

厦门市美亚柏科信息股份有限公司

关于使用部分超募资金
购买大楼用于建设研发生产中心项目
可行性研究报告

二〇一二年三月

第一章 项目背景

厦门市美亚柏科信息股份有限公司（以下简称“美亚柏科”或“公司”）成立于 1999 年 9 月 22 日，自成立以来一直致力于电子数据取证及网络信息安全技术研发、产品销售与整体服务，现已形成涵盖电子数据取证及网络信息安全领域的诸多成熟产品，成为国内领先的电子数据取证与安全产品及服务提供商。

公司在电子数据取证及网络信息安全领域面临着良好的发展机遇：一方面，高性能计算的发展和应用水平正日益成为一个城市乃至一个国家科研实力、经济实力的重要标志之一。2010 年 2 月 1 日，国家工业和信息化部发布了《关于同意中国电信在厦门设置通信信道出入口的批复》，海峡两岸直达光缆的建设，将为厦门超级计算中心提供两岸技术交流与合作创造极为有利的条件。为促进厦门市云计算产业发展，厦门市科技局组织相关专家讨论及调查研究后，经厦门市政府批准，将我司“超算中心（云计算）项目”列入厦门市重大科研项目，并得到厦门市财政科技资金赞助 1300 万元；2011 年该项目又列入国家发改委电子信息产业振兴和技术改造第一批中央预算内投资项目，获得国家政策支持 340 万元。另一方面，随着网络时代的到来，互联网上留存了电子邮件、网上交易记录等大量的电子数据，目前不少老百姓在打官司时，手里掌握着相关的电子数据，却常常不被法庭采纳，导致有证据但发挥不了作用。随着电子数据在老百姓日常生活和工作中使用频率的增加，这一矛盾将会越来越突出，市场需求也会更加明确。新版民事诉讼法修正案首次明确“电子证据”可作为一种证据种类，这意味着电子邮件、聊天记录、微博私信、手机短信、网络视频等将可能成为“呈堂证供”。美亚柏科的电子数据公证云平台通过电子数据“存证+公证”服务，可以快速地为用户解决电子数据取证难的问题。公司为此高度重视，紧抓机遇，通过认真预研后，将逐步启动公司超算中心(云计算)项目二期、电子数据公证云项目。

目前公司员工近 700 人，在软件园二期自有研发生产和办公场所面积 8105 平方米，租用软件园二期观日 12 号一单元、观日路 12 号三单元、观日路 14 号楼面积 5354 平方米，园区内已没有可以容纳公司未来发展所需的研发生产和办公的场地。随着公司人员的持续增长和研发规模的不断扩大，对办公场所和研发场地的需求不断增加，现有的办公场所已无法满足当前业务的发展和多个拟投资

项目同期开展的需要，客观上需要一个完善、集中统一的办公环境和研发生产中心。

经过长期的选择和论证，公司拟在同安区西柯镇“厦门科技创新园”投资建设研发生产中心，该园区为厦门市政府新规划的高新技术园区，是厦门未来的科技中心，环境优美。园区配套相应优惠政策，2012年至2014年，企业增量所得税火炬高新区财政留存部分全额奖励给企业，用于企业研究开发工作。

此项目交付使用后，将进一步扩大公司的生产经营规模，提高产品市场占有率，拓展产品应用领域，增强公司综合竞争力，将产生积极的影响。同时，公司会紧紧抓住国家对新兴产业大力扶持的市场机遇，促进公司产品结构调整和升级，保障公司在技术、产品研发和服务等方面处于行业领先地位，有利于构建更加稳定的生产经营环境，有利于加快实现公司成为国际领先的电子数据取证与网络信息安全产品及服务提供商的宏伟愿景。

第二章 项目建设的必要性

一、抓住发展契机，实现公司战略目标

2011 年公司成功实现上市后，进入跨越式发展的阶段，抓住市场的发展契机，实现公司未来的战略目标，投资建设是非常有必要的。公司目前现有的办公条件已无法满足公司快速的发展，迫切需要建设完善、集中统一的办公环境和研发生产中心。随着公司业务的快速增长，预计 2012 年研发技术人员将达到 600 人，2015 年研发技术人员将达到 1400 人、公司人员总数超过 2000 人，需补充添置大量硬件设施和实验设备，届时研发生产及办公面积需求在 2 万平方米以上，场地的紧缺将成为制约公司发展的主要因素之一，因此本项目实施后，不但满足公司研发生产的需要，也提升了公司整体形象，为吸引更多的人才、进一步增强公司核心竞争力，实现公司未来的战略目标提供坚实的保障。

二、引进重点项目，提升公司竞争力

公司在电子数据取证及网络信息安全领域面临着良好的发展机遇，今年重点投入超算中心（云计算）项目二期、电子数据公证云两个项目，这两项目是公司未来发展的主要业务之一，将给公司带来巨大的经济效益，这两项目的建设需要投入大量的人力，物力，硬件设施更是不可获缺，为保障这两项目顺利的推进，迫切需要建设相配套的研发中心、培训中心、体验中心和应用展示中心。

