

中国长城计算机深圳股份有限公司

关于投资建设中电长城大厦项目的公告

本公司及其董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

为了适应公司业务领域拓展和产业规模扩大的场地需求，不断提升自主研发能力，增强核心竞争力，保持企业可持续发展，经2010年12月8日第五届董事会第三次会议审议，同意公司对建设长城研发办公综合大楼项目进行立项。拟建设的长城研发办公综合大楼位于深圳市南山科技园区长城电脑工业园T305-0001地块红线范围内，总建筑面积约为16.32万平方米，其中地上建筑面积约为12.8万平方米，计划建设成为国际一流、具有高水平的以计算机及核心零部件产业、新兴能源产业等技术研发体系为主的研发办公综合大楼，预计项目建设总投资约为9.6亿元人民币，所需资金由公司自筹解决（具体详见2010-065号《第五届董事会第三次会议决议公告》）。在董事会审批同意立项后，公司就项目申报及前期筹备等相关事宜积极开展了系列工作。

结合项目申报过程中的情势变化及公司的实际情况，考虑到土地所处区域的商业发展趋势及公司后期自身发展的需求等，根据建设用地的规划条件，公司现拟将长城研发办公综合大楼项目建成代表长城企业文化的研发中心以及符合市场化运作的租售、自用相结合的准甲级生态写字楼，建设地址不变，总建筑面积约为18.2万平方米，其中地上建筑面积约为12.8万平方米，预计项目建设总投资不超过19.33亿元人民币（含需补缴的地价款59,271万元），所需资金由公司自筹解决。

一、投资概述

1、公司长城研发办公综合大楼项目名称为“中电长城大厦”，总建筑面积约为18.2万平方米，其中地上建筑面积约为12.8万平方米，根据公司对办公场所的

实际需求，为充分发挥土地资源的经济效益，减少建设资金成本，使公司利益最大化，本项目在满足自用的前提下将采用租售结合模式。预期项目竣工后，中电长城大厦约60%的面积可供出售使用，余下40%的面积在满足自用的情况下可供出租使用，实际分配将视乎届时的物业市场状况而定。

2、2013年8月6日，公司第五届董事会以通讯表决方式审议通过了前述事项，该议案表决情况：表决票9票，同意9票，反对0票，弃权0票。

3、本次投资额不超过19.33亿元人民币（含因建设土地由工业用地转为新型产业用地及商业性办公用地而需补缴的地价款59,271万元），占公司最近一期经审计的净资产28.22亿元的68.50%，在公司董事会审议通过后尚需经本公司股东大会及控股股东长城科技股份有限公司的批准。此外，项目的开展及实施也需获得政府主管部门的相关批准/核准。

4、本次投资不构成关联交易，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。

二、投资标的情况

1、项目名称：中电长城大厦

2、项目实施地址：本项目建设地点位于深圳高新技术产业园中区中国长城计算机深圳股份有限公司现有用地范围内（宗地图编号为T305-1），主要是在公司现有土地资源及拆除现有临时仓库的地块上新建研发办公综合大楼。

3、建设规模：本项目总建筑面积18.2万平方米，其中地上建筑面积12.8万平方米，地下室建筑面积5.4万平方米。建筑主体层数为49层，建筑主体高度约为200米，为一类超高层建筑，采用框架+核心筒的矩形或方形标准层设计。

4、项目总投资及资金来源：初步总投资概算不超过人民币19.33亿元，全部通过公司自筹解决（其中包括不超过6.2亿元为银行贷款，不超过4.8亿元为预售收入再投入）。

5、实施进度计划：本项目建设周期拟定为4年，计划2017年内完成竣工验收。

三、投资的目的、存在的风险和对公司的影响

1、投资目的

（1）满足公司生产办公及研发环境的需要

考虑到现有的生产及办公面积难以满足公司发展的需要,公司建设中电长城大厦后,可满足公司业务领域拓展和产业规模扩大的场地需求,进而优化研发、运营办公环境,有效提升整体办公效率。

(2) 提升土地利用率的同時增加收入来源

项目建设符合地区产业布局和政策、有利于公司实现土地资源节约和集约化利用。项目建成后,公司园区建筑容积率将由目前的**1.12**提高到**3.81**,大大提高土地资源的利用率,对加快资源节约型和环境友好型社会建设具有积极的推动作用。

此外,本项目所在的园区将成为软件及集成电路设计产业孵化培育和集聚区,以高新技术以及工厂企业相关联的现代服务业企业将有机会成为本项目的目标客户群。预计中电长城大厦建成后,有利于吸引更多的优质企业入驻本公司园区,有望为公司增加收入来源。

2、存在的风险

(1) 市场风险

根据深圳奥意建筑工程设计有限公司的报告数据显示,高新区写字楼未来5年供应量高达**240**万平米,其中与本项目同性质甲级专业写字楼供应量约**63**万平方米,是本项目最为主要的竞争对手,对本项目写字楼与商业业态将产生一定程度的冲击,但对于提升区域的商务氛围又能起到巨大的带动作用。公司将用科学方法来编制工程进度计划,严格按照工程进度计划进行施工,密切留意和跟踪市场动态,做好各个阶段的市场预测,及时调整策略以应对市场风险。

(2) 安全施工建设风险。

项目施工难度大、周期长,建设过程中可能出现工程技术风险和安全生产风险。为了将技术风险降至最低,项目将充分借鉴国内外的成功经验,在项目设计、建造、安装等阶段,采用公开招标方式;项目施工前组织专家对施工方案进行专题论证,在初步设计评审、施工图审查、基坑支护设计评审等环节严格把关;项目进行过程中,严格按照施工安全操作规程及施工安全管理条例,安全文明施工,确保安全。

(3) 项目运营及资金投资风险

本项目建设的投资资金将通过公司自筹解决,工程融资是贯穿本项目始终的

一个重要内容。对此，项目在前期将进行充分的论证比选，确定合理的融资方案；在项目实施过程中，将注意控制投资，在加强项目的营销工作及促进销售收入顺利实现的同时，加强内部管理，开源节流，从而降低风险。

（4）楼层空置风险

南山区是深圳写字楼未来供应的重点区域，未来供应量大，预计写字楼整体空置率将面临上升压力。为有效应对本项目未来可能的楼层空置风险，可根据目前的市场需求及竞争情况，进行差异化定位，将本项目定位为“高新区稀有准甲级生态写字楼”，同时在产品设计上突出特色，跳出同质竞争；可适当拉长开发周期，避开供应高峰；科学制定推盘节奏，避免集中放量带来恶性竞争，从而有效降低空置率。

3、对公司的影响

（1）目前，公司园区内已建有生产厂房（约41,690.4平方米）、办公科研楼（约7,933.5平方米）、食堂（约3,950平方米）及临时仓库（约5,600平方米）。现有房产在项目建设完成后在用途方面将作局部调整，增加部分出租业务。

（2）项目的建成将为企业提供良好的生产经营环境，缓解场地不足，为打造具有完整产业链的计算机产业研发基地提供基础保障。

（3）项目的建设投资不超过人民币19.33亿元，投资期为4年，所需资金由公司自筹解决。项目在投资期间或会给公司造成短期的资金压力，所产生的资金利息会一定程度上影响公司利润；如商业地产部分未能按期回款，也会增加资金到期支付的风险。但项目的商业地产部分在建成后如能参考同等物业及周边相近市场的价格顺利实现全部的租售计划，将有望为公司带来一定的经济收益及稳定的现金流入，从而为整个项目的投资收回提供可靠的保障。

特此公告。

中国长城计算机深圳股份有限公司

董事会

二〇一三年八月七日