
成都振芯科技股份有限公司

关于使用超募资金购置土地的

可行性研究报告

项目名称：使用超募资金购置土地

承担单位：成都振芯科技股份有限公司

地址及邮编：成都市高新区高朋大道 1 号

项目联系人：杨国勇

电 话：028-65557625

联系邮箱：corpro@corpro.cn

二〇一六年六月

目 录

| | |
|-------------------------------|---|
| 第一章 总论..... | 1 |
| 一、项目名称、承担单位、实施地点及负责人..... | 1 |
| 二、项目概述..... | 1 |
| 第二章 项目背景..... | 1 |
| 一、公司不断扩大的规模亟需更为广阔的科研生产基地..... | 1 |
| 二、卫星应用的跨界融合将提供海量的市场空间..... | 2 |
| 第三章 项目建设的必要性..... | 2 |
| 一、项目实施有助于高端人才的引进和培养..... | 2 |
| 二、项目实施有利于公司集中管理，降低运营成本..... | 2 |
| 三、项目实施有利于公司提升科研能力..... | 3 |
| 第四章 项目实施的可行性..... | 3 |
| 一、项目的区域优势..... | 3 |
| 二、项目所在区域的政策优势..... | 4 |
| 三、项目所在区域的人力资源优势..... | 4 |
| 四、项目的资金保障..... | 4 |
| 第五章 项目方案..... | 5 |
| 一、项目概况..... | 5 |
| 二、项目实施进度..... | 5 |
| 第六章 项目效益分析..... | 6 |
| 一、经济效益..... | 6 |
| 二、社会效益..... | 6 |
| 第七章 项目风险分析..... | 6 |
| 第八章 结论..... | 7 |

第一章 总论

一、项目名称、承担单位、实施地点及负责人

1、项目名称

使用超募资金购置土地

2、项目承办单位

成都振芯科技股份有限公司（以下简称“公司”）

3、项目负责人

承办单位项目负责人：莫晓宇

二、项目概述

为抓住我国北斗卫星导航应用产业的政策和市场机遇，巩固公司在北斗卫星导航应用领域的市场龙头地位，经公司第三届董事会第十六次会议审议通过，公司拟使用不超过 6,500 万元超募资金购置成都高新区编号为 GX2016-04（221）地块的国有建设用地使用权。上述土地取得后，主要用于与公司主营业务相关的产业园建设，可进一步满足公司对科研生产场地的迫切需求，有利于公司提高技术和产品创新的软硬件能力，扩大生产规模，增强公司市场竞争优势。

第二章 项目背景

一、公司不断扩大的规模亟需更为广阔的科研生产基地

公司自 2010 年上市以来一直保持高速发展势头，资产总额从 2010 年末的 8 亿元增长至 2015 年末的 13.6 亿元，增长了 70%；销售收入从 2010 年末的 2 亿元增长至 2015 年末的 5 亿元，增长了 150%。同时，公司始终基于国家规划全面布局卫星导航、卫星通信、卫星遥感应用，构建卫星互联/卫星航天大数据产业链，截至目前，已投资控股了 4 家子公司，参股了 5 家公司。随着公司规模的不间断扩大，现有的科研生产基地已难以满足经营发展需要。

目前，公司自有科研办公场地仅 7,000 余平米，公司及下属 4 家子公司均存在对外租赁部分办公及生产基地情况，合计已达上万余平米，且租赁地点较为分散，不利于管理、经营及生产上的协同。这直接影响到公司技术研发、产品交付、技术服务的质量，进而影响到公司整体形象和市场品牌的提升，不利于公司的持续发展，故亟需能够支撑公司业务发展的更为广阔的科研生产基地。

二、 卫星应用的跨界融合将提供海量的市场空间

随着北斗卫星导航系统逐步完成全球覆盖，北斗地基增强系统、全国范围区域加密网基准站网络的建成，以及北斗芯片、终端价格的下降，北斗市场大规模推广的条件已经具备。根据政策规划，未来十年将是卫星导航及相关产业的黄金发展期，卫星应用与传统行业将深度结合，持续推动社会进步，驱动创新并带来巨大商业价值。根据《国家卫星导航产业中长期发展规划》，到 2020 年，我国卫星导航产业规模超过 4,000 亿元，北斗贡献率达到 60%，重要应用领域达到 80% 以上，北斗产业规模将从 100 亿元市场迅速扩张到 2,000 亿元以上的市场。

公司基于上述的市场前景，提出“N+e+X”战略布局，重点促进北斗与云计算、物联网、互联网、卫星互联网和大数据等领域的深度融合，推动卫星综合应用在大众消费、智慧城市等领域的深度应用，力争在 3-5 年达到亿级用户的服务能力。而要实现上述目标，亟需扩大科研生产场地，不断以新的模式、新的机制和新的团队予以支持。

