

江苏维尔利环保科技股份有限公司



北京地区购置办公场所

可行性研究报告

二〇一三年八月

目 录

一、项目概况.....	- 1 -
二、项目实施背景.....	- 2 -
三、项目实施的必要性.....	- 2 -
四、项目投资方案及进度安排	- 3 -
五、效益分析.....	- 4 -
六、项目实施对公司的影响	- 4 -
七、风险分析.....	- 4 -
八、 结论	- 5 -

一、项目概况

为解决江苏维尔利环保科技股份有限公司（以下简称“维尔利”或“公司”）北京办事处现有办公场所面积不足的问题，满足业务发展需要，吸引更多优秀的人才加盟公司，推动公司整体战略顺利实施，公司经审慎研究，拟使用超募资金 6,693.18 万元，购买位于北京市海淀区北三环西路 32 号楼恒润国际大厦 1 层 107（X 京房产证海字 196516 号）；5 层 501（X 京房产证海字 196714 号）；5 层 502（X 京房产证海字 196706 号）；5 层 503（X 京房产证海字 196728 号）；5 层 504（X 京房产证海字 196726 号）；5 层 505（X 京房产证海字 196721 号）；5 层 506（X 京房产证海字 196628 号）共计 1,522.83 平方米作为办公场所，承担公司北京办事处华北区域市场开发管理、固废处理的试验研发、技术转化等职能，具体内容如下：

1、项目名称：北京地区购置办公场所项目

2、交易对方：钟培德、钟黄慧斌夫妇

钟培德先生，男，1947 年 6 月 29 日出生，港澳居民往来内地通行证号：H0042****01；

钟黄慧斌女士，女，1952 年 6 月 6 日出生，港澳居民往来内地通行证号：H0092****01。

3、项目地址：北京市海淀区北三环西路

4、项目规模：恒润国际大厦 1 层 107；5 层 501、502、503、504、505、506 共计 1,522.83 平方米。

5、项目投资估算：

预计总投资额约为人民币 6,693.18 万元，包括购房款、支付中介佣金、契税、印花税、装修费用、办公家具购置费用及预备费用。

6、使用年限：2003 年 9 月至 2043 年 9 月

7、项目后期规划

办公用房购置和装修后，公司拟将北京办事处搬迁至该办公场所办公，为北方市场拓展工作提供便捷有力的支撑，提高市场工作效率，同时建立固废处理技术研究转化基地，充分利用北京人才优势和政策优势，吸引高端科研人员，加强对外合作，加大研发投入，加快科学技术成果转化，提高公司盈利能力。

二、项目实施背景

恒润国际大厦位于北京市海淀区中关村的中心地带，周边有人民大学、理工大学、北方交大、中央财大等多所全国重点大学；海淀区是国内最具活力与创新精神的地区之一，拥有首都政治、科技、教育、人才优势以及文化、自然地理优势等明显的区位优势和资源优势。

维尔利是国内垃圾渗滤液处理行业的龙头企业，人才和技术优势是公司的核心竞争力所在。2011年公司上市以来，致力于城市固废处理领域的业务拓展，北京是公司固废处理技术的重要研究和转化基地和华北区域业务开拓的中心。为推动公司进一步发展，改善公司外部环境和整体形象，吸引优秀人才加盟，优化公司人才结构，公司拟购买恒润国际大厦部分商业用房作为办公场所，并将以此聚集人才，加强环保技术研发和科技成果转化，同时为公司华北区域业务开拓创造有利条件。

三、项目实施的必要性

1、本项目的实施是改善目前办公拥挤，规避房租不断上涨的需要。

目前公司在北京的办公场地较小，且将于2013年12月租约到期。随着公司市场的不断拓展和人才引进，北京办事处工作人员逐渐增多，现有办公场所已不能满足业务发展需要，若继续以租赁方式取得办公场地一方面物业成本成倍增加，另一方面也不利于企业长期发展。因此本项目既能解决现有办公场地问题，又能规避房屋租金不断上涨的风险，具有较强的经济实用性。

2、本项目的实施是公司吸引人才、加快推动业务发展和科学技术成果转化，提高盈利水平的需要。

随着业务范围的不不断拓展和公司规模不断扩大，公司对高级技术人员、高级管理人员的需求日益增强。公司计划一方面要建立健全内部人才培养机制，另一方面要加大人才引进力度，提升公司技术研发和管理水平。

人才与技术是公司持续发展最重要的资源，在全国经济、文化中心的北京建立华北区域营销中心和固废处理技术研发转化基地，能更好的吸引全国最优秀的人才、聚焦最先进的技术、获取最优质的业务资源，推动业务发展和科学技术成果转化能力，提高盈利水平。

