

瑞信方正证券有限责任公司

关于北京世纪瑞尔技术股份有限公司

使用超募资金购置办公用房的核查意见

瑞信方正证券有限责任公司（以下简称“保荐机构”或“瑞信方正”）作为北京世纪瑞尔技术股份有限公司（以下简称“世纪瑞尔”、“公司”或“上市公司”）首次公开发行 A 股股票并在创业板上市的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则（2014 年修订）》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引（2015 年修订）》以及《创业板信息披露业务备忘录第 1 号——超募资金及闲置募集资金使用（2014 年 12 月修订）》等法律法规及规范性文件的要求，对世纪瑞尔拟使用超募资金购置办公用房事项进行了核查，具体情况如下：

一、 募集资金基本情况

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》。

二、 募投项目进展情况及超募资金使用情况

（一）募投项目进展情况

世纪瑞尔《首次公开发行股票并在创业板上市招说明书》载明的募集资金投资项目及使用计划为：

项 目	总投资额（万元）
-----	----------

项 目	总投资额（万元）
铁路综合视频监控系统项目	8,230.00
铁路防灾安全监控系统项目	7,622.00
铁路综合监控系统平台项目	4,540.00
销售与客户服务中心建设项目	2,690.00
研发中心项目	2,502.00
其他与主营业务相关的营运资金	84,652.15
合 计	110,236.15

上表显示，公司首次公开发行股票募集资金项目“铁路综合视频监控系统项目”、“铁路防灾安全监控系统项目”、“铁路综合监控系统平台项目”、“销售与客户服务中心建设项目”和“研究开发中心建设项目”总投资为 25,584 万元，截至 2016 年 6 月 30 日，公司累计对上述项目的投入金额为 19,009.36 万元。

（二）超募资金使用情况

2011 年 6 月 20 日，公司第四届董事会第十次会议审议通过《关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案》，使用超募资金 9,000 万元永久性补充流动资金。

2011 年 12 月 21 日，公司第四届董事会第十三次会议审议通过《关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案》，使用超募资金 7,000 万元永久性补充流动资金。

2014 年 7 月 8 日，公司 2014 年第三次临时股东大会审议通过《关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案》，使用超募资金 16,000 万元永久性补充流动资金。

2014 年 11 月 25 日，公司第五届董事会第十五次会议审议通过《关于使用部分超募资金收购苏州易维讯信息科技有限公司部分股权的议案》，使用超募资金 9,900 万元收购苏州易维讯信息科技有限公司 30.00%的股权（苏州易维讯信息科技有限公司 30%股权的全部对价为 9,900 万元，其中 6,930 万元于 2014 年支付，剩余 2,970 万元于 2015 年支付）。

2015 年 9 月 10 日，公司 2015 年第二次临时股东大会审议通过《关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案》，使用超募资金 16,000 万元永久性补

充流动资金。

2015 年 12 月 3 日，公司召开 2015 年第五次临时股东大会，审议通过了《公司关于使用结余募集资金及利息和部分超募资金收购目标资产的议案》，同意公司使用结余募集资金及利息和部分超募资金（截止本次交易实施前）支付发行股份及支付现金购买苏州易维迅信息科技有限公司 66.5%股权的全部现金对价 12,629.18 万元。

截至 2016 年 6 月 30 日，公司累计使用超募资金 57,900 万元。

截至 2016 年 6 月 30 日，公司募集资金及利息余额为 45,034.34 万元，其中超募资金为 26,752.15 万元。

三、 本次超募资金使用计划情况

（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（以在税务局实际缴纳金额为准）；

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

房产现所有者：广联达科技股份有限公司。

转让方广联达科技股份有限公司与上市公司无关联关系。

（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》之日起五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。

（五）购买办公用房必要性

由于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，且公司并无富余的办公场所建设企业工程实验室。建设企业工程实验室，是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，也是符合《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》的相关要求。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。如果公司选择租赁方式满足办公用房的需求，则承租期满，公司可能面临因房租价格上涨等原因无法继续续租的风险，再次选择其他办公用房将导致大量机房设备的搬迁，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扩大公司办公场所空间并将部分空间用于建设企业工程实验室，这将更有利于公司业务经营和技术研发的长期发展。公司可以进一步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，考虑到公司目前的状况和未来发展规划，经过综合性的经济评估，公司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其长远发展。

（六）购买办公用房效益分析

1、经济效益分析

（1）北京地区办公用房的租金近年来持续上涨，公司若选择以租赁的方式满足办公用房的需求，则租期届满将面临租金价格上涨以及无法续租的风险。而购置不动产则具有一定的保值、升值的潜力。

（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。

2、社会效益分析

（1）满足快速增长的员工数量对办公场所的需求

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、吸引人才的必要而有效的手段。

（2）有利于提升企业形象

在公司日常经营中，出于建立和维护良好的客户关系的需要，公司将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，增强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。

（七）购买办公用房风险分析

1、资产贬值风险

尽管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，但是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。

2、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。

（八）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 层以扩大公司办公场所空间并将部分空间用于建设企业工程实验室，有利于公司获得更大的发展空间；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；该事项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。

四、 保荐机构意见

经核查，保荐机构认为，世纪瑞尔本次使用部分超募资金购买办公用房，符合《深圳证券交易所创业板股票上市规则（2014 年修订）》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引（2015 年修订）》以及《创业板信息披露业务备忘录第 1 号——超募资金及闲置募集资金使用（2014 年 12 月修订）》等法律、法规和规范性文件的相关要求，符合公司发展需要。同时，本次超募资金的使用已经公司董事会、监事会审议通过，独立董事发表了独立意见；本次超募资金的使用不影响募集资金投资项目的正常进行，不存在变相改变募集资金投向和损害股东利益的情况。保荐机构同意世纪瑞尔本次使用部分超募资金购买办公用房的行

（以下无正文）

（本页无正文，为《瑞信方正证券有限责任公司关于北京世纪瑞尔技术股份有限公司使用超募资金购置办公用房的核查意见》的签字盖章页）

保荐代表人：

赵留军

郭宇辉

保荐机构：瑞信方正证券有限责任公司

2016 年 9 月 19 日