



上海天玑科技股份有限公司

**关于使用部分超募资金购买土地使用权
的可行性研究报告**

2012 年 1 月



目录

一、项目背景	3
二、项目介绍	3
三、交易双方及标的.....	4
四、项目实施的必要性与可行性.....	4
五、项目的建设内容.....	6
六、项目效益	7
七、项目风险	7
八、报告结论	8



一、项目背景

上海天玑科技股份有限公司（以下简称“上海天玑”或“公司”）于 2011 年 7 月 19 日在深圳交易所创业板挂牌上市。作为一家专注于 IT 服务领域的公司，上市为公司提升品牌影响力、资源整合能力，形成全面的业务覆盖能力提供了重要的契机。按规划，上市后公司一方面将增加 IT 基础设施支持与维护服务的业务网络，巩固和扩大公司 IT 基础设施支持与维护服务的市场份额；二是在已有 IT 基础设施支持与维护服务的基础上延伸公司 IT 服务的内容，进一步完善公司的 IT 服务体系。公司将建成辐射全国主要地区的业务网络，成为国内一流、放眼世界的数据中心 IT 基础设施第三方服务供应商。

在这样的背景下，企业将有需要通过购置土地以建设企业的支撑中心来推动业务的发展。

二、项目介绍

1. 项目名称、建设单位及项目建设地点

项目名称：购买土地使用权

建设单位：上海天玑科技股份有限公司

建设地点：青浦工业园区沪青园工 11-012 号地块

2. 项目内容

为推动企业的高速发展，本项目拟购买约 28 亩土地使用权以建设企业的支撑中心。项目资金来源于公司超募资金。

企业将来支撑中心的建设将涉及一组综合办公区，用于提供公司企业总部、企业研发中心，培训中心、网络化运营中心，数据中心，以及全国的备件总库及物流中心。并提供对应的员工宿舍以及食堂等配套的功用设施等。

3. 项目目标

土地购置完成后，公司将系统的建设企业支撑中心，目标是项目建成后大幅



提升天玑科技的管理实力，强化对各个分支机构的支持，推动公司业务在全国区域的快速开展，同时完善公司的服务产品线，使公司能够提供更加整合的 IT 服务。

三、 交易双方及标的

1. 交易对方

名称：上海市青浦区规划和土地管理局

2. 交易标的

获得青浦工业园区沪青园工 11-012 号地块的国有建设土地使用权。出让土地面积为 18625.90 平方米。土地性质为工业用地，使用类型为出让，出让年限为 50 年。款项为人民币 880 万元。

四、 项目实施的必要性与可行性

1. 项目实施的必要性

1) 加速企业业务拓展的必要性

将成熟业务复制到其他区域，不断地开拓新的服务领域，是保证公司业绩发展的最直接有效的手段：

天玑科技传统的优势区域较集中在华东地区，该地区既是中国经济规模最大的区域之一，也是 IT 系统建设规模最庞大的地区，因此是各个厂商和服务提供商的兵家必争之地。天玑科技经过多年的努力，在以华东地区为主的地域范围内取得了比较明显的细分市场优势，积累了丰富的运营经验，建立了成功的商业模式和核心竞争力。在这样的环境下，公司完全有能力将业务的服务范围延伸到华东区以外，保持业务持续不断地增长，在新兴区域复制以往的高速业务增长，并取得新兴区域中的持续性发展优势。为完成上述的重要目标，公司首先必须要建



设起相应的配套措施以支持公司业务在区域和深度进行突破，这些措施都是要在本次项目中完成。

2) 提高公司运营效率、维持市场竞争力的必要性

提高公司的运营效率以及维持市场的竞争力需要有一流高效的后台支撑体系。根据公司的整体战略规划，天玑科技的 IT 服务将涵盖 IT 服务产品结构的更多领域，服务范围与覆盖区域彼此互相促进、相辅相成。为了确保我们的服务拓展是有规划、有效率、受控制地进行，我们需要整合目前的各部门运营系统，建立一个强大统一的后台体系，涵盖流程管理、渠道管理、人员管理、技术管理、设备管理、IT 支撑等内容。

以往公司在新分支机构设立时，往往不能提供出充足的资源支持，并且后台体系也不够完善，不能对各地进行有效及时地协调和指导，造成新分支机构的业绩增长缓慢，资源调度效率较低，并造成部分资源浪费。这些问题都需要在该项目中加以改善和落实，是公司提高运营效率、维持市场竞争能力非常重要的一个环节。

3) 公司进行不断研发和创新的必要性

为使得公司可持续的发展，公司一方面需要进行经验及知识的积累、更新，另一方面必须不断的进行创新以保持公司生生不息的活力。为此公司必须建立起对应的机构和管理体系，保持对研发和创新的持续投入，通过本项目天玑科技将建立起对应的研发及创新中心，不断的提升公司的竞争能力。

