



关于使用剩余超募资金及部分自有资金 购买办公房产的可行性报告

上海天玑科技股份有限公司

2020年7月

一、项目概况

（一）项目背景

随着公司战略转型，依托多年在云计算、大数据、人工智能等领域的积累，在国家积极推动数字化智慧化的大政策环境下，积极巩固“——领先的智慧云服务商”的新行业定位，以及在政务云和智慧城市等行业市场方面取得一系列积极的成果。公司将以智慧市场监管、智慧城管、社会综合治理、智慧应急管理等产品为核心，快速推广数字城市运行监控、应急指挥、决策支持三位一体的综合解决方案产品落地，同时围绕丰富的自主信创类基础架构云产品不断发布，以及基于传统天玑服务改造升级后的云服务业务领域的扩大。产品快速推向市场对公司原有的区域市场资源布局和适用客户类型产生新的需求，也对资源布局产生一定的挑战。

政府总部市场和大型国企、央企、金融总部的产品市场、用户群体长期以来主要集中在北方北京区域，这对公司原有以华东区域销售和技术覆盖为主的市场推广方式产生极大的挑战。除华东地区以外的其他区域在智慧类产品和基础架构产品的无论从公司形象还是本地化支持和华东区域相比都有一定的差距，尤其以公司新兴北方区域市场的差距更为严重。无论技术人员还是销售人员差旅频率加大，仅依靠目前租赁的办公室环境，综合响应能力和北京当地企业竞争会有一定的弱势，市场的变化对公司原有区域资源布局产生严重挑战。

在继续保持公司华东区域稳定布局和营收的同时，需积极进行新市场区域布局，扩充区域本地销售团队，引入精英技术人员为主要区域本地化发展的模式。综合考虑后，公司将率先加大北方区域的投入，以期快速形成一个综合性、区域性收入增长引擎，与公司长期以来收入稳定的华东区域形成互补态势。同时，配套增加更多的市场推广活动，宣传产品和标杆案例，提升在区域市场的公司形象，研发推出的产品能在新布局区域快速市场化、渠道化的复制，以期形成各区域全面开花的结果。以探索各行业业务沉淀为主导，以技术为核心，以服务大型用户的总部和分支机构全面垂直覆盖的业务模式，抓住机遇逐步打造多条成熟的垂直细分领域行业市场是天玑科技的决心。为巩固公司的技术优势，拓展业务发展，同时兼顾有效利用超募资金，天玑科技决定加大在北方区域的投入，拟建设北方区域总部，特决定使用公司首发剩余超募资金及部分自有资金在北京购置房产。

（二）使用剩余超募资金及部分自有资金购置房产的基本情况

公司积极开展云计算与大数据等新兴技术研发、销售与服务等相关业务，加速

企业战略转型。目前公司业务量贡献度最大的地区仍是华东地区，而过去两年公司开始在北方区域尤其是北京市的迅速的做市场推广，从2019年开始逐步开拓了多个的优秀客户及项目，区域业务上升势头较强。以中国移动集团、北京移动、中海油、中保信、中国银行、中信银行等大型央企总部为主的新兴客户群体逐步在形成，区域市场逐步成熟。公司拟在北方市场主要发展政务云、智慧应用、信创产品、天玑云服务、大数据服务等相关业务，完成面向用户服务的本地定制化开发技术团队建设。公司原在北京亦庄购置的房产由于城市规划开发的进度比预期缓慢，所在地理位置特别偏远，离公司主要客户所在的金融街区域工作日交通时间单程大于两小时，员工上下班地铁站需要多种转乘非常不便捷，目前主要作为北方区域的服务备件测试和备件仓库使用，其无论从硬件环境、周边配套还是功能设计，即便公司再投入大量改造成本，都无法切实满足目前公司业务发展的实际需求。另外公司原有办公房产新恒基国际大厦3层的房产面积较小仅为505平方米，已经无法满足办公及业务开展需求，考虑到上述原因目前北京分公司的办公地为租赁，但是随着业务发展，现有租赁场地亦不能满足业务需求，且北京市交通环境复杂而公司现在租赁的地点为五环较为偏僻，以公司在北京的用户办公地点分布来看，销售人员客勤效率特别低下。随着公司在北京的用户数量的不断增加，技术和销售人员的不断扩展，公司业务及产品体系的不断丰满，有限的办公场所已无法满足目前的日常经营需要。为一次性解决北京办公场面向未来发展的长期储备考虑，充分发挥公司募集资金的效用，提高区域本地化支持覆盖能力，公司拟在北京市购置办公房产，作为容纳公司未来中长期运营与成长所需的北方区域总部。其规划功能包含但不限于：服务中心、研发中心、以及各相关职能的主要办公场所。公司计划使用约人民币6,600万元购买位于北京市海淀区三里河路17号11层的部分房产，其中使用公司首发剩余超募资金人民币约3,500万元，其余部分使用自有资金。

