

上海天玑科技股份有限公司

关于变更部分募投项目实施方式并使用部分超募资金用于天玑科技

青浦综合业务大楼建设项目的可行性研究报告

2013年4月

## 一 项目概况

上海天玑科技股份有限公司（以下简称“天玑科技”或“公司”）经中国证监会证监许可[2011]1035号文核准，向社会公众公开发行不超过1,700万股人民币普通股股票。公司发行的人民币普通股股票于2011年7月19日在深圳证券交易所创业板上市。

根据募投项目计划，公司部分募投资金拟用于IT管理外包服务项目、数据中心创新服务项目，其中场地及装修投入分别为人民币1,500万元和800万元。

除募投项目的建设需要外，随着公司人员规模扩大、业务领域的增加以及对未来长远发展的考虑，公司现有的研发及办公场地比较分散，面积较小，部分办公场地为租赁方式，已无法满足公司发展的需要。

为提高募集资金使用效率和募投项目建设质量，满足公司长远发展的需要，公司拟变更部分募投项目的实施方式并使用部分超募资金和自筹资金用于天玑科技青浦综合业务大楼（暂名，以下简称天玑青浦项目）建设。

## 二 青浦综合业务大楼建设项目介绍

### （一）项目名称及地点

1. 项目名称：变更部分募投项目实施方式并使用部分超募资金用于建设天玑科技青浦综合业务大楼建设。
2. 项目地点：项目建设地块沪青园工 11-012 号地块位于青浦工业园区，东至久业路，西至盈中浜，北至北青公路，南至 AT 公司。

### （二）项目内容

经相关政府部门批准，公司获准参与竞拍沪青园工 11-012 号地块，用于公司办公场所建设。地块位于青浦工业园区，宗地总面积 19,605.8 平方米，出让土地建设用地面积 18,625.9 平方米，规划要求建筑容积率 0.8~2.0。

公司于 2012 年 1 月 18 日与上海市青浦区土地规划和土地管理局签订《上海市国有土地出让使用权合同》，使用超募资金 880 万元支付土地出让金。于 2012 年 9 月 14 日获得土地使用权证，使用权证书号为：沪房地青字（2012）

第 007616 号。

此土地建成后将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公用设施等。公司将采用自建方式满足部分募投项目建设和公司其他办公场地需求。天玑科技青浦综合业务大楼建设项目将建设综合办公楼、备品备件库房、员工宿舍等功能设施，为公司的长远发展奠定坚实的基础。项目总投资预计为 5,987.1 万元，其中员工宿舍建设需要的土地和工程建设投入由公司自筹资金支付。

### （三）资金来源

天玑科技青浦综合业务大楼建设项目建设资金来源为募投项目 IT 管理外包服务项目、数据中心创新服务项目规划中用于办公场地购置及装修投入的募集资金，不足部分使用部分超募资金，后勤、宿舍使用自筹资金。

具体安排如下：

资金来源	募投项目	资金（万元）
募投项目实施方式变更 (原计划用于场地及装修投入)	IT管理外包服务项目	1,500
	数据中心创新服务项目	800
自筹资金	-	1,600
超募资金	-	2,087.1
合计	-	5,987.1

## 三 项目实施的必要性和可行性

### （一）项目实施的必要性

#### 1. 节约办公场地成本

##### 1) 单位建筑成本和购置成本的比较

按原募投计划，办公场地购置及装修投入资金成本情况如下，购置费按 9,000 元/m<sup>2</sup>，装修费按 1,000 元/m<sup>2</sup>估算：

募投项目	原计划用于场地购置的资金	原计划用于装修的资金	计划购置面积	购置及装修单位成本合计
IT管理外包服务项目	1,350万元	150万元	1,500m <sup>2</sup>	1万元/m <sup>2</sup>
数据中心创新服务项目	720万元	80万元	800m <sup>2</sup>	1万元/m <sup>2</sup>
<b>合计</b>	<b>2,070万元</b>	<b>230万元</b>	<b>2,300m<sup>2</sup></b>	<b>1万元/m<sup>2</sup></b>

变更计划后，本项目预计总投资为 5,987.1 万元，建筑总面积约 15,100 m<sup>2</sup>（其中募投项目办公、库房场地建筑面积为 7,500 m<sup>2</sup>），单位成本约为 3,964.97 元/m<sup>2</sup>。