三、自主研发，为技术创新提供有力保证

作为 IT 企业，技术创新是企业生存与发展的根本，随着公司跨越式发展阶段到来，公司的发展战略对公司的整体研发和交付提出了新的要求，需要完善公司研发的软硬件设备、引进中高级人才，完成公司主要的产品研发课题；随着核心技术的提升，需要通过技术改造和创新持续吸收和消化，改变高附加值产品部件的采购模式为部分自己生产、完善产品生产和供应链环节，优化产品成本结构、提升和维护产品竞争力和利润空间。因此，增加研发人员和研发生产设施是技术创新的必要条件。公司将建设功能完善的研发生产中心，该中心将集办公、研发、测试、生产、产品展示、培训等功能，满足公司业务发展的硬件设施需求，重点促进技术与产品创新，有利于募投项目的实施、强化公司的行业领先地位。

第三章 研发生产中心的选择地点

公司拟建设的研发生产中心位于同安区西柯镇厦门科技创新园，向东越过马新线向巷北延伸，向西已到达东界路同安湾海滨，北临高速路，南抵水琼线，紧临 BRT 快速公交线，交通便利，是厦门市政府重点打造的首座现代高品质的水上科技园，整个园区将规划形成“一轴，一带，四区”的功能布局。

在该处选址建设研发生产中心，一方面能降低固定资产的购置成本，另一方面随着未来园区的发展建设，供电、通讯、给排水系统等基础设施日益完善，生活区内学校、银行、邮电、医疗服务、工商、税务、商住楼等配套服务设施一应俱全。园区良好的配套设施必将聚集一大批高科技行业和企业入驻，逐渐形成产业集群效应，提升园区竞争力和品牌形象，促进国家新兴产业发展。

厦门科技创新园优惠政策：2012 年至 2014 年，企业增量所得税火炬高新区财政留存部分全额奖励给企业，用于企业研究开发工作。

第四章 项目投资建设方案

一、项目投资建设方式

公司拟投资建设的研究生产中心，建筑物主体部分拟采用购买厦门火炬园区已建成的毛坯建筑，包含毛坯楼及地下车位，在此基础上进行内部设计与装修，采用该投资建设方式简便快捷、有利于节省项目实施的时间与资金成本，满足公司快速发展需求。

（一）火炬园区的承建方、即拟交易对方情况：

厦门火炬集团有限公司

营业执照注册号：350200100003474

注册资本：人民币 130000 万元

法人代表：马洪斌

注册地址：厦门市火炬开发区光厦楼北三层

经营范围：1、运营和管理火炬高新区授权范围内国有资本（资产）；

2、投资开发工业区内土地，建设配套公共设施。

（二）拟购买大楼的基本情况

1、土地房屋权证

土地房屋权证号为：厦国土房证第地 000100121 号，房地坐落：同安区 20071001 地块。土地状况为国有土地使用权系以出让方式获得，土地面积 229168 平方米，规划用途为商业办公，土地使用年限自 2007-7-1 至 2057-6-30 止。

2、商品房预售许可证

本次拟购买的商品房为预售商品房。预售商品房批准机关为厦门市国土资源与房产管理局，商品房预售许可证号为厦房预售证第 20110121 号。

二、项目投资建设规划

项目地点：厦门科技创新园研发中心 3#毛坯楼

毛坯楼概况：地上总建筑面积为 24773.71m²，共 18 层；地下车位面积为 1320m²，共 100 个。

序号	用途	使用面积（单位：平方米）
1	接待大厅和机房	900

2	产品展示厅	1500
3	食堂及休息区	1300
4	行政办公区	3000
5	超算中心（云计算）项目办公区	4600
6	公证云项目办公区	3000
7	培训中心	3000
8	会议区	1500
9	生产线及仓储区	3000
10	预留办公场所，主要用于企业生产研发和办公及并购项目	2973.71
	总建设面积（地上）	24773.71

三、研发生产中心使用项目的主要介绍

（一）超算中心（云计算）项目（二期）

在购买的毛坯楼基础上，将投资开展核心机房、辅助机房设施、舆情实验室、取证实验室等工程建设和装修，购买和部署高性能服务器、高性能交换机、大容量存储系统、网络安全防护设备及操作系统软件、安全软件等设备。采用“GPU/CPU 计算节点混合异构”、“千兆以太网和 InfiniBand 双网技术”、“大规模并行存储系统”等方案进行系统建设，研究和开发以哈希运算和互联网海量信息分析为重点，面向多行业多领域的高性能计算应用。建设培训中心、体验中心和应用展示中心等相关配套设施，开展人才队伍建设，面向海西地区开展云计算和超级计算的专业服务。

