



**任子行网络技术股份有限公司**  
**关于使用超募资金在武汉购置办公场所的**  
**可行性研究报告**

**2014 年 3 月**

# 目 录

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 第一章 项目概况 .....        | 2 |
| 一、项目概况 .....          | 3 |
| 二、项目实施主体介绍 .....      | 3 |
| 三、项目建设内容 .....        | 3 |
| 第二章 项目的实施背景和必要性 ..... | 4 |
| 一、项目实施背景 .....        | 4 |
| 二、项目实施的必要性 .....      | 5 |
| 第三章 项目投资方案及进度安排 ..... | 5 |
| 一、投资估算 .....          | 5 |
| 二、资金来源 .....          | 5 |
| 三、项目投资估算 .....        | 5 |
| 四、项目交易方及交易标的介绍 .....  | 6 |
| 五、项目进度安排 .....        | 6 |
| 第四章 项目效益和风险分析 .....   | 7 |
| 一、项目效益分析 .....        | 7 |
| 二、项目风险分析及对策 .....     | 8 |
| 第五章 报告结论 .....        | 8 |

# 第一章 项目概况

## 一、项目概况

1、项目名称：任子行网络技术股份有限公司（以下简称“公司”）购置办公场所项目

2、投资金额：5000万元人民币

项目地点：武汉市东湖开发区关山大道以西、南湖南路以南的光谷软件园B3栋第9-11层

3、资金来源：超募资金

4、项目实施地点：武汉东湖新技术开发区光谷软件园

## 二、项目实施主体介绍

公司是国内较早涉足网络信息安全领域的企业之一，主要从事网络内容与行为审计和监管产品的研发、生产、销售，并提供安全集成和安全审计相关服务。

自 2000 年成立以来，公司致力于互联网内容与行为审计和监管领域自主核心技术和产品研发，目前已形成从计算机终端到网络在线分析等全面的网络内容与行为审计产品线，并在政府、军工、金融、通信、广电、教育、能源等领域得到广泛应用，产品覆盖 NET110 安全审计、任天行网络安全管理系统、互联网视音频审计、IDC 安全审计管理系统、域名备案、信盾计算机终端监控系统和互联网舆情综合管理系统等几个系列的全面的产品线和解决方案，其中完全自主知识产权产品 30 多项。

通过持续不断的自主研发和技术积累，公司分别承担了国家 863 计划、国家发改委信息安全专项、金盾工程、国家 242 等信息安全专项、国家创新基金项目在内的 30 余项课题的研发，并参与了公安部、信息产业部等多项国家、行业信息安全技术标准的制定，并被认定为深圳市首批“国家级高新技术企业”、国家发改委“国家高技术产业化示范工程单位”、国家发展和改革委员会等五部委联合审核认定的“2011-2012 年度国家规划布局内重点软件企业”。

## 三、项目建设内容

公司拟使用不超过5,000万元的超募资金（具体金额以最终决算为准），认购位于武汉市东湖开发区关山大道以西、南湖南路以南的光谷软件园B3栋第9-11

层房产，作为公司在华中地区开展业务和全资子公司武汉市任子行软件技术有限公司、公司武汉研发中心办公使用，以适应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，促进人才培养与引进。

## 第二章 项目的实施背景和必要性

### 一、项目实施背景

#### （一）区域环境

本项目实施地点武汉东湖国家高新区（光谷）是科技部确定的建设世界一流科技园区的六个试点之一，是我国第二大智力密集区，也是湖北高新技术产业的集中地。

武汉市丰富的高等教育和人才资源优势。截至2012年底，武汉市拥有普通高校79所，在校研究生10.61万人。拥有政府部门属科学技术研究机构104所，国家重点实验室20个，国家实验室1个，国家工程实验室3个，国家级工程技术研究中心23个，国家级企业技术中心19个。两院院士58人。

武汉市还拥有国家级孵化器15家，国家863计划成果产业化基地10个，高新技术企业819家。2012年实现高新技术产业产值4556亿元，高新技术产业增加值1353.40亿元。

实施本项目，一方面，可以满足公司在华中地区开展业务和全资子公司武汉市任子行软件技术有限公司办公使用，另一方面，公司还可以依托武汉光谷科技园区的区位优势、产业和人才集聚等优势，加快推进以武汉为中心的华中地区业务的拓展，并进一步辐射周边。

#### （二）快速增加的办公场所需求

公司自上市以来，业务规模不断扩张，员工人数大幅增长，至2013年底，员工人数已达650人，公司和武汉子公司常年在武汉地区办公的人员近100人，随着公司在华中区域业务规模的扩张，武汉地区员工人数还将持续增加，对办公场所的需求也将随之不断提高。

目前公司在武汉地区的办公场所为租用性质，受办公场所的场地条件、供电设备、网络环境等基础设施限制，导致研发中需要的许多大型设备无法安装使用，无法建立完善的软件开发和测试环境，影响研发的进度和质量。

## 二、项目实施的必要性

### （一）改善办公环境、提升形象，为后续发展留出预留空间

通过本项目建设，公司将在武汉拥有集中的办公场所，满足近几年华中区域和武汉子公司的办公和研发场所需求，大幅改善公司的办公条件，提升公司形象，并可以依托舒适的办公环境吸引更多的高端人才，进一步促进公司快速发展。

### （二）公司战略布局落地的需要

本项目的实施将作为公司武汉区域中心和武汉子公司业务发展的重要支撑，在此基础上形成集研发、销售、市场、运营管理为一体的区域中心，从而提升公司在华中地区的综合竞争力。

