



国民技术股份有限公司

关于使用部分超募资金 建设研发及办公大楼可行性研究报告

二〇一六年三月

目录

第一节 项目总论.....	3
一、项目概况.....	3
二、项目的产业及政策背景.....	3
第二节 项目的必要性和可行性.....	5
一、项目必要性分析.....	5
二、项目可行性分析.....	5
第三节 项目预算、实施进度.....	7
一、项目预算.....	7
二、项目实施进度安排.....	7
第四节 项目风险分析.....	8
一、项目不能如期交付风险.....	8
二、财务风险.....	8
第五节 结论.....	9

第一节 项目总论

一、项目概况

项目名称：研发及办公大楼建设项目（以下简称“项目”或“本项目”）

项目实施单位：国民技术股份有限公司（以下简称“公司”）

项目建设地点：位于深圳市南山区高新科技园北区（宗地号 T401-0100），具体位置为宝深路南侧、朗山二路西侧，东邻科陆大厦。

项目内容：项目总用地面积 5,000.39 平方米，总建筑面积约为 42,214.94 平方米及相关配套。

二、项目的产业及政策背景

1、国家大力支持集成电路产业的发展

集成电路产业是信息技术产业的核心，是支撑经济社会发展和保障国家安全的战略性、基础性和先导性产业。近年来，在市场拉动和政策支持下，我国集成电路产业快速发展，整体实力显著提升。同时，我国拥有全球最大的集成电路应用市场，也是全球最重要的电子产品制造中心，庞大的国内需求为集成电路企业的发展提供了宽阔的平台。

在 2014 年《国家集成电路产业发展推进纲要》中明确提到：着力发展集成电路设计业。围绕重点领域产业链，强化集成电路设计、软件开发、系统集成、内容与服务协同创新，以设计业的快速增长带动制造业的发展。

2、国家高度重视信息安全

2014 年 2 月 27 日，中央网络安全和信息化领导小组成立，提出要努力把我国建设成为网络强国。这标志着网络安全和信息化国家战略迈出重要一步，网络安全保障体系建设和信息化发展也将步入高速发展期。2015 年 1 月 23 日，中共中央政治局召开会议审议通过了《国家安全战略纲要》，会议强调国家安全是安邦定国的重要基石。信息安全作为国家安全的重要领域之一，在“棱镜门事件”之后，其在国家安全中的重要性更加凸显。

综上，随着信息安全上升到国家战略层面，以及国家对集成电路产业是国家的大力扶持和引导，可以预见，在未来 5-10 年内，以集成电路产业将迎来发展的重要战略机遇期。

第二节 项目的必要性和可行性

一、项目必要性分析

1、国家高度重视信息安全和支持集成电路产业的发展

集成电路产业是信息技术产业的核心，是支撑经济社会发展和保障国家安全的战略性、基础性和先导性产业。随着国家信息安全战略的实施、国家集成电路产业发展推进纲要及相关配套政策的落实、国家集成电路产业投资基金的支持，集成电路产业发展环境更趋优化。可以预见，集成电路产业将迎来发展的重要战略机遇期。

基于上述行业背景，作为一家专注于信息安全领域的集成电路设计企业，公司将面临较大的发展机遇与空间，必须迅速抓住机遇做大做强。

2、新建大楼符合公司发展战略需要，进一步改善公司资产结构

目前公司的深圳总部研发办公大楼为租用物业，办公场地的不可持续性严重影响公司长期发展规划，租赁方式已无法满足现阶段需求。公司作为安全芯片行业领军企业，在发展壮大过程中，需从内而外树立良好的企业形象、扩大经营规模、加强研发，延伸出对升级研发基地、大型产品展示体验中心、多功能会议厅等场所的需求。因此，公司购买土地并建设研发及办公大楼，符合长远的战略发展需要。

此外，本项目的实施地块为公司自有用地，地处深圳市南山区高新北区，地理位置优越。根据深圳市发展规划，在国际、国内宏观经济环境不发生重大不利变化的情况下，该处房地产具有较好的增值空间。通过本项目的实施，公司将新增优质固定资产，进一步改善公司的资产结构，增强抗风险能力。同时，项目建成后可为公司提供稳定的研发基地及办公场所，有利于提高办公效率，提升公司形象。

二、项目可行性分析

1、公司具备投资建设本项目的条件及资金实力

本项目的实施地块为公司自有用地，截止 2015 年 12 月 31 日，公司募集资金余额为 122,116.57 万元，公司投资 46,000 万元建设研发及办公大楼，不会对公司日常现金流造成重大影响。

2、有利于提升公司持续研发新产品的能力，进一步提高公司竞争力

本项目的建设将有助于解决公司未来升级研发基地等需求，避免四处租用办公场所造成的办公环境重复建设、资源浪费，提供更加安全、稳定、高效的研发基地和办公场所，满足公司的经营发展需要，进一步提高公司的市场竞争力。

3、新增优质资产，提高募集资金使用效益

本项目地处深圳市南山区高新北区，地理位置优越。本项目建成后，公司将新增优质固定资产，进一步改善公司的资产结构，增强抗风险能力，提高募集资金的使用效益。

第三节 项目预算、实施进度

一、项目预算

项目总投资 46,000 万元，其中土地购置费 5,200 万元，建筑安装及配套工程费 37,000 万元，设计、监理及造价咨询费 1,200 万元，工程管理运营费 1,200 万元，其他间接费 1,400 万元。

本项目建设所需资金来源于公司超募资金。

序号	内容	数量	单位	总价（万元）
1	土地购置费	5,000.39	平方米	5,200
2	建筑安装及配套工程费	42,214.94	平方米	37,000
3	设计、监理及造价咨询费	1	项	1,200
4	工程管理运营费	1	项	1,200
5	其他间接费	1	项	1,400
合计				46,000

二、项目实施进度安排

根据本项目的具体情况和所具备的建设条件，项目实施进度安排如下表所示：

序号	项目进度安排	2014 年		2015 年				2016 年				2017 年			
		9-10	11-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12
1	项目立项、用地落实														
2	工程设计和监理招标、设计及概算报批														
3	施工图设计、施工招标														
4	工程施工														
5	工程验收														
6	研发及办公设备采购														
7	投入使用														

第四节 项目风险分析

一、项目不能如期交付风险

本项目的后续建设拟通过招投标方式选定设计、施工、监理等单位承建，可能因相关承建单位管理不到位等因素导致项目不能如期交付风险。

二、财务风险

该项目投资建设周期较长，投资总额较大。如建设过程中成本管控未达预期、建设周期延长等，将使公司面临一定的财务风险。

第五节 结论

本建设项目，符合公司发展战略的需要，提供更加安全、稳定、高效的研发基地和办公场所，有助于提高安全、保密水平，增强公司核心竞争力，有效提升公司形象；同时增加优质固定资产，进一步改善公司的资产结构，增强抗风险能力，提高募集资金的经济效益，对保持公司长期稳定发展具有积极的作用。本项目的实施，公司已经进行了充分的调研和论证，认为公司具备项目实施所需要的条件，项目的实施具有充分的必要性及可行性。