第三章 项目建设的必要性

一、项目实施有助于高端人才的引进和培养

未来几年，公司人力资源计划是进一步完善人才培养、引进和激励机制，以优秀的企业文化、良好的工作环境、富于竞争力的薪酬体系和广阔的发展空间吸引并留住人才，组建能够适应现代化企业发展的高水平团队。使用超募资金完成土地购置后，公司将基于该地块建设与公司主营业务相关的产业园区，可有效解决公司未来业务规模、人员规模快速增长对场地的需求，进一步稳定经营环境，吸引和招募优秀人才，提升公司形象和市场影响力，为实现公司中长期发展目标提供推动力。

二、项目实施有利于公司集中管理，降低运营成本

目前，公司下属子公司的主要生产经营场所通过租赁的方式解决，处于分散办公状态，相对分散的办公环境给管理、沟通、效率等各方面带来了障碍。项目实施后，公司将通过建设与公司主营业务相关的产业园，建成现代化的标准的科研生产设施，形成统一的元器件/终端研发、设计、生产和服务的卫星综合应用

产业基地和研发中心，显著提高公司的经营管理效率，降低生产经营成本。同时，还可有效地解决目前办公分散带来的沟通时效和管理成本等方面的难题，使得公司与下属子公司之间的沟通更加方便快捷，对提升整体管理效率将起到积极的促进作用。

三、项目实施有利于公司提升科研能力

使用超募资金完成土地购置后，公司将建设与主营业务相关的产业园，不仅解决公司对生产测试场地的迫切需求，还解决研发力量分散、研究工作连续性差、信息共享度低等问题，保证产品研发的设施完备，强化产品研发能力；同时，有助于建立长效的研发机制和创新环境，持续提升公司研发水平，极大促进公司新产品、新业务等各项研发工作，增强产品的市场竞争力和占有率，有利于公司业务的进一步拓展。

综上所述，本项目将满足公司对科研生产场地的迫切需求，有利于吸引更多的高级人才加盟，进而提高公司技术和产品创新的软硬件能力，增强公司市场竞争优势。因此项目的实施是必要的。

第四章 项目实施的可行性

一、项目的区域优势

本项目位于成都高新区西部园区，位于成都中心城区西北，面积约 43 平方公里，其中工业用地占 55%，商业商务(科研)用地占 5%，住宅用地占 10%，道路及基础设施用地占 20%，绿地及水系占 10%。截至 2015 年 12 月，有居住人口约 4 万人，规划居住人口约 27 万人。

西部园区建有国家级成都高新综合保税区，已入驻英特尔、德州仪器、戴尔、富士康等企业 40 余家，从业人员约 10 万人。2015 年，成都高新综合保税区实现进出口总额 1250 亿元，在全国综合保税区中位居前列。该区是国家科技部批准的国家级高新技术产业开发区，初步建成了聚集新一代信息技术、生物、高端装备制造等先进制造业和电子科大、华为成都研究所等教育科研院所的“先进制造业集中区、复合型产学研新城区”，集成电路产业规模和水平居全国前列、中西部第一，形成了以信息安全、移动互联网、物联网为引领的创新型产业集群。

园区内已建有德州仪器 TI 全球唯一集晶圆制造、封装、测试于一体的世界

级制造基地、京东方第 6 代 LTPS/AMOLED 生产线等，是中国最大的信息安全产品研发生产基地。园区发展目标是把高新西区打造成为基础设施完善、信息网络发达、配套功能齐全、具有现代水准的中国西部“硅谷”。

二、项目所在区域的政策优势

2014 年 7 月，成都高新区发布《“三次创业”科技创新服务体系发展规划（2014-2020 年）》，指出：到 2020 年，创新载体面积达 1,000 万平方米、孵化企业 10,000 家；累计建设 100 个公共技术平台、实施 1,000 项重大科技成果转化项目；聚集各类金融服务机构 1,000 家；聚集国家“千人计划”人才等国家级人才 100 人以上，科技人才总量达到 30 万人。

“十三五”期间，成都高新区将建设 500 万平方米的创新孵化载体，分别设立 50 亿元的协同创新资金、大企业创新专项资金、全球领军人才专项资金，支撑其实施面向全球的创新计划——到 2020 年，实现全口径产业总产值 10,000 亿元，聚集科技企业 10,000 家，聚集高层次创新创业人才 10,000 人，发明专利授权累计超过 11,000 件，制定国际、国家和行业标准 1,000 项。

三、项目所在区域的人力资源优势

本项目所在的西部园区紧邻电子科技大学、西南交大、四川大学锦城学院、四川托普信息技术职业学院等高校，并积极整合聚集中科院、清华大学等院所创新资源。截至 2016 年 1 月底，区内已聚集国家“千人计划”人才 85 人；四川省“千人计划”人才 219 人、团队 21 个；“成都人才计划”人才 213 人、团队 18 个。目前，成都高新区建成了以 8 家国家级孵化器为骨干、总面积 207 万平方米的 63 家科技企业孵化器群体，孵化载体建设水平位居四川省首位、全国前列。聚集了一批高新技术产业化基地、产学研联盟、高新技术研究院等新兴创新组织，具有丰富的人力资源基础。

