

北京超图软件股份有限公司

购置资产公告

本公司及全体董事保证公告内容的真实、准确和完整，公告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、交易概述

1、公司拟利用约 18,700 万元（具体以房屋买卖协议约定为准）资金（其中拟使用 8,000 万超募资金）购买北京市朝阳区酒仙桥电子城 IT 产业园二期（期房）1,4000——1,7000 平米办公用房用于公司研发及办公用房。

本次交易为本公司拟以超募资金支付部分房屋价款，不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

2、审议情况：此购置资产事项已经 2011 年 4 月 15 日召开的公司第一届董事会第十八次会议审议通过。本项交易尚待提交股东大会审议。

二、交易对方的基本情况

交易对方名称：北京电子城有限责任公司

企业性质：有限责任公司

注册地址：北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号

办公地址：北京市朝阳区酒仙桥路 4 号友谊大厦三层

法定代表人：杨文良

注册资本（万元）：11000

营业执照注册号：110000005030270

主营业务：房地产开发及商品房销售；物业服务与管理。

控股股东及实际控制人：北京电子城投资开发股份有限公司

北京电子城投资开发股份有限公司与本公司及本公司前十名股东在产权、业务、资产、债权、债务、人员等方面不存在关联关系。

三、交易标的的基本情况

1、标的资产概况

本次拟购买资产项目位于北京市朝阳区酒仙桥北路甲 10 号电子城科技园区内，处于中关村科技园区电子城科技园核心位置，享受国家级高级技术产业园区优惠政策，北邻机场高速，东接五环路，西邻“798”艺术区，交通便利，位置优越。

拟购置的电子城 IT 产业园二期办公用房为期房，预测建筑面积为 14000—17000 平米，主体结构为钢筋混凝土结构，建筑层数为 6 层。房屋相应的土地使用权类型为出让，用途为工业用地。截止本报告报出时，该建设项目的国有土地使用证（京朝国用（2008 初）第 0108 号）、建设工程规划许可证（2010 规（朝）建字 0137 号）、建筑工程施工许可证（2011 施（朝）建字 0023 号）等相关证明均已获得了批复。

四、交易协议的主要内容

目前，相关房屋买卖协议暂未签署，待签署后公司将发布交易进展公告，并详细公告协议的相关内容。

五、涉及购置的其他事项安排

本次资产购置完成后，公司将进行相应的装修改造，并与之前已购置的办公场所形成一个整体、共同作为公司全国的营运中枢，将北京辖区内的公司所有机构及人员整建制迁入，以进一步提公司的研发技术水平、营运管理水平。

六、购置资产的目的和对公司的影响

（一）有利于促进人才培养与引进，实现公司人力资源计划

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，建立能够适应现代化企业发展的高水平队伍。

截止 2011 年 2 月底，公司共有正式员工 936 人，其中北京办公区各事业部的正式员工为 727 人（不含外地分支机构来京学习人员、临时人员和应届毕业学生提前到岗实习人员），占比员工总数 77.67%。公司于 2008 年在北京市朝阳区酒仙桥电子城科技园区购置了 6880 平米的办公用房（期房），于 2011 年 1 月完成装修入住，设计工位为 750 个。为了最大限度的满足办公使用，该办公区全部采用开放式办公，

没有任何人员有独立办公室。即便如此，截止本报告报出时，公司现有办公场地已经不够使用，公司相当一部分员工暂时没有固定的工位，部分部门在外租用办公楼办公。这在很大程度上影响了员工对企业的归属感，加大了交流成本，影响了公司人力资源建设与企业文化建设。

随着公司业务规模的拓展，员工人数将进一步增长，根据公司业务发展规划，预计 2011 年公司人员规模将达到 1100 人左右，到 2014 年左右将达到 1700 人左右，预计 2016 年将达到 2500 人左右。按照每个员工工位建筑面积平均 8 平米测算（含会议室、机房、食堂和通道等公共区域），即到 2014 年，公司办公场地的需求预计为 13600 平方米以上，2016 年办公场地的需求预计为 2 万平方米左右。现有办公环境和分布式办公场地已经不能满足公司持续、快速发展的需要，客观上需要公司拥有一个完整、相对集中的办公环境的要求。

本项目的实施将大大解决公司未来业务规模、人员规模快速增长对场地的需求，通过构建良好的办公环境，进一步稳定经营环境，有利于吸引更多的人才、提升公司形象和市场影响力。此外，该项目真正投入使用预计在 2013 年年底或 2014 年年初，项目建成的时候正好能够满足公司的人员增长规模。