根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》、《上市公司监管指引第2号-上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等相关法律、法规和规范性文件的规定和要求，本次对外投资不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，也不构成关联交易。本次对外投资属于董事会审批权限范围，无需提交股东大会审议。

（三）拟购买房屋设立北方区域总部的基本功能情况

1、区域市场开拓支持：区域销售办公室、行业销售办公室、售前支持中心、产品和

解决方案展示中心等；

2、区域技术支持能力：项目研发中心、客户定制化中心、北区服务交付中心等；

3、区域数据中心：定制产品测试中心、智慧应用产品和解决方案体验中心；

4、区域交付中心：PBdata 一体机和分布式存储等基础架构产品区域分销库、北方区域服务备件库；

（四）拟购买房屋的基本情况

经公司审慎研究，决定购置位于北京市海淀区三里河路 17 号 11 层部分办公楼房产。房屋的基本情况如下：

1、房屋所有权人：北京嘉宇维业物业投资管理有限公司（以下简称“嘉宇维业”）

2、房屋产权证：X 京房权证海字第 195543 号

3、房屋地点：北京市海淀区三里河路 17 号 11 层

4、房屋性质：商品房；

5、房屋的建筑面积：1244.2 平方米（最终以房产过户测绘为准）

6、房屋权利受限情况：目前该房屋为抵押状况，于 2019 年 3 月抵押给兴业银行；抵押权人为：兴业银行股份有限公司北京三元桥支行；抵押期限自 2019 年 3 月 22 日起至 2022 年 3 月 21 日止。

7、房屋预计交付及交易时间：预计交付使用时间为 2020 年 7 月 30 日，交易过户时间约为 2021 年 6 月 30 日。

8、购置价格及资金来源：公司计划使用约人民币 6,600 万元购买位于北京市海淀区三里河路 17 号 11 层部分房产，其中使用公司首发剩余超募资金人民币约 3,500 万元，其余部分使用自有资金。

9、定价依据：根据北京西二环区域房地产市场价格，由交易双方友好协商而定；

（五）交易方的基本情况

1、交易方：北京嘉宇维业物业投资管理有限公司

2、住所：北京市东城区东花市北里东区 6 号楼

3、营业执照注册号：911101017263765252

4、企业类型： 有限责任公司

5、注册资本：人民币

6、法定代表人：蔺书菁

7、经营范围：投资管理；物业管理；房地产咨询（中介除外）；劳务服务；保洁服务；修理电器；销售建筑材料、五金交电、化工产品（不含化学危险品）、机械电器设备、日用品、办公用品、工艺美术品；技术开发、技术转让、计算机技术培训；（中餐；销售饮料、酒分支机构经营）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依法批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

8、保证人：蔺书苇

本次交易由嘉宇维业的法定代表人、股东蔺书苇提供保证，其持有嘉宇维业 50% 的股权。

保证人蔺书苇作为嘉宇维业履行本意向书及后续《房屋买卖合同》的保证人，为本意向书及后续《房屋买卖合同》中约定的嘉宇维业应承担的全部责任及应履行的全部义务、因嘉宇维业违反上述责任或义务而对上海天玑科技股份有限公司造成的任何损失所形成的债权，包括但不限于因嘉宇维业违反上述责任或义务对上海天玑科技股份有限公司造成损失从而导致上海天玑科技股份有限公司遭受的损失，以及其他责任、义务、声明、保证及承诺事项所形成的债权，承担连带责任保证。

交易对方与公司不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

二、 购房意向协议的主要内容

协议主体：

买方（甲方）：上海天玑科技股份有限公司

卖方（乙方）：北京嘉宇维业物业投资管理有限公司

保证人（丙方）：蔺书苇

第一条 购房意向内容

甲方有意购买乙方位于【北京市海淀区三里河路 17 号 11 层】房屋（以下简称“该房屋”）用于办公，乙方愿意与甲方签订本意向书，并同意按本意向书的约定与甲方最终确定正式购房事宜，并签署《房屋买卖合同》。