四、项目的资金保障

经公司第三届董事会第二次会议审议通过《关于拟处置公司国有土地使用权的议案》，同意公司将 2012 年 7 月使用超募资金取得的国有建设用地使用权（地块编号为 GX04（211）：2012-5）按照国家的相关法律法规的要求予以处置，并将处置后收回的资金用于依法另行购置满足“北斗卫星导航产业园”建设项目所

需的土地。2014年12月，公司与成都高新技术产业开发区土地储备中心签署《国有土地使用权收购补偿协议》，获得土地使用权的收购补偿款总金额为8,663.79万元。经公司第三届董事会第十六次会议审议通过，公司将通过使用上述不超过6,500万的超募资金购置本项目的土地。

综上，项目所在区域的电子信息产业链完整、人才充沛、劳动力资源丰富、市场容量巨大，交通物流条件良好。项目实施后，有利于公司发展卫星综合应用产业。

第五章 项目方案

一、项目概况

1、购置的土地使用权基本情况

该土地位于成都市高新区西部园区起步区南片区，具体位置为成都高新西区新文路以南、威特项目以北、新达路以西。

- (一) 地块编号：GX2016-04（221）；
- (二) 地块位置：高新区西部园区起步区南片区；
- (三) 容积率：不小于1.2，且不大于2.0；
- (四) 地块面积：89239.52平方米（合133.8593亩）；
- (五) 规划土地使用性质：工业用地；
- (六) 使用年限：50年；
- (七) 挂牌成交总额：人民币陆仟零肆拾贰万零柒拾贰元贰角肆分（小写：60,420,072.24元）。

2、本项目符合成都市城市总体规划和土地集约利用总体规划的要求。该区域地形规整、无需拆迁、易于规划，且有可持续发展的空间。该区域周边城市基础设施（路、水、电、暖、气等）配套较完善，水文地质、工程地质条件好，有利于该项目建设和发展。项目用地符合国家现行土地管理、环境保护、水土保持等法律法规和相关规定。

二、项目实施进度

2016年5月18日，公司通过公开挂牌竞买方式竞得上述编号为GX2016-04（221）地块的国有建设用地使用权。2016年6月3日，公司与成都市国土资源

局高新分局签署了《国有建设用地使用权出让合同》。

上述具体内容详见公司分别于 2016 年 5 月 19 日和 2016 年 6 月 3 日在中国证监会创业板指定信息披露网站刊登的相关公告。

第六章 项目效益分析

一、经济效益

本项目为购置土地，不直接产生盈利，其重心在于提高企业的科研实力、技术支持能力、科研成果向现实生产力转化的能力，从而间接提高企业盈利能力。本项目实施后，可为公司持续发展提供科研生产所需的物理空间，直接缩减公司对外房租支出，有效降低运营成本和管理费用。本项目以实现公司长远产业发展需要为目标，其实施有利于企业增强自主创新能力，提升整体形象，具备可行性。

二、社会效益

本项目将带来良好的社会效益，可改善公司现有员工办公环境，也对公司提升产业环境、扩大业务规模具有积极的作用。

1、有利于公司战略目标的实施

项目实施后，公司将建设与公司主营业务相关的产业园，改善公司现有的科研生产环境，进一步提升公司整体形象，为产品研发创造良好的条件，加快产品研发和技术创新，将进一步夯实公司在国内卫星综合应用产业的优势地位，为打造“N+e+X”战略布局奠定基础。同时，将为同行业提供基础产品及需求资源，将吸引和培养一大批专业的高级技术人才，为行业积累丰富的技术经验。

2、有利于促进当地经济发展，缓解就业压力

项目的实施将对促进当地经济发展有一定的积极作用，并提供更多的就业机会。同时，有效地促进公司在北斗导航及集成电路领域的发展，提升企业的市场竞争能力，为当地贡献更多的税收，并促进当地产业及经济的发展。

第七章 项目风险分析

1、本次购买的土地存在发生工程地质条件与预测发生重大变化的可能性，

从而引起的工程风险，导致工程量增加、投资增加、工期延长等，但是这种可能性极小，公司会最大限度的减少此风险性。

2、本项目实施后，公司将新增无形资产，形成新增无形资产摊销影响公司利润的风险。公司将加大市场开发力度，以及产品研发力度，通过增加收入，提高企业效益，尽量降低无形资产摊销对公司效益产生的影响。

第八章 结论

本项目购买土地使用超募资金支付，有利于提高募集资金使用效率，符合全体股东的利益，与募集资金投资项目的实施计划不相抵触，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投资者利益的情况。

本项目实施可进一步提高公司品牌价值，为公司发展卫星应用产业提供充足的物理空间，使公司继续保持卫星应用产业相关国内领先水平。因此，本项目已经公司董事会审议通过，符合法律、行政法规和公司章程的规定，符合国家产业政策及环境保护政策，本项目是可行的。

成都振芯科技股份有限公司

二〇一六年六月十七日