

北京世纪瑞尔技术股份有限公司
关于使用超募资金购置办公用房的可行
性研究报告

二零一六年九月

目录

一、	项目概况	3
二、	项目内容	4
三、	项目必要性	5
四、	项目效益分析	5
五、	项目风险因素	6
六、	结论	6

一、 项目概况

公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2010]1725号”文核准，采用网下向询价对象配售与网上资金申购定价发行相结合的方式向社会公众公开发行人民币普通股A股3,500万股，每股面值人民币1.00元，每股发行价32.99元，募集资金总额为人民币115,465.00万元，扣除发行费用人民币5,228.85万元，实际募集资金净额为人民币110,236.15万元。该募集资金已于2010年12月16日全部到位，业经北京兴华会计师事务所有限责任公司验证，并出具了“（2010）京会兴验字第2-5号《验资报告》”。

2011年公司共使用16,720.16万元募集资金。其中包括7,720.16万元用于上市承诺投资项目，占整个项目预计投入的30.18%；9,000万元超募资金用于永久性补充流动资金。截至2011年12月31日，公司募集资金余额95,449.43万元，其中超募资金为75,652.15万元。

2012年公司共使用15,747.34万元募集资金。其中包括8,747.34万元用于上市承诺投资项目，占整个项目预计投入的34.19%；7,000万元超募资金用于永久性补充流动资金。截至2012年12月31日，公司募集资金余额为82,573.37万元，其中超募资金为68,652.15万元。

2013年公司共使用2,541.86万元募集资金，全部用于上市承诺投资项目，占整个项目预计投入的9.94%。截至2013年12月31日，公司募集资金余额82,454.94万元，其中超募资金为68,652.15万元。

2014年公司共使用22,930.00万元募集资金，其中包括16,000.00万元超募资金永久补充流动资金，6,930.00万元超募资金用于支付收购苏州易维迅信息科技有限公司30%股权部分对价（苏州易维迅信息科技有限公司30%股权的全部对价为9,900万元，剩余2,970万元于2015年支付）。截至2014年12月31日，公司募集资金余额为62,012.53万元，其中超募资金为45,722.15万元。

2015年公司共使用2,970万元募集资金，即2,970万元超募资金支付收购苏州易维讯信息科技有限公司30%股权剩余对价。截至2015年12月31日，公司募集资金余额为60,644.40万元，其中超募资金为42,752.15万元。

2016年公司使用16,000万元募集资金，即16,000.00万元超募资金永久补充流动资金。截止到2016年6月30日，公司募集资金余额为45,034.34万元，其中超

募资金为26,752.15万元。

北京世纪瑞尔技术股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）拟购买办公用房建设企业工程实验室。经过近半年的市场场地勘察和评估分析，经过多套房源筛选，实地勘察分析后报备于公司，经公司董事会及管理层审慎分析和讨论，最终同意购买北京市海淀区信息路22号上地科技综合楼（东区）12层作为公司办公用房，部分空间将用于建设企业工程实验室。

二、项目内容

（一）项目投资内容

1、北京市海淀区信息路22号上地科技综合楼（东区）12层

合计建筑总面积1635.03平方米，共计35,234,896.50元；公司还需缴纳税费约1,074,664.35元（以到税务局实际交纳为准）；

2、该房屋作为公司办公场所，部分空间用于建设企业工程实验室。其中该房屋的机房建设及装修预算为400万元。

（二）项目投资总估算

本项目最终投入资金合计40,359,560.85元，资金投入预算具体列表如下：

（单位：元）

购买办公场所	交易价格	相关税费	机房建设及装修预算	相关手续费	资金总投资
金额	35,234,896.50	1,074,664.35	4,000,000.00	50,000.00	40,359,560.85

说明：

- 1、相关税费包括：房产契税、印花税等；
- 2、机房建设及装修预算包括：建设新机房、办公家具及设施配备、材料购买及人工、公共物业维护等，上述装修预算根据公司目前办公场所装修标准和市场平均价格水平估算得出；
- 3、相关手续费包括：过户费、办证费等杂项支出。