3、本项目实施是公司提升企业品牌形象，开拓华北区域市场的需要。

公司北京办事处成立以来一直租赁办公楼办公，办公场所比较拥挤，不适合进行各类商务谈判，同时办公经营场所作为公司品牌形象的一种传播方式，对维护公司的形象和未来业务的良性发展具有重要作用。本项目的实施能提升公司的整体形象和市场影响力，为公司华北区域市场开拓创造良好的条件。

四、项目投资方案及进度安排

1、投资估算

经测算，本项目总投资为 6,693.18 万元，具体计算见下表。

项目总投资估算表

序号	项目	金额（万元）	备注
1	购房价格	5,682.19	
2	支付中介佣金	49	向北京中原房地产经纪有限公司支付的佣金
3	契税	170.47	
4	印花税	2.84	
5	装修费用	304.57	
6	办公家具购置费	200	
7	预备费用	284.11	按购置价格的 5%估算
8	合计	6,693.18	

说明：

- （1）预计购置该办公用房的总价款为人民币 5,682.19 万元。
- （2）预计需支付北京中原房地产经纪有限公司佣金 49 万元。
- （3）根据相关税务规定，预计契税为 170.47 万元，印花税为 2.84 万元。
- （4）装修费用按 2,000 元/平方米估算，预计为 304.57 万元。
- （5）办公家具购置费预计为 200 万元。
- （6）预备费用为不可预见费，按购房价格的 5%估算，预计为 284.11 万元。

2、资金来源

本项目预计需要资金 6,693.18 万元，拟从公司剩余超募资金中支出。

3、进度安排

本项目预计于 2013 年 8 月完成购置手续，2013 年 11 月完成后续装修。装

修完成后，公司北京办事处将搬迁至恒润国际大厦办公。公司北京办事处原租赁办公场所租约到期后将不再续租。

五、效益分析

1、经济效益分析

本项目购入的固定资产入账价值为 6,693.18 万元。按 5%的残值率计算，预计残值为 334.66 万元。按剩余使用年限 30 年计算折旧，由此产生的每年办公楼折旧费用为 211.95 万元/年。

参考恒润国际大厦类似的办公楼租金，按租金 4.5-5 元/平方米/日计算（恒润国际大厦相当办公条件的租金一般为 4.5-5 元/平方米/日）计算，租赁 1,522.83 平方米面积的办公楼，每年需支出房租 250.12 万元。若购置办公楼，公司每年可节约房租支出 38.17 万元，且不存在未来办公房租租金不断上涨的风险。

2、社会效益分析

本项目实施可较好的改善公司北京办事处的办公环境，能够为公司华北区域市场拓展创造良好的外部环境，提高市场工作效率，同时有利于吸引更多的优秀人才加盟公司，推动业务发展和科学技术成果转化能力，进一步提高公司的市场竞争力。

六、项目实施对公司的影响

公司北京办事处目前办公用房为租赁，且将于 2013 年 12 月租约到期。随着人员增加、业务扩大，已经不适应公司发展需要，购买办公用房将有利于改善公司的办公环境，对公司未来长期稳定发展起到重要作用。

本次购买房屋的资金来源为首次公开发行之超募资金，支付房款后将不会对公司生产经营等情况产生负面影响。

七、风险分析

1、项目风险因素

本次房产购置的风险主要包括房产闲置风险和房产贬值风险。

公司北京办事处目前业务量较大，员工数量也在不断增加，因此迫切需要稳定的、较为宽敞的办公场所。一旦发生业务下滑的状况，员工有可能会流失，从而可能发生房产闲置的风险。

另一方面，根据目前北京房地产发展态势，房产仍处于不断升值的过程中。

未来随着国家对房地产市场宏观调控的不断加强，新购置的房产可能存在贬值的风险。

2、风险应对措施

公司将依托原有的客户关系，积极开拓华北区域市场和固废处理业务，不断扩大市场占有率，同时提高研发和管理水平，提升盈利能力。随着公司经营规模增长，办公场所的闲置可能性将大大降低。同时公司通过整合，可以将公司投资控股的子公司北京汇恒环保工程有限公司搬入恒润国际大厦联合办公，将进一步降低办公场所的闲置风险，提高管理效率。

本项目位于北京海淀区中关村的中心地带，文化氛围浓厚，人力资源密集，蕴藏着巨大的机遇和无限的发展空间。经公司前期多方咨询，拟购置恒润国际大厦部分办公用房性价比高，未来升值潜力大，贬值风险相对较小。

八、 结论

经可行性研究分析，该项目的实施有利于公司提升企业整体形象，开拓华北区域市场业务；有利于吸引高素质人才，加快推动固废处理业务发展和相关技术研发及成果转化，提高公司盈利水平，对于公司长期持续稳定发展都具有积极的作用。同时，公司拟购置的恒润国际大厦部分房产性价比较高，并且能够节约公司的办公租金费用，规避办公租金逐年上涨的风险，因此该项目具有可行性。