

拓维信息系统股份有限公司

关于购置北京 BDA 芯中心办公楼项目的

可行性研究报告



二〇一二年四月

目 录

一、 项目概况	2
二、 项目实施背景	3
三、 项目实施的必要性	3
四、 项目投资方案及进度安排	5
五、 项目效益分析	6
六、 项目风险分析及对策	7
七、 报告结论	7

拓维信息系统股份有限公司

关于购置北京 BDA 芯中心办公楼项目的可行性研究报告

一、项目概况

为适应拓维信息系统股份有限公司（以下简称“公司”）未来业务发展需要，推进公司整体战略顺利实施，提升公司整体运营环境和外部形象，公司经慎重研究，拟认购位于北京经济技术开发区芯中心 B 区北区 28-2、28-3 号办公楼，承担产品研发、运营、营销管理中心、行政办公、产品展示等核心职能，具体内容如下：

1. 项目名称：购置北京 BDA 芯中心办公楼项目

2. 交易对方：北京经开工大投资管理有限公司

3. 项目地址：北京经济技术开发区地盛北街 1 号

4. 项目规模：

建筑层数为 7 层（地上 6 层，地下 1 层），建筑面积共计 4257.48 平方米

（注：面积最终按《房地产权证》为准）

5. 项目投资估算：

预计总投资额约为人民币 6682 万元，包括购房款、公共维修基金、相关税费及后期装修费用。

6. 目前状态：

目前 BDA 芯中心 B 区北区 28-2、28-3 号楼已竣工验收，达到使用条件；

用地性质：工业用地；

使用年限：2002 年 3 月 13 日到 2052 年 3 月 12 日，共 50 年。

7. 项目后期规划

BDA 芯中心购置启用后，公司将建立全国运营中心、全国营销中心和研发

基地。全国运营、营销服务中心负责统一管理全国市场工作，优化资源配置，为全国市场拓展工作提供便捷有力的支撑，提高市场工作效率。研发基地建成后，公司将充分利用人才政策优势，吸引高端科研人员，同时进一步加大研发投入，加强对外合作交流，提高公司盈利能力。

此外，公司还将在办公楼内设置产品展示区、合作洽谈区、健身娱乐区、阅读研讨区、员工倒班休息室等，提升企业形象，传播企业文化。

二、项目实施背景

北京经济技术开发区位于中国北京东南亦庄地区，是北京唯一同时享受“国家经济技术开发区”和“国家高新技术产业开发区”双重优惠政策的国家级经济技术开发区。BDA 芯中心项目位于北京经济技术开发区商务核心区内，周边聚集了中芯国际、京东方、中国数码、中企动力、云基地、中国路桥等数十家大型高科技企业，形成了浓郁的产业生态氛围。BDA 芯中心开创了办公社区化的建园理念，以庭院式布局，构成包括公共技术服务平台、办公、商业配套、星级酒店、高端公寓等多种物业形式为一体的高端商务综合体，充分满足园区职工工作、生活、休闲、娱乐的需要。

为了更好促进公司战略转型，提高综合竞争力，推进各项业务在全国的落地，公司拟认购的 BDA 芯中心 B 区北区 28-2、28-3 号办公楼，将承载全国文化创意产业运营中心、全国移动教育研发总部、全国营销中心总部的建立，公司将以此为聚集人才、资金与技术研发的高地，向全国进行辐射。

三、项目实施的必要性

1. 本项目是根据国家文化产业发展趋势而拟定，符合公司战略转型的需要。

十七届六中全会对文化产业发展提出明确要求，文化产业发展面临重大历史机遇。面对瞬息万变的移动互联网环境，公司一直致力于以手机动漫为核心，打造全媒介、全运营的文化创意产业；同时继续努力建立教育与移动互联网交叉领域的第一品牌，构建移动终端、实体教育、网络教育为一体的服务体系。本次

购置办公楼建立全国文化创意产业运营中心、全国移动教育研发总部是根据公司未来业务发展需要而拟定，符合公司战略转型的需要。

2. 本项目的实施可有效解决管理问题，提升公司整体运作效率。

目前公司营销体系分散在全国 29 个省，随着各项业务在全国范围内的落地，由于空间距离大，各环节沟通和协助效率低下，公司整体运作效率无法得到提升。实施本项目，对促进沟通协作，规范统一管理，提高整体工作效率起到保障作用。

3. 本项目建成全国文化创意产业运营中心、全国移动教育研发总部，能有效推动业务发展，提高盈利水平。

人才与技术是公司最重要的资源，在全国经济、文化中心的北京建立运营、研发总部，能更好的聚集全国最优秀的人才、聚焦最先进的技术、获取最优质的业务资源，推动业务发展，提高盈利水平。

4. 本项目的实施能改善目前办公拥挤的问题，同时提升企业形象。

目前公司在北京的办公场地位于金融街 Excle 大厦，虽地段优越，但人员拥挤，整体性较差，尚未建设良好的产品展示和投资交流环境。同时，随着公司市场全国化，北京办公人数逐渐增多，现有办公场地已不能满足需要，若继续以租赁方式取得办公场地一方面物业成本成倍增加，另一方面也不利于企业长期发展。因此本项目既能解决现有办公场地问题，又能规避房屋租金不断提升的风险，具有较强的经济实用性。

