述研发中心建设，推进更多智力资源的成果转化、形成更多知识产权、培养更多人才资源。

（1）高频通讯材料研发中心

在 5G 通讯商业化越来越近的情况下，高频通讯技术竞争已经成为全球化的

竞争热点，具备我国自主知识产权的高频通讯技术将是未来很长时间内我国通讯产业必须面对的问题。作为高频通讯的硬件材料，既要满足材料在高频通讯波段下的介电性能，也要考虑材料高频状态下的热学和力学稳定性，又要满足材料在精密化集成化设备上的加工要求。

经过多年的产业整合和技术沉淀，公司现已成为业内领先的液晶高分子材料（LCP）供应商。LCP 在高频通讯条件下具备优良的介电特性，同时其兼具优异耐热特性和流动性，是未来信息技术设备精密化、轻薄化发展过程中不可或缺的必备材料，因此也被列入由科技部和工信部联合制定的“十三五”发展规划，其将在未来 5G 网络用高频线路板、高端设备用柔性线路板、精密高集成电子设备连接器等方面具有巨大的应用空间。根据市场研究机构 Juniper Research 公司日前在其最新公布的一项报告中预测，到 2025 年，全球 5G 服务收入有望突破 650 亿美元。而作为 5G 基础硬件设备核心材料的 LCP 复合材料，其巨大的市场价值不言而喻。公司将根据通讯电子级产品的测试及使用条件要求，建设洁净级实验室，运用多种测试及仿真分析方法为客户提供可靠、完善、准确的材料服务。

（2）传感器材料研发中心

伴随着对于交互性、智能化信息技术设备的要求提升，传感器已成为未来信息技术设备中不可或缺的精密组件。同时，随着设备精密度的提升，传感器也向着结构精密化、性能稳定化、寿命延长化、体积缩小化方向发展。近几年传感器市场始终保持 20%以上的增速。根据美国波士顿咨询测算，未来全球电动及无人驾驶等智能汽车将创造 420 亿美元的市场价值，中国有望成为最大的智能汽车市场之一。而智能汽车最为依赖的雷达、摄像头、超声波及惯性测量单元等高精度传感器，都对核心材料提出了多样化的要求。此外，随着互联网和云技术的快速发展，到 2020 年全球物联网市场规模将达万亿美元规模。而这其中处于物联网感知层的传感器，将成为物联网的基础，呈现制件及材料需求的爆发式增长。公司将利用现有储备并部分产业化的多种高频透波、高频低损耗、高精密加工性的高分子材料，为中国传感器市场的快速发展提供强大的材料支撑，有力助推我国未来信息技术产业的发展。

（3）轻量化材料研发中心

从无人机到航天器，从汽车到轻轨高铁，材料轻量化是人们一直在追求的方

向。尤其对于新能源汽车，现有的电池技术已经实现了在稳定可靠条件下较高的电池能量转化比，限制新能源汽车发展的主要因素是由于新型复合材料本身性能和材料加工工艺发展不足而导致的车身重量过大、续航能力降低。而盲目的降低车身重量又会对车辆安全性和稳定性造成极大的破坏。

公司将结合自身特种高分子复合材料研发方面的技术优势，以及在高分子加工和结构设计方面的系统优势，实现并完成材料研发和加工的一体化系统解决方案，用材料进步引领汽车行业新的发展。同样的技术突破将极大的推动无人机、航空航天设备、轨道交通、船舶等多行业的进步。

四、项目投资测算

1、预计投资

本项目预计总投资 19,756.97 万元，主要包括土地投资、建设投资、设备投资等，本项目的具体投资情况如下：

单位：万元

序号	项目	金额	比例
1	土地投资	3,701.16	18.73%
2	建设投资	13,280.00	67.22%
3	设备投资	1,835.00	9.29%
4	预备费投资	940.81	4.76%
总投资金额		19,756.97	100%

2、项目建设期

本项目建设期为 4 年。

3、项目经济效益评价

公司总部基地建设项目完成后，将有助于公司提升运行效率、整合优化研发资源、强化创新实力、满足未来增长的场地需求，从而持续提高服务客户能力和客户认可度及产品市场占有率，更好的回馈社会和所有股东。

五、总部基地项目进度

1、政策支撑

2018年5月15日，深圳市人民政府办公厅发布了《深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法》和《关于〈深圳市总部项目遴选及用地供应管理办〉的政策解读》文件，对于符合条件的总部企业联合申请总部用地给予了鼓励。

2、环保依据

深圳市人居环境委于2018年7月发布深人环规〔2018〕1号文《深圳市建设项目环境影响评价审批和备案管理名录》（以下简称《名录》），旨在精简项目环境影响评价范围。根据《名录》规定，本次总部基地建设项目属于105项“房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房”，该项下如果不涉及环境敏感区的且不需自建配套污水处理设施的，无需进行环境审批或备案。同时根据《名录》规定，本项目建设所在地不属于“环境敏感区”。

根据深圳市生态环境局南山管理局筹备组2019年5月5日《关于反馈“南山区科技联合大厦”项目有关情况的函》，依据《深圳市建设项目环境影响评价审批和备案管理名录》，本项目无需实施建设项目环境影响评价审批或者备案。

3、建设进度

2018年12月10日，公司与其他的15家企业签署了《南山区联合申请用地协议书》，根据该协议，公司与其他15家企业组成联合体共同参与留仙洞二街坊DY02-04-A地块国有建设用地使用权的挂牌出让竞买及合作建设该项目，各方承诺严格按照联建工作流程和时间点完成各项配合工作，同意由南山区政府组织16家企业确定的专业建筑公司统一建设。

2018年12月20日，深圳市南山区发展和改革局发布了《关于南山区留仙洞二街坊企业联合大厦重点产业项目遴选方案的公示》，发行人等16家企业作为意向用地单位，拟共同建设南山区留仙洞二街坊企业联合大厦项目，初步建筑面积约184,855平方米，其中发行人约占13,922.13平方米的建筑面积。

2019年1月10日，深圳市土地房产交易中心以挂牌方式公开出让宗地的使用权，公告期自2019年1月10日起至2019年2月2日止，挂牌期自2019年2月3日起至2019年2月21日15时止。

六、项目风险分析

1、工程风险

本次购买的土地若工程地质条件与预测发生重大变化，可能引起工程风险，

并导致工程量增加、投资增加、工期延长等。虽然这种可能性极小，但公司会加强与国土部门的协调，以最大限度减少此风险。

2、项目实施风险

在本项目建设过程中，可能存在因原材料价格和人工成本上涨、施工量变动、安全生产等因素影响，导致项目预算增加或者项目竣工时间延期等风险。对于本项目，公司将在对建筑设计、施工和监理等单位进行招投标时，选取实力雄厚，资质优良、信誉度高的合作方进行合作，严格把握项目建设进度和质量，尽可能降低项目实施风险。

七、报告结论

本次所使用募集资金建设总部基地项目完成后，将有助于公司进一步利用地处南山区在粤港澳大湾区和中国特色社会主义先行示范区中的区位优势，加速研发资源优化整合并加强公司研发实力，同时也有助于人才吸引并提升公司品牌，增加公司产品价值和市场占有率，最终实现公司价值的持续提高，更好的回报股东。

综上所述，本项目符合公司和全体股东的利益，是可行的。