（二）电子数据公证云项目

电子数据公证云项目使用研发生产中心，主要开展项目办公研发应用、培训展示应用，其中机房与超算应用分区域共用。项目业务内容是依托 CA/PKI 体系以及云计算、云存储，提供电子数据“存证+公证”服务，主要业务包含三块：证据保全类、数据保管箱、作品存证库。

研发生产中心除了用于以上两个主要投资建设项目外，还将用于满足与主营业务相关产品未来发展所需的研发、生产、交付和培训等需要。

四、项目投资建设周期

本项目投资建设计划 18 个月，拟于 2012 年 5 月份启动至 2013 年 10 月结束，将分二个阶段进行：

第一个阶段项目前期准备阶段，包括项目可行性研究报告、项目评估、论证、准备设计资料。此阶段计划时间 3 个月。

第二个阶段为施工阶段，包括研发生产中心的装饰、设备安装及调试，此阶段计划时间 15 个月。

第五章 项目效益分析

一、投资估算与资金筹措

根据厦门火炬火炬集团有限公司出具的《东海火炬科技园研发中心认购书》材料，本项目预算总投资为人民币16468.61万元：其中，购买毛坯大楼及地下车位15968.75万元，含毛坯大楼的地上建筑面积24773.71m²、每平米5800元，总价14368.75万元，地下车位100个，总价1600万元；购房税费499.86万元。

本项目投资拟使用超募资金16468.61万元。

序号	工程或费用名称	投资额（单位：万元）	资金来源
一	购买毛坯大楼及地下车位	15968.75	超募资金
二	购置税费	499.86	超募资金
三	总投资	16468.61	超募资金

二、项目效益分析

（一）经济效益分析

1、投资建设的折旧成本低于租赁成本

项目按同等地段写字楼租金一般约为 1.5 元/平方米/天，每平方米年租金约为 547.5 元（租金的计算考虑了资金风险的折现系数、通货膨胀情况、租金递增情况），投资建设的研发生产中心的建筑面积需求为 24773.71 平方米，若租赁该等房产，则一年的租金约为 1356.36 万元。如果采用投资建设方式，投入资金合计 16468.61 万元、可获得 50 年的房产的所有权；按残值率 5%、20 年计提折旧，则年折旧、摊销额共计是 782.26 万元，远低于采用租赁方式需支付的年租金，投资建设方式优于租赁。从长期发挥上述设施设备效益角度考虑，购置也大大优于租赁。

2、固定资产投资价格合理、风险小

本项目位于同安区西柯镇，厦门科技创新园，毛坯大楼按 5800 元/平方米的价格购买，对比目前同类地段、同品质建筑有着显著的价格优势，采用购买已建设好的毛坯大楼，也有利于规避建筑质量、延期和超预算的风险。

（二）社会效益分析

本项目实施后，将改善公司经营环境，留住并吸引更多高端人才，提供更多的就业机会，创造税收；降低运营成本，更好地适应目前激烈的市场竞争环境，完善研发基础设施，保证募投项目的实施和公司产品研发的持续领先。从而提升公司的整体形象，有利于国内市场的进一步扩张和国际市场的开拓，保持市场占有率的稳步增长，更好地回馈广大投资者，为公司中长期发展提供可靠的保障。

第六章 风险分析

一、资产流动性降低风险

公司购买大楼用于投资建设研发生产中心后，固定资产占总资产的比例上升，可能导致企业的流动资产比率下降，偿债能力降低，也会影响企业对外部环境变化的快速反应和调节能力，增加了企业的经营风险。但公司可以通过资产抵押贷款获得流动资金，同时可以通过合理的资金筹划等措施将该风险控制在安全范围内。

二、资产贬值风险

拟投资建设的研究生产中心，其中主体建筑毛坯楼目前报价为5800元/平方米，根据公司的调研，周边同等地段的毛坯楼均价在6500元/平方米以上，而且数量有限，与当前毛坯楼具有同等规模的整栋办公楼较少。目前周边地区的地价核算到每平米的成本在2900元左右，因此公司投资建设的研究生产中心贬值的可能性不大，但在国际、国内经济环境发生重大不利变化的情况下，本项目固定资产存在减值风险。

三、市场风险

拟投资建设的研究生产中心，主要用于超算中心（云计算）项目二期、电子数据公证云项目、以及主营业务产品未来发展的需要，由于研究生产中心承载的产品利润较高，必然会有更多的投资者或竞争对手进入这些新市场，可能导致生产成本增加，从而使公司投资增加，给运营带来困难。

第七章 结论

经过认真分析和探讨，本次投资购买大楼用于建设研发生产中心着重于公司未来的发展规划及公司长远发展战略。本项目的实施可扩大公司生产经营及研发项目的规模，提升技术创新的能力、提高产品市场占有率，进一步拓展产品应用领域，增强公司的综合竞争力。虽然项目具有一定的风险因素，但是扩大公司规模，吸引中高端技术人才，必将加快科研项目的进度使之为公司产生效益。同时，通过采取积极的应对措施，可有效规避、防范和化解风险。

因此，该项目可行，应尽早实施。