

浙江核新同花顺网络信息股份有限公司

总部基地建设项目

可行性研究报告



浙江核新同花顺网络信息股份有限公司

二〇一六年二月

## 目录

|                      |    |
|----------------------|----|
| 第一节 项目总体情况.....      | 2  |
| 一、项目概况 .....         | 2  |
| 二、项目背景 .....         | 2  |
| 三、建设单位概况 .....       | 3  |
| 第二节 项目建设必要性和可行性..... | 4  |
| 一、项目建设的必要性 .....     | 4  |
| 二、项目建设可行性 .....      | 5  |
| 第三节 环境保护.....        | 6  |
| 一、环境保护 .....         | 6  |
| 二、本项目的环保措施 .....     | 6  |
| 三、综合评价 .....         | 7  |
| 第四节 项目投资预算及资金筹措..... | 7  |
| 一、项目投资预算 .....       | 7  |
| 二、资金筹措 .....         | 8  |
| 三、资金使用计划 .....       | 8  |
| 第五节 效益分析.....        | 8  |
| 一、经济效益和社会效益 .....    | 8  |
| 二、对公司的影响 .....       | 9  |
| 第六节 风险分析及应对措施.....   | 9  |
| 第七节 结论.....          | 10 |

## 第一节 项目总体情况

### 一、项目概况

#### 1. 项目名称

同花顺总部基地建设项目

#### 2. 建设地点

杭州市余杭区未来科技城

#### 3. 建设单位

浙江核新同花顺网络信息股份有限公司（以下简称“同花顺”或“公司”）

#### 4. 建设内容

公司总部基地大楼工程建设

#### 5. 项目投资估算及资金来源

本项目总投资 36,636 万元，拟使用超募资金 20,728.85 万元和自有资金 15,907.15 万元。

#### 6. 项目工期

本项目建设周期 4 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 9 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 30 个月。

投入使用准备包括试运转、人员培训等，约 9 个月。

#### 7. 项目定位

主要用于公司总部办公及研发。

### 二、项目背景

公司成立以来一直保持高速发展势头，在研发创新、内部管理、人力资源、资产结构、业务发展、品牌形象、企业文化建设等各方面，都需要全面开展和提升，这对公司提出了更高的要求和挑战。长期租赁办公场所的方式已不能满足公司的快速发展的战略要求。为实现公司长远发展战略，提高公司整体运营管理水平 and 研发能力，提升公司的整体形象和市场竞争力。公司决定在杭州市余杭区投

资建设总部基地，作为公司在全国的营运中枢，同时解决公司发展规模壮大和办公场所紧缺的矛盾。

### 三、建设单位概况

同花顺是国内第一家互联网金融信息服务行业上市公司（股票代码：300033），是高新技术企业、国家规划布局内重点软件企业，是业内唯一一家国家信息化试点工程单位，是国家商用密码产品生产定点单位。公司注册资金 53,760 万元，截至 2015 年 12 月 31 日，公司员工 2,312 人，公司总资产 355,817.33 万元，2015 年实现销售收入 144,194.49 万元，实现净利润 95,722.28 万元。下设杭州核新软件技术有限公司、浙江同花顺云软件有限公司、杭州同花顺数据开发有限公司、浙江同花顺基金销售有限公司、浙江同花顺网络科技有限公司、浙江国承信电子商务有限公司、浙江同花顺投资有限公司、浙江同花顺人工智能资产管理有限公司等全资子公司。



图 1 国家规划布局内重点软件企业



图 2 国家信息化试点工程单位

同花顺是国内最早从事网络金融信息服务的公司之一，“同花顺”已成为国内的知名品牌，深受广大证券公司和投资者的喜爱。公司拥有业内完整的产品系列，主营业务分为三大类：金融资讯及数据服务、手机金融信息服务、网上行情交易系统服务。全国有 99 家券商使用同花顺的数据、信息、软件和交易平台，市场覆盖率达到 90% 以上；截至 2015 年 12 月 31 日，同花顺金融服务网拥有注册用户约 31,452 万人；每日使用同花顺免费客户端约 1000 万人，周活跃用户约 1500 万人。庞大而活跃的用户群提高了公司的品牌知名度，公司产品和服务的推出、升级、更新换代能被市场快速接受，具有突出的客户资源优势。

同花顺建立了省级高新技术企业研发中心、浙江省金融信息工程技术研究中心等机构。以打造成国内最优秀的金融信息服务商为目标，通过持续创新保持产

品的核心竞争力，先后在网上行情交易系统、证券投资软件、手机金融信息服务等领域取得了骄人业绩。公司建立了一套成熟的产品设计开发流程，能快速、有效地把握资本市场趋势，识别不断变化的用户需求，推动产品和金融工程技术的创新。截止 2015 年 12 月 31 日，同花顺及控股子公司拥有软件著作权 91 项，非专利技术 72 项。