## 2) 租赁与折旧费用的比较

### A 目前办公场所

公司目前在上海的办公场所既有自有场所，也有租赁场所，2012 年度上海总部和位于上海各子公司及其相关业务部门在上海现有办公场地成本情况如下：

地址	物业权属	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房租 (元/月)	物业费 (元/月)	折旧费 (元/月)
总部，桂平路	母公司自有	1,497.78		3,295.11	59,109.86
松江新桥镇办公 1 层	母公司自有	1,501.40		3,603.36	58,429.23
力克子公司，松江新桥镇办公 2 层	母公司自有	1,554.41		4,663.23	
管理服务事业部、MA、库房，龙漕路办公	租赁	480	16,400.00	10,960.00	

领卓子公司，常德路宝华大厦	租赁	91.64	9,783.90	2,016.10	
复深蓝子公司，远中产业园区	租赁	1,350	86,231.00	5,400	
<b>合计</b>		<b>6,475.23</b>	<b>112,414.9</b>	<b>29,937.80</b>	<b>117,539.09</b>

每月单位房租、物业费、折旧费用平均 40.14 元/m<sup>2</sup>·月。

### B 募投项目原计划

按募投项目原计划实施，办公场地及装修投入资金单位成本情况如下：以募集资金购置办公场地及装修投入募投项目建设，购置费按 30 年、装修费按 5 年折旧计算，各募投项目办公场地每月折旧费用如下表：

募投项目	购置费月折旧费	装修费月折旧费	计划购置面积	每月折旧费用
IT管理外包服务项目	3.75万元/月	2.50万元/月	1,500m <sup>2</sup>	41.67元/m <sup>2</sup> ·月
数据中心创新服务项目	2.00万元/月	1.33万元/月	800m <sup>2</sup>	41.63元/m <sup>2</sup> ·月
<b>合计</b>	<b>5.75万元/月</b>	<b>3.83万元/月</b>	<b>2,300m<sup>2</sup></b>	<b>41.65元/m<sup>2</sup>·月</b>

每月单位折旧费用平均 41.65 元/m<sup>2</sup>·月，不含物业费。

### C 天玑青浦项目建设

天玑青浦项目建设总面积为 15,100 m<sup>2</sup>，工程建设总投资预计不超过 5,987.1 万元，土地出让金及税费 906.8405 万元。本次项目建设不仅仅可用于公司原募投项目，同时为公司其他业务扩展提供办公用地。

本项目建成后，总面积为 15,100 m<sup>2</sup>，固定资产按项目总投资 85%计算，装修资产按项目总投资 15%计算。每月折旧费用如下：

	金额（万元）	折旧年限 （年）	每月折旧费 （万元/月）
固定资产	5,089.03	50	8.48
土地出让金及税	906.8405	50	1.51
装修资产	898.07	5	14.97
<b>合计</b>	<b>6,893.9405</b>		<b>24.96</b>

办公用房（10,100 平方米）单位折旧费用平均 24.71 元/m<sup>2</sup>·月。

建成后日常维护管理外包，物业管理费用约为 75,000 元/月，不含公用事业费，按面积均摊 4.97 元/m<sup>2</sup>·月。

单位折旧费、物业管理费用总计 29.68 元/m<sup>2</sup>·月。

综上，实施本项目将降低每年募投项目及公司未来业务发展需要的办公场地成本支出。

## 2. 提高公司业务水平

目前公司总部和位于上海的各子公司办公场所和库房部分为自有，部分为租赁。各办公、库房面积大小不一，且分散在不同地点。受限于办公租赁市场，各办公、库房难以合并到同一场所，各部门日常管理和长远发展不同程度受到办公场所的限制。各部门之间的业务协同和交流也受到限制，在一定程度上增加了日常管理成本。

天玑青浦项目为募投项目 IT 管理外包服务项目的基础设施建设客户联络中心建设、网络化运维中心（NOC）两个部分。通过该募投项目的建设将增加公司目前 IT 服务产品线，全面进入 IT 管理外包服务细分领域；建立天玑科技完整的 IT 管理外包服务体系，通过规范化服务体系降低成本提升差异化的竞争能力。

募投项目数据中心创新服务项目将依托云计算服务平台，定位于企业数据中心、灾备中心外包服务，核心为数据中心的建设，由创新服务办公中心、验证测试数据中心、后备人力资源建设，天玑青浦项目将提供数据中心、验证测试中心、办公环境，并为天玑大学提供运作场所，形成完整的数据外包

