

## 深圳长城开发科技股份有限公司

### 关于深科技彩田工业园城市更新单元项目建设的公告

公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

#### 释义：

在本文中，除非另有说明，下列词语具有以下含义：

“本公司/深科技”：指深圳长城开发科技股份有限公司

“中国电子”：指中国电子信息产业集团有限公司，为本公司控股股东

#### 一、投资概述

1. 公司总部深圳彩田工业园于 2013 年 10 月经深圳市政府批准纳入深圳市城市更新单元规划，列入《2015 年深圳市城市更新单元计划第一批计划》，该项目专项规划于 2016 年 5 月获得深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批通过，于 2017 年 7 月获得深圳市福田区城市更新局核发的《深圳市建设用地规划许可证》，并取得《深圳市 2017 年度重大项目证书》。公司更新改造政府审批情况相关公告请参阅《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的 2013-051、2014-062、2015-005、2015-043、2016-043 号等相关公告。
2. 深科技彩田工业园城市更新单元项目（以下简称“深科技城”）将采用“拆除重建”的更新方式分两期投资建设，预计深科技城一期总投资额约 32.36 亿元人民币（含税）。为充分发挥土地资源的经济效益，减少建设资金成本，确保公司利益最大化，本项目在满足自用的前提下采用租售结合模式。根据现行房地产相关政策，经综合测算租售收益对比，预期项目竣工后，暂计划 95% 自持或出租，其余可供出售。公司在项目推进中，可根据商业地产市场的适时运行情况，择机决定楼宇再销售计划。
3. 2017 年 9 月 1 日，公司第八届董事会第十三次会议审议通过了前述事项，该议案表决情况：表决票 9 票，其中同意 9 票，反对 0 票，弃权 0 票。
4. 本次投资额约 32.36 亿元（含税），占公司最近一期经审计的净资产 52.59 亿元的 61.53%，尚需获得公司股东大会的批准。

5. 本次投资不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组、借壳等。

## 二、投资标的情况

### 1. 深科技城一期项目具体情况

该项目位于深圳市福田区彩田路 7006 号深科技工业园，为公司自有地块，原为深科技厂房和办公楼，所在位置东临皇岗路、西临彩田路，南接深业上城，北临北环大道，为扼守福田 CBD 北上门户，是连接龙华城市副中心与福田中心区的必经之地。

本项目采用“拆除重建”的更新方式分两期投资建设，目前一期厂房和办公楼已拆除并完成土地平整，二期厂房仍在使用。

项目规划定位为以深科技总部产业为驱动、以上下游产业为聚合的总部基地及精神地标，且集产业研发用房、配套商服设施等功能于一体，并在未来结合二期城市更新改造项目，打造以“科技、研发、金融、专业服务”为核心产业聚集的城市创新综合体，建设具备“生态、开放、灵活、复合、展示”等多元功能的企业精神地标及城市建筑地标、深圳首席生态人文科技高地及国际活力的商务高街。

深科技城一期规划项目主要为产业用房、配套商业（包含地下商业）、部分公共配套设施以及全部创新性产业用房的建设，拆除用地面积 33,800.25 m<sup>2</sup>，计容建筑面积 173,580 m<sup>2</sup>，其中产业研发 155,680 m<sup>2</sup>（含创新型产业用房 9,770 m<sup>2</sup>），配套商业 15,500 m<sup>2</sup>，公共配套设施 2,400 m<sup>2</sup>【落实公交首末站（1700 m<sup>2</sup>）、公共充电站（700 m<sup>2</sup>）等公共配套设施】，开发地下商业街 16,000 m<sup>2</sup>（不计容面积），地下车库及设备用房 54,000 m<sup>2</sup>（不计容面积）。

### 2. 建设计划

深科技城一期将建有 3 栋产业研发用楼和商业建筑，计划 2020 年 7 月前竣工 2 栋产业研发楼（计划各 21 层；层高约 100 米；采用框架-剪力墙/核心筒结构）；2021 年 12 月总部办公楼竣工（计划 48 层，层高约 220 米，为一类超高层建筑，采用框架-核心筒结构）。