本项目是朝阳区政府重点支持的建设项目，项目位于朝阳区酒仙桥地区，靠近地铁 13 号线、15 号线望京站，其中 12 号线和 14 号线（预计 2014—2015 年开通）将在园区附近设站，未来园区交通将非常便利。目前入驻园区企业包括 ABB、德信无线等。为了解决园区配套生活设施，中关村电子城管委会协同园区开发商即将开通同往各类地铁交通枢纽的通勤班车，解决园区员工的出行问题。这些措施对于留住、吸引并招募优秀人才将极为有利。

（二）有利于降低沟通成本，提高管理效率，促进企业文化建设

目前，公司及子公司有部分人员在不同区域分散办公，不仅带来了沟通难题，也增加了相互之间的沟通成本，不利于业务及管理上的协同。公司业务规模的扩大、员工人数迅速增加，对管理提出了更高的要求，团队之间更需要构建起一个有效的沟通协调机制，而相对分散的办公环境，已经不能满足公司持续、快速发展对沟通在内的管理方面的需求。

通过本项目的实施，可以有效地将公司研发技术部门、市场销售部门、营运管理部门进行统一整合，有利于解决公司目前异地办公带来的沟通难题，使得管理总部各部门、研发技术各部门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。

同时，整体的研发技术及营运环境对企业文化建设起到积极的促进作用，通过

塑造良好的整体企业形象，加强员工之间的互动交流、定期开展丰富多彩的文化活动以及核心价值理念的传播，提升员工的成就感和归属感以及对公司目标、企业文化的认同。

（三）有助于优化研发环境建设，避免资源不平衡的情况

在过去的多年中，公司的研发技术部门均以租用场地为主，基本为“人员扩张伴随场地扩建”的筑巢式扩建，导致公司长期以来研发技术部门办公环境分散，甚至有时一个产品线的研发人员均不能集中一起办公。公司在硬件、软件等基础设置投入方面存在重复投资和不平衡的情况。此外，因为 IT 企业人员办公密度大，机器设备多，部分租用的办公场地存在电容电量不够的情况，尤其在夏天，为了确保办公设备用电，有时不得不切断空调等其他非办公用电设备，直接影响了办公环境舒适度。

本项目实施完毕后，公司将充分结合业务特点，对电量、网络等资源进行全面整合和规划，搭建起一流的自有的研发、测试和演示环境以及各种功能强大的硬件基础平台、操作系统平台、数据库平台和中间件平台，进行软件产品的研发升级、更新换代，增强现有产品的功能和质量，同时，形成体系完善、功能领先、性能优越的系列产品以及优质、丰富、完善的服务体系，优化公司的业务结构，进一步提升公司在 GIS 领域的领先地位。

（四）有利于数据和项目的安全管理

鉴于公司所处的行业，在部分业务的开展过程中，会涉及一些涉密性质的测绘成果数据和资料。为了防止泄密，按照有关规定，这类项目应在涉密工作场所进行。为了解决这个问题，公司不得不和客户协商，采取在甲方涉密场所实施的方式进行，给客户增加了不少麻烦。随着公司参与国家级各类重大信息化核心产品研发和项目工程的实施，公司对技术开发环境的安全性管理、保密性管理的压力日益加大。现有办公环境无法保障公司增设一个较大的保密性环境，这将大大影响公司的业务开展，也加大了对项目安全性的管理压力。

因此，通过本项目的顺利实施，将从空间资源条件上提供一个相对完整的、独立的技术开发环境，满足部分有特殊安全要求的项目实施，保障项目实施人员可以在一个相对固定的环境中进行开发工作，确保项目的安全和质量管理。进一步巩固和提升公司在国家级重大信息化工程领域的优势，以实现公司打造国内一流的地理信息软件和服务企业的战略目标。

（五）有利于改善公司资产结构

随着公司业务规模的快速增长，软件开发、技术服务种类规模将大幅增加，加

大研发及办公环境的投入，为公司业务发展搭建更好的环境，拉开与竞争对手的距离，是国际和国内软件行业总体的发展路径。

作为软件企业，发展到一定阶段适时进行了房屋资产方面的投入，有利于构建研发及办公环境,提升企业核心竞争力。本项目的实施,通过办公场所的购置与建设,新增了优质的固定资产，为进一步改善公司的资产结构，提升公司整体形象与市场竞争力，起到积极的促进作用。

七、备查文件

- 1、公司审议本次事项的董事会决议
- 2、独立董事专项意见
- 3、《关于研发及办公用房建设的可行性研究报告》

特此公告

北京超图软件股份有限公司董事会

二〇一一年四月十五日