服务设备、人力供应链。

天玑青浦项目为公司总部、上海各子公司提供了办公、库房场所，提高各部门管理效率，整合公司分散的业务部门，提升公司整体成本效益。

此外，为保障募投项目和其他业务的工作人员的健康福利和工作后勤，天玑青浦项目还规划建设宿舍、餐厅，作为值班、加班人员、培训人员的临时休息场所。

综上，天玑青浦项目的建设，将为公司提供宽敞的办公、培训、库房环境，建立可持续发展的云服务平台。解决公司办公场所分散、短缺的问题，提高各部门的办公效率、协作性。为公司各项业务开展提供广阔的发展空间。发挥募投项目和公司其他业务的综合效用。

### 3. 完善公司人才培养体系

公司主营业务是人力、智力密集型服务。保障公司人才队伍稳定和专业能力持续提升，才能保障公司主营业务正常运作和公司长期发展。

目前公司人员约为 1,000 人左右，对员工的培训尤其是新员工进行系统化培训是公司的重要任务之一。在岗员工需要进行技术能力培训以适应 IT 技术日新月异的变化，员工日常培训、交流也是公司的重要需求。目前上海总部、各子公司的办公场所较为分散且有一定的局限性，无法开展统一的培训、交流工作，培训管理难度较大，各部门业务交流与协作常受制于办公场所的分散，在一定程度上制约了公司日常业务开展和今后发展空间。公司日常和年度培训规模会根据业务和管理需求差异而不同，天玑青浦项目建成后将集中大部分的培训场地资源，使管理人员能从容地安排各种公司培训，提高场地利用率，减少成本支出。

综上，建设天玑青浦项目后，公司将增加办公、培训、机房、库房场所面积，提升办公环境品质。整合各分散部门，提高办公效率，增加培训场所利用率。为公司举行大型研讨会议、接待客户参观、宣传企业形象提供充分的平台，提高公司对外业务和内部管理水平。同时为公司长远发展预留充裕的空间。

#### 4. 提升公司品牌形象和市场竞争能力

公司已成为数据中心 IT 基础设施服务行业中的知名企业，具有较强的市场竞争优势。但国内 IT 基础设施服务行业的市场竞争日益激烈。本公司在大多数细分行业的市场份额尚未占据绝对优势。为保证公司业绩的稳步增长，需要在人才、硬件、品牌方面加强公司核心竞争力。

天玑青浦项目建成后，将从办公环境、硬件水平、库房管理等方面提升公司品牌形象。在内部管理、培训体系、福利待遇方面增强吸引力，稳定人才队伍。进一步提高公司的市场竞争能力。

天玑青浦项目建设的办公环境、硬件资源将支持包括募投项目 IT 管理外包服务项目、数据中心创新服务项目在内的公司各项业务。提高公司业务整合能力，从软硬件两方面为客户提供全方位服务，实现公司、客户双赢。

综上，实施天玑青浦项目将提高公司的品牌形象和市场竞争能力，提升公司服务水平，加强公司于客户建立长期、稳定的合作，拓展公司业务。

## (二) 项目实施的可行性

### 1. 土地取得及工程建设

公司于 2012 年 1 月 18 日与上海市青浦区土地规划和土地管理局签订《上海市国有土地出让使用权合同》。同年 9 月 14 日获得土地使用权证。

工程建设将组织专业管理团队对项目全过程进行管理，按照工程管理、设计、施工各部分工作委托有资质、信誉良好、有实力的专业单位实施。

项目实施将从项目管理、勘察、设计、施工、设备材料采购、施工监理、造价控制等各方面对工程进行各方面的管理。工程建设将严格按照国家、地方有关勘察、设计、施工规范、标准开展。并在安全质量、成本造价对工程各方面严格控制。为降低工程造价，公司将直接对重大承包工作、设备材料采购进行管理控制。

综上，本项目已取得土地使用权，在工程建设方面具备可行性。

### 2. 未来的市场空间

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共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。

2012 年我国 IT 服务市场保持较快增长。计世资讯 (CCW Research) 调研数据表明,2012 年中国 IT 服务总体市场规模为 1,766.0 亿元人民币,同比增长 19.1%。从该数据表明作为主营“IT 支持与维护服务”市场的天玑科技,拥有业务增长的巨大空间,项目具备可行性。