第二条 标的物基本情况

1、本合同所涉房屋坐落于北京市海淀区三里河路 17 号 11 层。

2、房屋所有权证：X 京房权证海字第 195543 号。

3、房屋所有权人：北京嘉宇维业物业投资管理有限公司。

4、房屋性质为商品房，房屋规划用途为【综合】，期限自【2007】年【07】月【24】日至【2048】年【08】月【20】日。（以上以房产证具体所示为准。）

5、房屋权利受限情况（包括抵押、担保、查封等）2019年04月03日进行了抵押登记，抵押权人为：兴业银行股份有限公司北京三元桥支行。

6、建筑面积约为1,244.2平方米（以最终测绘为准）

第三条 标的物预付定金、预付款及房屋总价

1、甲方拟购买的该房屋每平方米建筑面积买卖单价为人民币53,000元，建筑面积约为1,244.2平方米；甲方预订的该房屋总房价约为人民币65,942,600元（大写：陆仟伍佰玖拾肆万贰仟陆佰圆整）

2、甲、乙双方约定，按照如下约定支付定金及房屋预付款项：

（1）定金：房屋总价款的20%作为预付定金，计人民币13,188,520元（大写：壹仟叁佰壹拾捌万捌仟伍佰贰拾圆整），甲方在签订本意向协议15日内向乙方支付。

（2）房屋预付款：房屋总价款的30%作为购房预付款，计人民币19,782,780元（大写：壹仟玖佰柒拾捌万贰仟柒佰捌拾圆整），乙方将房屋交付甲方使用后15日内向乙方支付。

3、乙方应在收到上述定金及预付款后3日内开具收据给甲方，正式的发票双方签署《房屋买卖合同》办理房产交易过户时，由乙方向甲方开具。如果甲方超出协议规定时间30日未支付定金及房屋预付款的，则乙方有权终止本协议。

4、甲乙双方正式签署《房屋买卖合同》时，预付定金则转为房价款，余款在甲方拿到房产交易中心的过户受理单后向乙方支付。

5、本协议中甲方向乙方购买房产的平米数（1244.2平方米）为尚未测绘的数据，待双方正式签署《房屋买卖合同》之时，由双方指定测绘部门对本协议中甲方向乙方购买的房产面积进行准确测绘，如本协议约定的面积（1244.2平方米）与最终测绘的数据有差异，则双方按最终测绘结果进行产权交易，房价款多退少补。

第四条 签署房屋买卖合同及标的物过户条件

1、乙方所拥有的的房屋目前为抵押状况，已于2019年03月抵押给兴业银行用于抵押担保，抵押期限自【2019】年【03】月【22】日起至【2022】年【03】月【21】日止。

2、乙方承诺解除房屋抵押的时间为不晚于2021年06月30日。

3、乙方承诺其最迟应当于 2021 年 6 月 30 日前办理解除抵押手续，抵押手续解除后 2 个工作日内与甲方签署《房屋买卖合同》，并办理房屋所有权交易过户手续。

第五条 履行事宜

1、甲方在支付本协议约定的定金之后，乙方同意将房屋使用权一并无偿交付给甲方使用直至双方签署《房屋买卖合同》并办理完成房产交易过户手续，期间甲方有权使用本协议约定之房屋包括但不限于对房屋装修、办公、转租等。

2、乙方交付房屋给甲方使用当天乙方应结清所有至交房日的物业费、水费、电费、电费等费用。交房日后的物业费、水费、电费等费用由甲方承担。

3、如本协议标的物有对外出租，则乙方承诺在甲乙双方签订此意向协议书书当日起，两周之内与房屋现有租户签订租赁解约协议，并取得房屋现有租户出具的放弃房屋优先购买权的书面声明。

4、乙方承诺该房屋转让前与本交易标的物相关的所有债务均由乙方承担，甲方不予承担房屋转让前与该交易标的物相关的任何债务。

第六条 违约责任

1、若乙方未能在本协议第四条约定的期限内与甲方签署房屋买卖合同，甲方有权解除本协议。乙方应当双倍返还已付定金、退还房屋预付款并按照同期银行借款利率计息，同时赔偿甲方全部的房屋装修款，如上述金额仍不足以补偿给甲方造成的损失，则乙方应予赔偿甲方剩余部分的损失。