### 3. 投资估算

本项目投资包括土地费用、前期工程费、开发建设费、公共配套设施费、基

基础设施费、管理费、财务费用、开发期税费等，初步概算一期项目总投资约 32.36 亿元人民币（含税）。

#### 4. 出资方式

建设资金全部通过自筹方式解决，主要来源于自有资金和银行贷款，其中 27%为自有资金，73%为银行贷款。

#### 5. 市场前景

##### （1） 区域发展前景

本项目所在片区地处环 CBD 高端产业片区，产业定位为先进制造业和科技创业服务聚集区，位于梅林-彩田信息经济产业发展带，距福田中心区不足 2 公里，为扼守福田 CBD 北上门户，是连接福田中心区与龙华城市副中心的必经之地，具有优越的产业和商务区域优势；项目西邻莲花山公园，东依笔架山公园，具有独特的生态景观资源。随着深圳经济的飞速发展，福田区作为深圳市的中心区域，其发展成熟度远高于深圳市平均水平，彩田工业区凭借其独特的区域优势，随着福田区产业向周边转移，将有自成 CBD 之势，片区将形成深圳环 CBD 具备多元居住、商业配套功能的综合商务核心区。

##### （2） 市场机遇

###### ① 具有产业发展规划的政策支持

根据深圳市现代产业体系总体规划和福田区十三五规划，将呈现“一核、两廊、三带”的空间规划布局。本项目位于梅林-彩田信息经济产业发展带，片区发展规划为信息经济产业集聚基地，重点发展信息经济、智能研发和专业服务业，培育引进龙头企业，集聚高技术创新资源，加强与华强北等区域协同互动，形成两大城市综合服务核，两大电商产业服务核，引导产业升级，提升产业支撑能力，提升金融、信息等生产性服务能力，政府对片区重点发展产业，比如智能研发、电子商务、航空航天、机器人、专业服务业、金融、文化产业以及总部经济等都有相应的产业激励支持政策。

###### ② 营造产业集聚发展空间

为贯彻落实《中国制造 2025》战略及深圳市智能装备产业发展规划，深科技立足电子信息产业基础和智能制造体系，重点发展自动化设备、医疗器械、半导体、固态存储、计算机硬盘存储、智能通讯终端、计量系统、新能源等细分领域，

进行技术创新与应用拓展，吸引并聚集一批智能制造相关重点企业及掌握高端电子、IC 存储和新能源技术的新兴企业入驻，以此培育智能制造的关键技术体系和核心技术系统创新能力，建成深圳市范围内智能制造发展示范引领区和具有区域竞争力的智能制造产业集聚区。

### ③ 临近商业项目的成熟配套助推本项目升级

本项目临近商业地块已完成升级，有光机电一体化和数字化自动控制产业为主导的应用机器人研发、设计、制造和销售企业的总部聚集基地，以及全国首个服务于深圳市和全国创业板上市及拟上市企业的产业园区，中国国际消费电子展示交易中心亦落户于此。而本项目致力于打造集共性技术研发、协同技术创新、产业设计与应用一体的高端智造企业群，凸显先进制造产业和科技创新服务集聚区，推动产业纵向整合，助推本项目升级，必将吸引更多优秀企业入驻本产业园区。

### ④ 项目地块素质打造稀缺性产业高地

本项目统一开发分期建设打造建筑群，同时以空中连廊，与周边生态景观及居住空间进行连接，打造公园界面，并利用周边地块推出时间差异实现项目溢价。本项目位于三山“莲花山公园、笔架山公园、彩田公园”几何中心，梅林彩田片区慢行系统规划可实现三山通达，将本项目外部交通打开，实现中心网络通达，增强本项目公园资源的可达性，带来较高的营销价值。同时，通过架空步道连接所邻区域和本产业园区，形成连续的商业界面，片区形成空中首层，提升商业价值。本项目西侧地铁与项目无缝接驳，且设置了地铁商业街区，也有利于人流的聚集。

## 6. 项目组织及人力资源可行性

本公司为项目实施主体，公司多年来主持过多个园区基地和土地开发项目，积累了丰富的经验，形成了较为完善的园区开发体系和能力。本项目人力管理上采用扁平化管理模式，同时通过外聘专家、项目顾问等方式，能够满足本项目顺利实施的需求。

## 7. 项目效益

项目建成后，计划择机销售 5%（预计 5 层 7,440 m<sup>2</sup>）商业写字楼，有偿移交 9770 m<sup>2</sup>产业用楼给政府，其余全部自持并出租。公司预计需补交地价 0.69 亿元

