

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，  
對其準確性或完整性亦無發表聲明，且表明不會就本公告全部或任何部分內容而  
產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

# **GWT**

## **長城科技股份有限公司**

### **Great Wall Technology Company Limited**

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：0074)

#### **非常重大收購事項**

#### **建議由長城電腦建設辦公大樓**

董事會謹此宣佈，於二零一三年八月六日，長城電腦(為本公司之非全資附屬公司)之董事會議決進行建設項目，並將之提呈其股東考慮及批准。

#### **建設項目**

建設項目涉及補繳地價款以將長城電腦地塊之獲批土地用途由工業轉變為新型產業用地及商業性辦公用地；將現時建於長城電腦地塊上約5,600平方米之臨時倉庫拆卸；及建設辦公大樓。建設項目估計需時四年完成，預期於二零一七年竣工。

辦公大樓之總建築面積估計約為182,000平方米，當中128,000平方米將處於地面，另54,000平方米將處於地底。預期待建設項目竣工後，辦公大樓約60%將按深圳市國土委所批出的土地規劃許可證所批准出售，而辦公大樓餘下之40%部份將租予其他人士，部份則由長城電腦用作其總部。實際分配將視乎當時的物業市場狀況而定。

建設項目將涉及不同類別之工程，包括設計、建築工程、組裝工程、監督及管理，以及購買設備及物料等。長城電腦已成立項目委員會，其將負責建設項目之整體執行、統籌、監督及管理，以及集資及資源分配。

建設項目之投資總額(包括補繳地價款)估計不多於人民幣1,933,000,000元，預期將由長城電腦以其內部資源、銀行貸款及預售辦公大樓之寫字樓之所得款項撥付。

### **上市規則涵義**

長城電腦將須補繳地價款及就建設項目與其他人士進行一連串交易。由於所有該等交易均涉及收購一項資產的部份，故根據上市規則第14.22條須予合併計算及作為一項交易處理。由於有關投資額之其中一個適用百分比率(按上市規則所界定)超過100%，故根據上市規則，建設項目構成本公司之非常重大收購事項，須遵守上市規則第十四章有關申報、公佈及股東批准之規定。

### **一般事項**

本公司將向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)建設項目之詳情及股東特別大會通告。由於需要更多時間編製載於通函內之本集團財務資料，故預期通函將於二零一三年九月三十日或之前寄發予股東。就董事所知，概無股東須於股東特別大會上就批准建設項目及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

董事會謹此宣佈，於二零一三年八月六日，長城電腦(為本公司之非全資附屬公司)之董事會議決進行建設項目，並將之提呈其股東考慮及批准。

### **建設項目**

建設項目涉及補繳地價款以將長城電腦地塊之獲批土地用途由工業轉變為新型產業用地及商業性辦公用地；將現時建於長城電腦地塊上約5,600平方米之臨時倉庫拆卸；及於長城電腦地塊上建設辦公大樓。

建設項目估計需時四年完成，預期於二零一七年竣工。

## 長城電腦地塊

現時，建於長城電腦地塊上之主要建築物包括：

1. 約41,690.4平方米之主生產廠房，其中部份現時用作中電長城的研發辦公場所，部份則租予其他人士；
2. 約7,933.5平方米之研發辦公室大樓，其中部份現時用作本集團總部和長城電腦寫字樓，部份則由不同單位（如電腦事業部和雲計算及信息中心）使用作市場及研發用途；
3. 3,950平方米之食堂；及
4. 約5,600平方米之臨時倉庫，其中部份現時用作長城電腦的主要業務產品倉庫，部份則租予其他人士。

臨時倉庫將被拆卸以騰出空間建設辦公大樓。

根據深圳市國土委批出的批復證書，長城電腦地塊僅可用作工業用途。為著建設項目，長城電腦已向深圳市國土委申請將長城電腦地塊之土地用途轉變為新型產業用地及商業性辦公用地，而有關申請已獲深圳市國土委批准。