（三）项目交易方情况

1、产权所有者

房产现所有者：广联达科技股份有限公司。

转让方与上市公司无任何关联关系。

（四）付款方式及交接过户

2016年9月19日，公司（受让方）与广联达科技股份有限公司（转让方）签订了《房产买卖合同》，交易价格经双方协商为35,234,896.50元。公司以现金

方式支付，按合同条款规定，公司应于签订《房屋买卖合同》之日起5个工作日内支付给转让方200万元定金。其余款项在合同签订之日起15个工作日内由公司支付至双方约定的第三方监管账户内。转让方于定金及其余款项按约打入第三方监管账户之日起后15个工作日内办理房屋过户手续，房屋过户手续办理完毕之日起3个工作日内，其余款项由第三方监管账户转入转让方账户。双方于房屋过户手续办理完毕后10个工作日内完成物业交割。

三、项目必要性

为贯彻落实国家发展改革委《加强区域产业创新基础能力建设工作指导意见》精神，进一步完善公司创新能力体系建设，提升重点领域发挥的自主创新能力和核心竞争力，根据《北京市工程研究中心管理办法》、《北京市工程实验室管理办法》以及北京市发展和改革委员会《关于开展2015年北京市工程研究中心和工程实验室认定工作的通知》要求，公司拟建设企业工程实验室。但是公司的业务不断拓展，公司员工不断增加，现有办公场所已不能满足企业办公需要，无富余的办公场所建设企业工程实验室。企业工程实验室的建设内容主要包括研发场所、实验平台、测试环境等相关研发环境的建设和完善，购置必要的软硬件设备，进行与项目技术成果产出直接相关的系统开发等。

经营环境的稳定性对公司发展具有重要的意义。如果选择租赁方式，若承租期满，各种原因（比如房租价格上涨等）不再续租，大量机房设备就要搬迁，这将给公司的业务经营和技术研发带来影响，也会造成一定的经济损失。因此，公司选择购买办公用房的方式用于建设企业工程实验室，并结合企业工程实验室建设向北京市有关部门申请市级工程实验室。

此外，良好稳定的办公环境是公司进一步稳定经营、吸引更多的人才、提升公司形象和市场影响力的重要因素之一。

综上所述，考虑目前状况和公司未来的长远发展规划，公司通过综合性的经济评估，认为相对于租赁办公场所的方式，直接购置办公场地更有利于公司的长远发展。

四、项目效益分析

（一）经济效益分析

（1）北京地区办公用房的租金一直看涨，如果选择租赁方式，租期届满将面临租金涨价和无法续租的风险。因此购置不动产具有一定的保值升值潜力。

（2）建设企业工程实验室有利于提高科技成果转移转化效率，强化工程技术支撑和保障，促进公司业务开展和经营业绩的提高。

（二）社会效益分析

（1）能够满足员工快速增长对办公场所的需求

人力资源建设和企业文化建设对于公司的持续发展有着重要影响。随着经营规模的不断扩张，公司员工队伍也在不断壮大。目前公司员工总数为348人，公司计划在未来继续增加员工，包括管理人员、技术人员、销售人员、商务人员以及行政人员等，因此对办公空间的需求也日益增加。目前公司的办公场所在空间上和设施上都有一定的局限性，很难满足未来的发展需要。因此，亟需构建一个良好的办公环境，这也是公司进一步稳定经营环境、吸引更多人才的必要而有效的手段。

（2）有利于提升企业形象

在日常经营中，为建立和维护良好的客户关系，公司会邀请客户对办公场所尤其是公司重点实验室进行现场参观和考察，良好的工作环境（包括研发环境）和基础设施条件有助于提升企业形象，增加客户对公司的认可度，进而有利于公司业务开展和经营业绩的提高。

五、项目风险因素

（一）资产贬值风险

虽然目前公司购置该房产相对于同类地区、同类品质的写字楼价格具有一定的价格优势，但由于近期国家对房地产市场的宏观调控，房地产价格具有较多的不稳定因素，因此新购置的房产仍存在资产贬值的风险。

（二）管理风险

随着企业资产规模和经营规模的快速增长，公司在运营管理、资金管理和内部控制等方面的管理水平将面临更大的挑战。

六、结论

使用部分超募资金购置北京市海淀区信息路22号上地科技综合楼（东区）12层作为公司办公场所建设企业工程实验室，有利于公司获得较大的发展空间；有利于公司构建更加稳定的研发环境和工作环境，提升企业形象和整体经营水平，增强公司综合竞争力；属于超募资金的合理使用，符合公司持续发展战略，符合全体股东的利益。

北京世纪瑞尔技术股份有限公司

董 事 会

二〇一六年九月二十日