### （三）有利于改善公司资产结构

通过本项目的实施，新增了优质的固定资产，能够有效改善公司的资产结构，为区域中心的长远发展奠定坚实的基础，提高公司的整体抗风险能力。从企业长远发展的角度出发，可以夯实区域中心的根基，提高其抵御风险的能力，提高投资者、客户及其他相关人员的信任度，丰富融资渠道等方面的考虑。

## 第三章 项目投资方案及进度安排

### 一、投资估算

经测算，项目总投资不超过 5,000 万元，包括购房款、相关税费、公共维修基金以及后期装修费用。

### 二、资金来源

在经董事会审议批准后，公司计划使用超募资金不超过人民币5,000万元，用于购买武汉市东湖开发区关山大道以西、南湖南路以南的光谷软件园B3栋第9-11层房产项目，如果实际使用金额超过计划使用的超募资金金额，则差额部分由公司自有资金补足。如果计划使用的超募资金5,000万元实际使用后存在节余，应将节余转入超募资金专户进行管理。

上述项目投资不会给公司的流动资金造成压力。

### 三、项目投资估算

项目拟使用不超过5,000万元的超募资金（具体金额以最终决算为准），包括购房款、公共维修基金、相关税费及后期装修费用，项目完成后公司办公场所

预计新增4520.49平方米（面积最终以《房地产权证》为准）。

#### **四、项目交易方及交易标的介绍**

1、交易对方为武汉光谷联合集团有限公司，基本情况如下：

企业名称：武汉光谷联合集团有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：武汉东湖新技术开发区关山一路1号

法定代表人姓名：黄立平

注册资本：人民币48,000万元

营业执照注册号：420100000049554

经营范围：网络技术、电子商务、软件、系统集成、信息加工与服务、通信设备的开发、研制、技术服务；计算机及配件、普通机械、电器机械、汽车配件、仪器仪表、建筑材料、装饰材料、纺织品零售兼批发；线路、管道安装；房地产开发、商品房销售；园区开发和基础设施建设；销售代理、策划代理、广告代理、工程咨询。（上述经营范围中国家有专项规定的项目经国家审批后或凭许可证在核定期限内经营）

2、交易标的基本情况

本次交易标的为武汉市东湖开发区关山大道以西、南湖南路以南的光谷软件园B3栋第9层（整层）、第10层（整层）和第11层（整层）的所有权。标的基本情况如下：

房屋类型：商品房

房屋面积合计：4520.49平方米

土地使用年限：自2009年11月30日至2059年11月30日止

交付期限：2014年3月31日前

该房产不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及该资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

注：房屋的最终面积以核发的《房地产权证》为准。

#### **五、项目进度安排**

1、经公司董事会审议批准后，公司将与武汉光谷联合集团有限公司签订商品房买卖合同；

- 2、该房屋预计可于 2014 年 3 月 31 日前交付给公司；
- 3、预计于 2014 年 12 月 31 日正式投入使用。

## 第四章 项目效益和风险分析

### 一、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5%，折旧年限为50年，总投资额5000万元，预计本项目完成后每年产生的折旧为950,000元。预计年折旧额=总投资额 $\times$ （1-残值率） $\div$ 使用年限=50,000,000 $\times$ （1-5%） $\div$ 50年=950,000元

##### 2) 租房预计年租金

武汉光谷软件园写字楼月平均租金价格为55元/m<sup>2</sup>，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2,983,523.4元。预计年租金=总建筑面积（m<sup>2</sup>） $\times$ 单位面积月租金价格（m<sup>2</sup>） $\times$ 12=4520.49 $\times$ 55 $\times$ 12=2,983,523.4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=2,983,523.4-950,000=2,033,523.4元

#### 3、经济效益评价

本项目完成后每年可以为公司节约费用2,033,523.4元。

#### 4、租售比

武汉光谷软件园写字楼月平均租金价格为55元/m<sup>2</sup>，公司拟购置的办公用房每平方米建筑面积的房产均价为9176.22元/m<sup>2</sup>，租售比为1/167，处于较高水平，具备一定的投资价值。

租售比=每平方米使用面积的月租金/每平方米建筑面积的房价=月租金/房价=55/9176.22=1/167

项目落实后，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，同时提高管理水平，提升盈

利能力。

## 二、项目风险分析及对策

公司认为本项目具有良好的经济效益和可行性，同时也关注到该项目存在的如下风险：

### 1. 新增折旧费用影响公司利润的风险

预计新办公楼每年产生的折旧费用为950,000元，将会对公司净利润造成一定影响。但新增的折旧费用占净利润比重较小，其造成的影响程度相应也较小。

2. 由于近期国家对房地产市场的宏观调控，新购买的房产可能存在贬值的风险。

### 3、项目房产闲置风险

虽然公司武汉的区域中心地位将不断加强，公司武汉研发中心和武汉子公司员工规模也将不断增加，考虑到行业竞争日趋激烈，加之软件行业员工流失率普遍偏高，一旦发生业务发展停滞或下滑的状况，员工有可能会流失，从而可能发生房产闲置的风险。

### 3、针对上述风险的应对措施

一方面，公司将尽早使用所购买的办公楼投入使用，提高资产使用效率，加快获取投资回报。另一方面，公司还将依托多年积累的客户关系资源和技术优势，积极开拓华中及周边区域市场，同时提高管理决策和研发水平，提升盈利能力。随着公司经营规模的快速增长，办公场所的闲置可能性将大大降低。

## 第五章 报告结论

本次使用部分超募资金购置办公用房项目符合公司针对全国的战略布局，对扩大公司业务规模，提升公司整体运营环境和外部形象，引进优秀人力资源将产生积极影响。

公司已本项目进行了充分的调研和准备，具备了实施项目所需的各项条件，风险在可控范围内，具备较好的可行性。