## 辦公大樓

辦公大樓將為準甲級生態寫字樓，建於未佔用之長城電腦地塊及拆卸上述臨時倉庫後得出之土地上。其將為一幢49層高的混凝土鋼結構樓宇。辦公大樓樓高約200米，總建築面積約為182,000平方米，當中128,000平方米將處於地面，另54,000平方米將處於地底。長城電腦將與有關專業人士完成辦公大樓整體設計，並確保其符合中國相關適用標準。

辦公大樓擬作為一幢研發大樓。並擬於辦公大樓內興建多個研發中心，包括雲計算、筆記本電腦、顯示器、信息安全、電源及節能技術之研究中心。

預期待建設項目竣工後，辦公大樓約60%將按深圳市國土委所批出的土地規劃許可證所批准出售，而辦公大樓餘下之40%部份將租予其他人士，部份則由長城電腦用作其總部。實際分配將視乎當時的物業市場狀況而定。

### **建設及開發工程**

建設項目將涉及不同類別之工程，包括設計、建築工程、組裝工程、監督及管理，以及購買設備及物料等。長城電腦將於有需要時根據規管公開招標之中國相關規則及規例，以公開招標之方式委聘不同人士進行建設項目之設計、建築工程、組裝工程、項目監督以及採購設備及主要物料。

### **投資額**

建設項目之投資額(包括補繳地價款)估計不多於人民幣1,933,000,000元，此乃根據辦公大樓之建設規劃、「深圳市建設工程技術經濟指標」及同類項目近期之經濟及技術指標，以及國家及深圳市政府頒佈之最新建設估值準則及規例而估計。

投資額預期將由長城電腦以其內部資源、銀行貸款及預售辦公大樓之寫字樓之所得款項撥付。預計其中不超過人民幣620,000,000元來自銀行貸款，而不超過人民幣480,000,000元為預售辦公大樓之寫字樓之所得款項再投入。

### **先決條件**

建設項目須待取得下列批准後，方可作實：

1. 長城電腦之股東批准；
2. 於股東特別大會上取得股東批准；及
3. 中國相關當局發出的其他有關許可證及批准，包括深圳市國土委發出的建設工程規劃許可證及深圳市住房和建設局發出的施工許可證等。

## 建設項目之管理

### 項目管理

長城電腦已成立項目委員會，由五位成員組成，其中兩位為長城電腦的董事。項目委員會獲長城電腦董事會授權負責建設項目之整體執行、統籌、監督及管理，以及集資及資源分配。一個特別基建小組已經成立，受項目委員會監督，負責建設項目的建設工程的設計、審批、執行、管控、預算及驗收。

項目委員會將會依據建設項目的進度召開臨時會議，以檢查規劃和策略的施行。有關建設項目的主要決策，項目委員會將根據長城電腦的內部政策和審批程序，向長城電腦董事會匯報及敦請其批准。

### 風險管理

#### 市場風險

根據深圳奧意建築工程設計有限公司發出的報告，高新區寫字樓未來五年供應量高達2,400,000平方米，其中630,000平方米將屬甲級專業寫字樓。該等甲級專業寫字樓將為長城電腦的主要競爭對手，蓋因辦公大樓亦將屬此類別。為將競爭減至最低，長城電腦將用科學方法來編製工程進度計劃，並嚴格按照該等計劃進行施工。此外，長城電腦將密切留意和跟蹤市場動態，做好各個階段的市場預測，務求及時調整策略以應對任何市場風險。

#### 安全施工建設風險

建設項目施工难度大、週期長，辦公大樓建設過程中可能出現工程技術風險和安全施工建設風險。為了將該等風險降至最低，長城電腦將借鑒其他同類項目的成功經驗，並且在建設項目設計、建造和安裝等階段，採用公開招標方式委聘不同人士施工。辦公大樓施工前，長城電腦將委聘專家對施工方案進行分析，在初步設計評審、施工圖審查及基坑支護設計評審等環節嚴格把關。此外，辦公大樓建設過程中，將嚴格按照施工安全操作規程及施工安全管理條例，確保施工安全。