2、乙方保证，乙方享有本协议所涉房地产的完整处分权，房地产不存在任何权利瑕疵。如因乙方无权处分或超越权限处分导致本协议无法履行的，或在签订本协议后、签订房屋买卖合同前，由司法机关、行政机关依法限制该房屋房地产权利的，乙方应当双倍返还已付定金、退还房屋预付款并按照同期银行借款利率计息，赔偿甲方全部的房屋装修款，如上述金额仍不足以补偿给甲方造成的损失，则乙方应予以赔偿甲方剩余部分的损失。

3、甲乙双方在签订商品房出售合同时，因房屋交付、房屋质量、违约责任、争议解决方式等条款，存在分歧，不能协商一致，甲方拒绝签订《房屋买卖合同》的，乙方应全额返还甲方已支付的定金、房屋预付款并赔偿甲方全部的房屋装修款。

4、甲、乙双方签署本认购书后，任何一方不得无故擅自解除或终止本协议。如因乙方原因无故解除或终止本协议的，乙方应当双倍返还已付定金、退还房屋预付款并按照同期银行借款利率计息，同时赔偿甲方全部的房屋装修款，如上述金额仍

不足以补偿给甲方造成的损失，则乙方应予以赔偿甲方剩余部分的损失。如因甲方非本合同约定之原因无故解除或终止本协议的，则除乙方应退回甲方已支付的房屋预付款外，甲方无权要求乙方返还已收取的定金。

第七条 保证责任

1、丙方作为乙方履行本意向书及后续《房屋买卖合同》的保证人，为本意向书及后续《房屋买卖合同》中约定的乙方应承担的全部责任及应履行的全部义务、因乙方违反上述责任或义务而对甲方造成的任何损失所形成的债权，包括但不限于因乙方违反上述责任或义务对甲方造成损失从而导致甲方遭受的损失，以及其他责任、义务、声明、保证及承诺事项所形成的债权，承担连带责任保证。

2、丙方为乙方承担连带责任保证的范围为：

(1) 本意向书及后续《房屋买卖合同》中约定的乙方应承担的全部责任及应履行的全部义务；

(2) 甲方为实现担保债权的费用及本意向书、后续《房屋买卖合同》项下连带责任保证设定和实现所涉的所有费用(包括但不限于登记、公证、评估、拍卖费用，以及甲方合理支付的律师费、差旅费、诉讼费等)。

第八条 争端解决

1、因本协议及本协议有关事项发生争议，甲、乙双方应当秉承友好协商态度解决。协商不成的，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第九条 附则

1、本认购意向协议书一式两份，甲乙双方各执一份，有同等法律效力。

2、本协议自双方签字（盖章）之日起生效。

三、 项目必要性

(一) 加速推动公司转型战略落地的必要性

公司新的战略定位为-----领先的智慧云服务商，将采取智慧产品+升级云服务的策略加强拓展市场全面营收升级。目前依托政府总部、央企集团总部、金融总行所在地等，北京区域有较强的区域落地优势环境，公司的政务云产品、智慧应用产品、信创基础架构产品能够首先在北京落地一些标杆性的项目和用户。随着北京的业务不断发展，目前北京分公司的办公场所已经无法满足公司业务长期发展的需要，所

以购置房产有利于公司长远发展规划，有利于实现可持续发展，增强上市公司持续经营能力及完善公司的区域总部做本地化支撑的战略发展平衡布局。

（二）提升公司在北方区域市场的品牌形象和本地化技术产品交付能力

办公场所作为公司品牌形象的一种承载，对维护公司的形象和促进未来业务的良性发展起到重要的促进作用，本项目的实施将快速全面的提升公司在北方区域的尤其是北京市场的形象和影响力，为北方市场开拓创造良好的条件。现在北京分公司所租赁的办公房，地理位置比较偏僻，员工上下班交通和销售人员服务主要客户的交通时间均超过正常水平，也是严重影响了客勤关系维护和服务产品交付时效及质量都无法有效保障。