#### 四 项目建设内容

##### (一) 工程建设

为满足募投项目建设及公司的发展需要,本项目拟规划建和如下单项工程内容:

序号	单项工程名称	用途		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
		主要设施功能	说明		
1	综合办公楼	办公室、培训教室、展示中心、会议室、档案、资料中心、辅助设施	日常办公室、项目办公室、员工培训、客户培训、产品展示、会议室、资料、档案、图书存储、行政文件资料、办公用品库房、公共活动区域、洗手间、茶水休息室等	2,600	办公人员 60 人, 培训和业务交流人员 120 人
2	IT 管理	客户联络中心	呼叫中心系统、客服人员办公室、值班室	4,500	项目人员 200 人
	外包服务项目	网络化运维中心 (NOC)	NOC 控制中心、NOC 支撑平台、监控和运维服务平台、运维监控办公室		

		库房及配套	设备库房、硬件测试机房、配套办公		
3	数据中心创新服务项目	创新服务办公中心	云服务平台研发办公室、研发测试中心	3,000	项目人员 80 人，培训人员 60 人
		验证测试数据中心、IDC 数据中心	设备测试机房、IDC 数据机房		
		天玑大学培训场地	培训教室、培训机房		
		库房及配套	设备库房、硬件测试机房、配套办公		
4	后勤、宿舍	宿舍	含卫生间的员工宿舍	5,000	可容纳 180 名人员住宿。
		生活后勤辅助	包括生活后勤、洗衣房、餐厅等		
5	配套工程设施	园区道路、绿化景观、设备用房、配电用房、水泵房、通信设备用房、安防设备、消防设施、自行车库、地面停车场、运动场地、围墙、地下管线设施等			配套工程设施根据实际情况分摊到各单体

总建筑面积约为 15,100 m<sup>2</sup>。

项目规划分 2 期实施，一期建设募投项目的部分办公、库房、机房、宿舍及配套设施共约 5,000 m<sup>2</sup>，预计 2014 年底投入使用；二期建设各募投项目的部分办公和其他业务办公、宿舍、生活后勤辅助建筑约 10,100 m<sup>2</sup>，预计 2015 年底投入使用。

## （二）建设投资估算

项目建设投资估算如下表：

### 1. 办公及配套建筑

分项工程	结构类型	分项工程	工程单价 (元/m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单体工程造价 (万元)
------	------	------	--------------------------	------------------------	-------------

综合办公楼	钢筋混凝土框架	土建工程	二期 4,200	二期 2,600	二期 1,092
		机电安装工程			
		设备安装工程			
		弱电工程			
		装饰装修			
		绿化以及园区道路			
		市政配套设施费用			
IT 管理外包服务项目	钢筋混凝土框架、轻钢	土建工程	一期 2,500 二期 4,200	一期 2,500 二期 2,000	一期 625 二期 840
		机电安装工程			
		设备安装工程			
		弱电工程			
		装饰装修			
		绿化以及园区道路			
		市政配套设施费用			
数据中心创新服务项目	钢筋混凝土框架、轻钢	土建工程	一期 2,500 二期 4,200	一期 1,500 二期 1,500	一期 375 二期 630
		机电安装工程			
		设备安装工程			
		弱电工程			
		装饰装修			
		绿化以及园区道路			
		市政配套设施费用			
总计工程建设费用（万元）					3,562

## 2. 后勤、宿舍

分项工程	结构类型	分项工程	工程单价（元/m <sup>2</sup> ）	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	单体工程造价（万元）
后勤、宿舍	钢筋混凝土框架	土建工程	一期 3,200 二期 3,200	一期 1,000 二期 4,000	一期 320 二期 1,280
		机电安装工程			
		设备安装工程			
		弱电工程			
		装饰装修			
		绿化以及园区道路			
		市政配套设施费用			
总计工程建设费用（万元）					1,600

## 3. 项目估算汇总

内容	单体工程造价（万元）
办公、募投项目、库房工程建设费用	3,562
后勤、宿舍工程建设费用	1,600

勘察、设计费用	90
工程项目管理费用	350
公司管理支出	100
预备费用	285.1
<b>工程总投资</b>	<b>5,987.1</b>

综上，项目建设总投资为 5,987.1 万元。

项目一期募投项目的部分办公、库房、机房、宿舍及配套设施投资还包括勘察、设计、项目管理等费用，共约 2,029.88 万元；二期募投项目的部分办公、宿舍及配套建筑投资共约 3,957.22 万元。