同时，随着本项目中产品展示区、合作洽谈区、阅读研讨区的建设，能有效提升企业形象，传播企业文化。

5. 公司自营场地面积增加，为后续发展预留足够空间。

目前公司办公场所建筑面积约为 465 平方米，且为租赁；在购置 BDA 芯中心 B 区北区 28-2、28-3 号办公楼后，公司自有营运场地面积增加数倍，为公司后续发展预留了足够的空间。同时，园区良好的区位、交通、物流、产业配套及功能配套为公司未来长远发展提供支撑。

四、项目投资方案及进度安排

1. 投资估算

经过详细测算，项目总投资为 6682 万元，具体单项测算如下表：

项目总投资估算表

序号	项目	小计(万元)	备注
1	购房价格	5748	13500 元/平方米
2	公共维修基金	46	税率 8%
3	契税	172	税率 3%
4	印花税	3	税率 0.5%
5	后期装修费用	426	1000 元/平方米
6	预备费用	287	购房价格 5%
合计		6682	

(1) 购房成本系根据交易双方已商榷的购买意向，按照建筑面积计算，该房屋单价为每平方米人民币约 13500 元，总价款人民币约 5748 万元；

(2) 公共维修基金按相关要求，以 8% 比例计算，共 46 万元；

(3) 根据相关税务规定，契税征收比例为 3%，共 172 万元；印花税税率为 0.5%，约 3 万元；

(4) 后期装修费用包括装饰材料采购及安装费用，以 1000 元/㎡计算，共 426 万元；

(5) 预备费用为不可预见费用，预计为购房价格的 5%，总金额预计为 287 万元。

2. 资金来源

本项目共需资金约 6682 万元，在经董事会和股东大会审议批准后，将原“湖南拓维科技园扩建工程”募集资金 3263 万元用于本项目，剩余 3419 万元使用超募资金和累计利息收入扣除手续费后净额支付。

3.项目进度安排

(1) 本次交易经董事会和股东大会审议批准后，公司将与北京经开工大投资管理有限公司签订正式认购合同；

(2) 目前芯中心写字楼已竣工验收，待办理相关交易手续后，预计可于 2012 年 6 月交付使用；

(3) 公司将对芯中心 B 区北区 28-2、28-3 号办公楼进行系统装修规划，预计 2013 年 5 月完成相关装修事项；

(4) 预计将于 2013 年 6 月完成搬迁工作

五、项目效益分析

本项目经济效益评价方法：按市价计算的房屋租金与按购买总投资的年折旧额进行对比分析。

1. 基础数据

① 购房预计年折旧额

根据会计准则及公司会计制度，净残值率为 3%，折旧年限为 20 年，预计本项目完成后每年产生的折旧为 324 万元。

预计年折旧额=总投资额×(1-残值率)÷使用年限=6682×(1-3%)÷20=324 万元

② 租房预计年租金

技术开发区内写字楼日平均租金价格为 3 元/㎡，若租用与本项目建筑面积相同的办公场地，每年需要承担租金 466 万元。

预计年租金=建筑面积×日租金价格×365=4257×3×365=466 万元

2.项目利润预测

本项目按办公所需场地计算，节约的费用就是项目产生的利润。

预计项目利润=预计年租金 - 预计年折旧额= 466 - 324 =142 万元

3.经济效益评价

本项目完成后每年可以为公司节约 142 万元费用。

此外，目前公司租用北京金融街 Excle 大厦建筑面积 465 ㎡的写字楼作为

办公场地，金融街地区写字楼 2012 年平均租金价格为每天 15 元/㎡。项目完成后，公司将停止在金融街租用办公场地，每年也将至少减少 255 万元租金支出。

项目建成后，公司还能充分享受项目所在地政策、税收的优惠，降低费用水平和因土地资源减少而带来的租金成本升高的风险，同时提高研发和管理水平，提升盈利能力。本项目位于北京经济技术开发区商务核心区内，蕴藏着巨大的机遇和无限的发展空间，未来具备较大的升值潜力。

六、项目风险分析及对策

对于本次购买办公楼的项目，尽管公司已经就相关状况进行了全面考虑并判断具有良好的经济效益，具备可行性，本项目仍然存在以下风险：

1. 购置办公楼后，新增折旧费用影响公司利润的风险

本次购置办公楼不会发生因为固定资产折旧增加而导致利润明显下降的情况。本项目实施后，预计每年产生的折旧费用为 324 万元，但公司将停止在金融街租用办公场地，每年至少减少 255 万元租金；同时，随着公司经营规模的扩大和管理的规范，公司将大幅提高工作效率，在固定资产规模扩大的同时增强了公司盈利能力，因此折旧对公司利润影响非常有限。

2. 项目完成后，因地域变化造成人工成本增加，影响公司净利润的风险

本项目造成的人工成本增加不会对公司净利润产生较大影响。项目实施后，全国营销中心将对市场工作进行统一调配管理，在不影响业务发展的条件下精简人员，提高工作效率；同时，研发基地的成立会加速业务的产品化，大幅降低成本，提高盈利能力，故人工成本的增加不会对净利润造成较大影响。

七、报告结论

1. 本项目位于北京经济技术开发区内，项目所在地环境优越，交通便利，配套设施齐全，政策条件优惠，具有较高的投资价值。
2. 该项目的实施能产生一定的经济效益，在经济上具有可行性。
3. 该项目是基于公司经营和发展的需要作出的审慎决策，符合公司战略规

划，有利于提高公司管理能力、研发能力，帮助开拓全国市场，提升公司整体运作效率。同时，有效提升公司企业形象，为传播企业文化建立了新平台，也为公司后续发展预留了足够的空间。

该项目的实施具有可行性。

拓维信息系统股份有限公司

二零一二年四月