（三）提升区域公司对人才及团队的吸引力，形成良性的企业文化和凝聚力

公司虽然是一家持续稳定经营 20 年的老牌 IT 系统服务和产品的上市公司，但是长期以来主要经营收入和技术实力集中在华东区域和上海总部，现状与公司新的区域经营平衡发展，区域收入引擎建设的公司新转型战略极为不符。为了快速在北方区域北京地区打造新的区域支柱，人才和团队的引进是不可回避的问题。长期依靠相对简陋和场地不足的办公环境很难快速通过引入人才和团队的方式在北方区域形成新的企业营收引擎。

（四）提升运营效率降低运营成本，加强区域总部的分布式支撑体系

北京分公司在过去三年随着业务的不断发展，更换过两次办公场所，每次都因为业务需要被动升级环境。所以本次购买办公用房有利于降低反复装修的成本和不断搬迁的显性成本，更节约了因为办公环境变动导致的客户市场和优秀人才的伴随流失，长远看有助于企业稳定运营和降低成本，增设区域总部作用也是随着智慧应用产品和信创基础架构产品的销量增加提高区域本地化交付支撑能力有助于提高客户满意度，加强市场竞争能力，提高产品复购率。

四、项目可行性

（一）管理可行性

天玑科技已有完善的管理体系，并且拥有诸如 ISO9000、ISO27001、ITSS 一级、CMMI5 等资质认证、并且在多年的运营过程中已经在全国多地购置研发中心和办公

用房，因此在企业管理层面拥有丰富的经验。因此项目在管理上是完全可行的。

（二） 业务推广的可行性

天玑科技在北方地区有充分的业务推广经验，以一体机和分布式存储产品为例，我们在北京拥有广泛的大型央企客户基础群，这种模式恰恰是新技术推广验证的有效模式，因此，加大在北方地区的投入，改善研发环境，加强技术力量就近服务，提升研发技术实力、进行技术创新，同时对企业业绩提升、产品价值推广是可行且被论证的。

综上，不论从管理还是市场的角度，加大北方地区的投入，在北京购买房产并设立北方区域总部都是切实可行的。

五、 经济效益分析和项目投资成本情况

本项目拟使用约人民币 6,600 万元购置房产，其中使用公司首发剩余超募资金约人民币 3,500 万元，其余部分使用自有资金用于购买位于北京市海淀区三里河路 17 号 11 层部分房产，建设天玑科技北方区域总部。

本项目为建设公司的北方区域总部办公房，用于天玑科技北方区域北京市的办公、研发、技术支持、产品交付等用途。公司将货币资金转化为营运资产，能够有效提高资金使用效率，并一定程度上促进资产的保值增值；购置房产所产生的固定资产折旧费用对于公司财务状况和经营成果的影响有限；长期来看，本次购置房产适应了公司业务及规模扩张的需求，有利于推进公司转型升级及可持续发展。

六、 项目风险与对策

（一）、房产价格波动的风险

本房地产价格可能受市场及政策等环境因素存在价格波动的风险。但是房地产价格短期内虽有波动，然而长期而言北京市区核心地段的房产，因其稀缺性，交通便利性，经营效率性等，价格应仍具缓步向上的格局，因此固定资产减值的风险较低。

（二）、最终未能签署商品房买卖合同的风险

房屋目前处于抵押担保状态，现双方仅签订购房意向协议，可能存在最终未解除抵押，未能签署商品房买卖合同的风险。

七、 对公司的影响

为适应公司业务及规模扩张的需求，加大在北方地区的投入，公司拟在首都北京购买办公楼用以满足公司业务长期平衡发展设立北方区域总部的需要，提升当地的形象，有利于各类北方区域的人才和团队的引入，提供更优良的技术创新环境，将有利于天玑科技整体的技术和服务能力提升，有利于销售收入的提升，有利于公司长远发展规划，有利于实现可持续发展。长期来看对增强上市公司持续经营能力，对完善公司的市场战略发展平衡布局，快速拓宽北方区域市场有着重大的促进意义。

八、 报告结论

综合以上分析，天玑科技认为使用公司首发剩余超募资金及部分自有资金在北京购买房产并设立北方区域总部是必要且可行的。本次购置房产适应了公司业务及规模扩张的需求，有利于推进公司转型升级的速度以及加快公司区域市场平衡可持续发展脚步，也为提高业务覆盖实现区域分总部的运营支撑模式做尝试和开拓。