同花顺近三年的业绩如下：

**最近三年的销售收入、利润情况（单位：万元）**

| 项目            | 2015 年     | 2014 年    | 2013 年    |
|---------------|------------|-----------|-----------|
| 销售收入          | 144,194.49 | 26,559.71 | 18,388.05 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 95,722.28  | 6,045.55  | 2,192.19  |

## 第二节 项目建设必要性和可行性

### 一、项目建设的必要性

#### 1. 有利于改善员工的办公环境，实现公司人力资源计划

公司目前员工总数达到 2,312 人，比 2014 年末公司人数 1,438 人增加了 874 人，增幅达到 60.78%。未来几年公司员工数量还将持续高速增长。

公司 2011 年末至今公司员工人数变化情况：

|        | 2011 年 12 月 31 日 | 2012 年 12 月 31 日 | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 公司员工总数 | 933 人            | 1,057 人          | 1,142 人          | 1,438 人          | 2,312 人          |

从公司接近两年人员增长规模来看，未来五年（截止 2020 年 12 月 31 日）预计平均每年人员增长幅度在 25%左右，公司总人数预计将超过 5,000 人。

根据公司业务规模不断的扩大的需求，为了实现公司的战略目标和经营目标，配合公司业务拓展，公司将大量引进各类人才，这将对员工办公环境有了更高的要求。总部大楼建成后，公司办公环境及周边环境将得到极大的改善，员工办公舒适度和满意度将得到有效提升；相关生活、文化配套设施的建设，将为员工工作之余提供更丰富的文化活动，增强员工的认同感、归属感和凝聚力。这既有利于公司留住各类优秀人才，也有利于更好地引进各类高精尖人才，建立稳定、高素质的人才队伍，为实现公司中长期发展目标提供推动力。

## **2. 有利于公司集中管理，降低运营成本**

目前，公司的主要办公场所通过租赁的方式解决，公司处于分散办公状态，相对分散的办公环境给管理、沟通、效率等各方面带来了障碍。特别是公司上市以后，公司与外界的交流密切，客观上需要公司拥有一个完整、相对集中的办公环境。通过总部基地建设项目的实施，可以有效地将公司研发技术部门、市场销售部门、客户服务部门进行统一整合，有利于解决公司目前办公分散带来的沟通等各方面的难题，使得管理各部门、研发技术各部门之间的沟通更加方便快捷，对提升整体管理效率将起到积极的促进作用。

## **3. 总部基地建设将有利于公司持续提升研发水平**

总部基地建设项目的实施将为公司提供一个现代化的研发中心，不仅解决了研发力量分散、研究工作连续性差、信息共享度低等问题，而且保证了产品研发的设施完备，强化产品研发能力；同时，有助于建立长效地研发机制和创新环境，持续提升公司研发水平，极大促进公司新产品、新业务等各项研发工作，增强产品的市场竞争力和占有率，有利于公司业务的进一步拓展。

## **4. 有利于提升公司品牌价值和渠道影响力，为业务拓展助力**

总部基地建设项目的实施有利于企业与客户建立更加紧密的合作纽带，提升公司市场品牌形象。同时，项目的建设不仅能为公司开展品牌和市场活动提供便利，还将增强公司在行业内品牌建设和市场拓展的能力，提升公司的行业地位，增强行业竞争能力，推动公司现有业务加速发展。

## **5. 有利于改善公司的资产结构，提高募集资金使用效益**

公司上市以来，60%以上的办公场所都是通过租赁的方式。长期租赁办公场所的方式不能满足上市公司的快速发展和规模扩张。总部基地建设项目建成后将成为公司一项优质的固定资产。根据杭州市发展规划和房地产价格的走势，在国际、国内宏观经济环境不发生重大不利变化的情况下，该处房地产具有较好的增值空间。总部基地建设项目的实施，公司固定资产比例将有所上升，将进一步改善公司的资产结构，提高募集资金的经济效益，对提升公司整体形象与市场竞争力，保持公司长期稳定发展都具有积极的促进和推动作用。

## **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 887,040,000 元，扣除各项

发行费用后的募集资金净额为 842,548,500 元，其中超募资金 590,448,500 元，截至 2015 年 12 月 31 日，超募资金余额为 207,288,500 元。

总部基地建设项目拟投资 36,636 万元，计划使用超募资金 20,728.85 万元和自有资金 15,907.15 万元，所需的资金将随着项目的进度分期付款。

## 2. 项目建设条件

总部基地建设项目位于杭州市余杭区未来科技城内。杭州未来科技城（海创园）是中组部、国资委确定的全国 4 个未来科技城之一，是第三批国家级海外高层次人才创新创业基地，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，未来科技城毗邻杭州西溪国家湿地公园和浙江大学，通过文一西路、文二西路、02 省道等 6 条主干道与市中心畅通，地铁 2 号、3 号、5 号线横贯园区，通过沪杭高铁、宁杭高铁融入长三角城市群，区位优势、交通方便、环境优美、资源丰富、空间广阔。另外，未来科技城的产业配套和招商引资服务均具备建设总部基地建设项目的产业基础。