### （三）建设计划

工程项目的用地已于 2012 年 1 月 18 日签订土地出让合同，方案规划已开展，建设前期配套业务、工程基础勘察以及设计工作可于 2013 年 5 月起开展，预计 2013 年 12 月底完成工程建设前期准备工作，2013 年 12 月至 2015 年 12 月为建设期。项目规划分 2 期实施，一期建设募投项目的部分办公、库房、机房、宿舍及配套设施；二期建设募投项目的部分办公和其他业务办公、宿舍、生活后勤辅助建筑。

工程建设后期装修时进行办公准备工作实施，同时移交物业管理队伍。2014 年底项目一期可以投入运行使用，2015 年底项目全部投入运营使用。

工程建设严格遵循工程建设将严格按照国家、地方有关勘察、设计、施工规范、标准开展。绿化、保洁、安保、设备维护按上海市技监局发布《办公场所物业管理标准》标准执行。

## 五 项目效益分析

### （一）经济效益分析

本项目建设可以保障募投项目和公司其他业务的顺利进行，节约募投项目和公司项目的房租、物业成本。本项目建成后，公司将从以基础设施支持与维护服务为主向企业的整体服务提供商转变，公司的服务产品线将更加完善，对客户的服务将更加细致、到位；同时，公司的综合盈利能力也将得到提升。

项目预计 2015 年底投入使用，与原募投计划购置办公场地在时间上将延迟 2 年左右。为保证募投项目的正常实施，期间仍将租用或使用现有办公场地办公，公司也将根据实际情况，提高现办公场地的使用效率，虽然项目的建设会推迟募投项目建设周期，但不会对募投项目的实施造成重大影响。

按公司目前办公场所物业费用水平进行测算，将公司为了保证募投项目在建设过程中可能发生的物业费用考虑在内，本次募投实施方式变更前后公司募投项目效益指标明细如下：

项目名称	税前内部收益率		税后内部收益率	
	变更前	变更后	变更前	变更后
IT管理外包服务项目	32.45%	32.90%	30.01%	30.34%
数据中心创新服务项目	37.52%	38.04%	34.29%	34.60%

从上述分析指标可见，变更后本项目在内部收益率方面未影响变更前指标财务指标。公司整体运营将受益于办公场地的扩大和统一。项目建成后，将改变公司办公场所分散的面貌，全面提升公司办公环境和管理效率，提高办公整体性、协作性，提高公司培训水平，整合库房资源。天玑科技青浦综合业务大楼作为公司的总部基地，为业务维护、研发、培训工作提供充分的保障。有利于节约办公成本，提高资产收益率。

## （二）社会效益分析

项目建成后，将有效整合公司资源，提高公司整体实力和品牌形象，扩大公司知名度。公司将立足天玑科技青浦基地，扩大品牌影响力，引领行业方向发展，推动企业发展和服务创新，促进我国信息化技术水平的提高，为国家产业结构升级转型贡献力量。

项目实施完成后将进一步提高第三方 IT 基础设施服务行业的服务标准，满足各企业对管理智能化和企业信息化的需求。

## 六 项目风险分析

### （一）项目不能按期建设的风险

据国家相关政策及《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，若不能保证两年内开工建设，土地存在被回收的可能性。

公司积极筹办募投项目，前期已经进行了必要的工作准备，节省了部分环节的时间。因此，项目在两年内不能启动的可能性不大。

## （二）项目实施的风险

项目建设过程中，存在建筑成本增加或者工程进度延期的风险。项目在施工过程中，存在建材原上涨、施工量变动等不利因素，有可能造成项目预算增加或者项目竣工时间延期等风险。

公司在对施工单位进行招投标时，会选取实力雄厚，资质优良、信誉度高的施工单位进行合作。严格把握施工过程中的进度和质量，以减少风险发生的可能性。

## 七 报告结论

公司本次变更募投项目实施方式并使用部分超募资金用于建设天玑科技青浦综合业务大楼项目，项目实施完成后，将增加公司在内部管理、人才储备、技术研发、备件仓储等方面的实力，同时将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。天玑科技青浦综合业务大楼建设项目的实施符合公司及全体股东的利益，虽然项目具有一定的风险，但公司已具备完善的措施有效预防和规避风险的发生。

综上所述，本项目是可行的。