（已含销售 5 层补交地价），缴纳地价后本项目获得土地使用权 50 年。

本项目计划出售部分预计可实现销售收入约 5.6 亿元，租赁部分预计未来年均（含成熟期）可实现租赁收入 6.6 亿元；年投资利润率 15.62%，税后财务内部收益率 10.36%，税后静态投资回收期 14.31 年（含建设期），税后动态投资回收期 24.20 年（含建设期）。

## 8. 可行性综合评价

本项目作为公司总部升级改造的重点建设项目，获得了公司高度重视与更多的资源投入。公司根据宏观经济环境以及深圳市写字楼市场发展状况对项目作了科学合理的规划设计、产品定位和目标客户定位，项目投资开发具有良好的市场前景。通过对项目经济效益深入分析，项目内部收益率较高，项目未来可以取得较高的投资收益。本项目楼宇建成后公司将主要以自持和出租的方式获取收益，整体财务计划稳健可行、收益乐观。因此，本项目投资符合公司战略发展方向，具有可行性。

## 三、投资目的、存在的风险和对公司的影响

### 1. 投资目的

本项目是深科技产业转移、产业升级的战略选择，作为深圳市 2017 年城市更新的重大项目，项目建设符合地区产业布局和政策，项目建成后，公司园区整体建筑容积率将由目前的 1.8 提高到 6，极大地提高了土地资源的利用率，不仅可满足公司业务领域拓展和产业规模扩大的场地需求，优化研发、运营办公环境，有效提升整体办公效率，同时公司将以彩田更新项目为载体，带动核心产业及上下游产业聚集和协同效应，并对外打造高新科技类、研发类、金融类、专业服务类等新兴产业和现代服务业集群，成为拉动公司及区域产业升级的重要经济体。预计深科技城建成后，将有利于吸引更多的优质企业入驻于此，并有望为公司增加收入来源，成为新的利润增长点。

### 2. 存在的风险

#### （1）市场风险

在国家房地产调控政策日益收紧的严峻背景下，2017 年深圳楼市成交量下滑，市场观望气氛依然很浓，开发商供给节奏放缓，2017 年楼市总体供应量下滑。未来 5-10 年，项目所在区域新增物业约 161 万平米，写字楼约 80-106 万平米，可

能引发写字楼供给过剩的风险，区域在迎来商务办公市场黄金时期的同时，也导致竞争的激烈。

公司在项目定位上强调差异化，充分发挥自身具备产业保留的优势，在功能定位上，将与周边深业上城、万科等项目相辅相成，强化独特的商务格局、产业生态体系和产业基础的有效结合，提升本项目的市场竞争力。

## （2）资金风险

项目属于房地产开发业，本身具有投资金额大、建设周期长和不可移动性等特点，强大的资金支持是项目顺利推进的重要保障。

本项目建设资金将通过公司自筹解决，为保障项目现金流处于安全、稳定、可控状态，在项目前期，将通过充分的论证，制定合理的建设、经营目标，并采取多项措施，保障项目顺利实施；在项目推进中，严格控制投资，同时加强项目内部管理，开源节流，使项目总体投资额维持在可控范围内；在资金筹划方面，确定合理的融资方案，依托公司优良的财务实力和信用资质，使项目现金流得到最大的保障。

## （3）施工材料价格波动风险

本项目工程建设周期较长，各种影响工程造价的生产要素可能发生巨大变化，尤其是材料价格及人工成本的变化。

为确保项目按时保质完成，且整个项目的投资控制在目标成本范围内，公司主要将通过风险预防、风险分担、风险转移、风险锁定等方面来规避风险，利用自身完善的内控体系，为项目的管理和实施提供保障。

## 3. 对公司的影响

本项目是深圳市城市更新规划的重点项目，既是应深圳市政府规划发展的要求，也是深科技优化产业布局、促进产业升级、产业转型的战略选择。近年来，公司经过战略布局，已逐渐将总部生产制造业务转移至东莞、惠州、苏州、成都以及海外马来西亚、泰国等产业基地，因此深圳彩田园区的城市更新对公司经营业务不会产生重大影响。本项目未来将大幅提升公司的净资产和总资产规模，每年可实现稳定的租金收益，给公司带来充裕的现金流，为公司未来的可持续发展提供有力的资金保障，同时该项目的实施将有助于提升深科技品牌价值，对公司未来的发展将产生积极的深远的影响。

特此公告

深圳长城开发科技股份有限公司  
董 事 会  
二〇一七年九月二日