## 第三节 环境保护

### 一、环境保护

总部基地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

总部基地建设项目无废水产生。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

总部基地建设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. 噪声控制

总部基地建设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。

### 4. 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

总部基地建设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，总部基地建设项目环境效益较好。

## 第四节 项目投资预算及资金筹措

### 一、项目投资预算

总部基地建设项目总投资 36,636 万元，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 <sup>2</sup> | 56000    |
|    | (1) 办公楼建设   | m <sup>2</sup> | 38000    |
|    | (2) 二层地下室建设 | m <sup>2</sup> | 18000    |
| 2  | 建筑占地面积      | m <sup>2</sup> | 12666.67 |
| 二  | 投资数据        |                |          |
|    | 项目总投资       | 万元             | 36,636   |
| 1  | 土地购置        | 万元             | 5,700    |
| 2  | 工程建设其他费用    | 万元             | 22,200   |
| 3  | 设备购置费及安装    | 万元             | 6,736    |
| 4  | 预备费         | 万元             | 2,000    |

上述各项资金使用计划明细，按项目实际情况统一使用。

## 二、资金筹措

总部基地建设项目总投资 36,636 万元人民币，其中使用超募资金 20,728.85 万元和自有资金 15,907.15 万元。

## 三、资金使用计划

总部基地建设项目建设期四年，建设投资第一年投入 10%，第二年投入 20%，第三年投入 40%，第四年投入 30%，第五年开始试运行。具体资金使用计划根据实际情况，年度之间的投入可作相应调整。

# 第五节 效益分析

## 一、经济效益和社会效益

### 1. 经济效益

在经济效益方面，公司总部基地建设项目的实施，有利于新技术平台体系建设，以支持新产品的开发，同时，可以进一步提高公司产品、服务的质量，进而提高公司的市场占有率，进一步提高公司的经济效益，对公司业绩及税收贡献发展促进作用非常明显。

### 2. 社会效益

在社会效益方面，项目的实施，对公司培养计算机信息技术、金融工程技术等高端人才、复合型人才提供便利，同时，项目实施每年可提供新增数百个工作岗位，吸收高校毕业生就业，缓解高校毕业生就业困难做积极贡献。

项目实施将提高公司金融信息服务能力，进一步推动我国金融信息科研实力

的提升，提高我国金融证券机构信息服务水平，促进金融证券市场稳定发展，在很大程度上提升我国证券行业应用软件创新水平，有力助推促进金融信息产业升级。

## 二、对公司的影响

### 1. 固定资产折旧对公司业绩的影响

总部基地建设项目竣工后预计新增固定资产 34,636 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 1,645.21 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，总部基地建设项目有着积极的正面影响。

### 2. 固定资产增值对公司业绩的影响

总部基地建设项目进行总部基地大楼工程建设、设备购置等基础设施建设。总部基地大楼建筑面积 56,000 平方米，相对于目前同类地区、同类品质的写字楼有着明显的价格优势。根据对全国、杭州附近房地产价格走势的初步判断，在国际、国内宏观经济环境不发生重大不利变化的情况下，未来不但不存在减值风险，而且具有较好的增值空间。同时，新增固定资产能够拓宽公司未来的融资渠道。

## 第六节 风险分析及应对措施

### 1. 工程建设风险

虽然公司已对投资建设总部大楼项目进行了详尽的分析，但总部基地建设项目工程较大，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 & 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总部大楼的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次总部大楼项目，加强工程建设过程中各类风险的事前管控，确保在既定建设期内完成全部工程。

## 2. 资金风险

资金风险主要是指资金不足或者来源中断导致无法支付项目资金或影响公司正常的经营性现金流。

总部基地建设项目的资金主要使用超募资金和自有资金,支付方式将与项目的交付进度基本同步,即采取分期的方式支付。公司财务状况良好:2015年末公司总资产 355,817.33 万元,资产负债率 40.22%;实现销售收入 144,194.49 万元,净利润 95,722.28 万元,良好的财务状况为项目建设提供资金保障。

## 第七节 结论

1. 公司建设总部基地,建立稳定、永久性办公和研发场所可大幅提升管理效率和公司形象,避免因租赁建筑在结构、拓展空间上对人员发展的限制,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,公司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。

2. 从经济分析的主要指标来看,近年来,杭州地区办公楼租赁租金呈持续上涨趋势。公司现有办公场所 60%以上为租赁使用。总部大楼建成后,公司将不用通过租赁的方式解决经营场地,虽然总部大楼固定资产及相应折旧将增加,但场地租金支出将减少。自建物业比长期租赁物业更能有效降低管理费用,节约经营成本,从而提升公司持续盈利水平。

因此,公司建设总部基地是可行的。

浙江核新同花顺网络信息股份有限公司

2016 年 2 月 3 日