2. 项目实施的可行性

本项目具备现实的可行性，主要体现在以下几点：

1) 市场空间的可行性

信息化已经是当今世界经济发展和社会发展的最大推动力之一。随着我国经济的飞速发展，政府“两化融合”（信息化和工业化的高层次的深度结合）、“产业升级”等一系列产业信息化扶持政策的出台，信息化也已经成为我国行业发展必不可缺的一环，信息化程度已经逐渐成为政府公众服务能力和企业核心竞争力的重要体现。国家对信息化投入逐年增加，在“十二五”规划中，提出“全面提高信息化水平。推动信息化和工业化深度融合，加快经济社会各领域信息化”。



IT 服务市场逐步形成了一定的市场规模，并将随着信息化建设投入的增加而持续扩大。据 CCID 的数据调查，仅天玑科技主营的“IT 支持与维护服务”市场，预期 2012 年将拥有 1000 亿的市场规模。因此公司业务增长的空间巨大，项目具备可行性。

2) 管理的可行性

纵观世界的大型 IT 公司，强力的企业支撑中心是业务发展的必要保证，这些企业的成功模式可以作为天玑的借鉴，而天玑科技的高管层团队大多曾在跨国企业中任职，有高速成长业务的管理经验，能够有效管理本项目的实施。

五、 项目的建设内容

本项目特性为服务行业项目，项目目标是大幅提升天玑科技的管理实力，强化对各个分支机构的支持，推动公司业务在全国区域的快速开展，同时完善公司的服务产品线，使公司能够提供更加整合的 IT 服务。

1. 土地购置

公司拟以超募资金 880 万获得青浦工业园区沪青园工 11-012 号地块的国有建设土地使用权。土地面积为 18625.90 平方米。土地性质为工业用地，使用类型为出让，出让年限为 50 年。

2. 工程建设

本项目的主要目标是建立企业的“管理总部+职能中心+支撑平台”，：天玑科技企业总部，备件总库及物流、培训、研发、客服、运维以及数据等职能中心，同时提供后台支撑信息化平台。通过每一个中心的业务职能以支持全公司的业务发展。主要建设总部及中心的职能设计方案如下：

名称	职能描述
企业总部	全公司的管理中心，对企业的运行进行决策、监督、和管理。支持全国各分支机构的运营
备件总库及各	支持公司 IT 服务的备件资源，进行统一的管理和物流的协调。



职能中心	支持全国范围业务开展的物资需要。而各职能中心将包含企业的培训、开发、客服、运维、数据中心等众多业务功能，用以提升企业的整体管理能力，进行人才的培养，开发创新。作为公司与客户的统一的客服接口集中的管理服务。同时也将提供运维业务以及数据中心业务的支撑。
研发中心	天玑科技创新的源泉，负责开发新的服务产品。
企业支撑信息化平台	公司管理的核心支撑，用以提供各种管理及业务需要的信息化支持平台。

六、项目效益

本项目的最大效益在于大幅提升企业的管理和支撑能力，只有拥有强有力的管理和支撑能力，才能够支撑企业在业务覆盖区域以及业务深度上的快速扩展。这将体现在企业人才培养、技术研发、服务品质、服务效率、业务开拓能力等众多方面的提升，企业将有更有力的核心竞争能力。

同时，随着上海社会经济的高速发展以及各高新产业园的持续建设投入，公司所购置土地的升值潜力也将逐步体现。

七、项目风险

1. 新项目不能按期建设的风险

据相关政策及《土地出让合同》规定，公司取得该处土地后，若由于资金不足或其他原因等不能按约定要求投资实施项目的，需要缴纳违约金。若由于自身原因取得土地使用权在规定时限内不开工建设的，则国家土地管理部门有权收回闲置土地。公司在新项目立项、审批中存在不确定因素，若不能保证在规定时限内开工建设，土地存在被回收的可能性。公司已经进行了充分的准备，项目在规定时限内不能启动所导致的风险小。

2. 项目实施风险

实施过程中，可能存在工程进度、工程质量、投资成本发生较大变化，从而



使本次超募资金投资项目的建设计划能否按时完成、项目的实施过程和实施效果等存在着一定不确定性。

八、 报告结论

在国家《信息产业科技发展“十一五”规划和 2020 年中长期规划纲要》、《电子信息产业调整和振兴规划》政策指引下，根据长期以来持续不断的行业趋势研究与市场需求分析，结合自身特点与外部环境，天玑科技制定了清晰的发展规划：成为卓越的企事业单位 IT 基础设施专业第三方服务商。不断强化公司的核心竞争优势，使企业成为高技术、高附加值、高增长、高利润率、可持续发展并具有高度创新能力的行业领袖。

而综述项目对于上海天玑科技股份有限公司的发展有显著的效益和必要性，经充分论证项目可行。