## 運營及資金投資風險

建設項目由長城電腦以其內部資源、銀行貸款及預售辦公大樓之寫字樓之所得款項撥付。融資是貫穿建設項目始終的一個重要內容。如果技術水平、產品質量或市場營銷等跟不上，則會影響辦公大樓的建設，繼而導致出現多種風險。對此，建設項目在前期將進行充分的論證比選，確定合理的融資方案。在建設項目實施過程中，長城電腦將注意控制投資，加強建設項目的營銷工作及促進銷售收入順利實現。此外，長城電腦將加強內部管理，開源節流，從而降低經營風險。

## 空置風險

南山區是深圳寫字樓未來供應的重點區域之一，區內寫字樓未來供應量龐大。因此，預計寫字樓整體空置率將面臨上升壓力。為有效應對辦公大樓未來的空置風險，長城電腦將根據市場需求及競爭情況，將辦公大樓定位為「高新區稀有准甲級生態寫字樓」。同時，長城電腦將在辦公大樓的設計上突出特色，跳出同質競爭。此外，其可調整開發週期，避開供應高峰，以及控制寫字樓推盤節奏，避免惡性競爭。

## 進行建設項目之理由及裨益

由於長城電腦現有的生產設施及寫字樓難以滿足其生產、辦公及研發需要，董事（包括獨立非執行董事）認為，建設項目可滿足長城電腦業務領域拓展和產業規模擴大的場地需求，同時優化研發，從而改善長城電腦的運營辦公環境和整體辦公效率，促進長城電腦的競爭力和長遠發展。

根據建設項目，長城電腦地塊上的臨時倉庫將被拆卸，以興建辦公大樓。辦公大樓建成後，可將長城電腦地塊的建築容積率由1.12提高到3.81。這將大大提高長城電腦地塊的利用率，對加快資源節約型和環境友好型大樓建設具有積極的推動作用。

此外，辦公大樓所在的長城電腦地塊將成為軟體及積體電路設計產業孵化培育和集聚區。以高新技術以及工廠和企業相關聯的現代服務業企業將成為辦公大樓的目標客戶群。預期建設項目完成後，將吸引到更多的優質企業入駐長城電腦地塊，預期可增加長城電腦的收入。

董事（包括獨立非執行董事）認為，建設項目乃符合本集團及股東之整體最佳利益。

## 有關本集團及長城電腦之資料

本集團主要從事開發、製造、銷售和研發個人電腦與信息終端產品、存儲產品、電源產品、顯示終端、液晶體顯示屏電視產品及EMS業務。

長城電腦主要從事製造及買賣個人電腦及個人電腦周邊產品。

## 上市規則涵義

長城電腦將須補繳地價款及就建設項目與其他人士進行一連串交易。由於所有該等交易均涉及收購一項資產的部份，故根據上市規則第14.22條須予合併計算及作為一項交易處理。由於有關投資額之其中一個適用百分比率(按上市規則所界定)超過100%，故根據上市規則，建設項目構成本公司之非常重大收購事項，須遵守上市規則第十四章有關申報、公佈及股東批准之規定。

## 一般事項

本公司將向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)建設項目之詳情及股東特別大會通告。由於需要更多時間編製載於通函內之本集團財務資料，故預期通函將於二零一三年九月三十日或之前寄發予股東。就董事所知，概無股東須於股東特別大會上就批准建設項目及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「批復證書」	指	深圳市國土委向長城電腦批出轉讓土地使用權之批復證書《土地使用權轉讓批復—深地轉批(1991年)003號》
「董事會」	指	董事會
「中電長城」	指	深圳中電長城信息安全系統有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為本公司之附屬公司，由長城電腦全資擁有

「長城電腦」	指	中國長城計算機深圳股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司，其A股於深圳證券交易所上市，由本公司擁有53.92%權益
「長城電腦地塊」	指	由長城電腦所擁有位於中國深圳市南山區科技工業園科苑路2號約47,630.8平方米之地塊（即T305-0001）
「本公司」	指	長城科技股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於聯交所上市
「建設項目」	指	建議由長城電腦於長城電腦地塊上建設辦公大樓，包括補繳地價款及涉及建設及開發項目等不同工程
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准建設項目及據此擬進行之交易
「EMS」	指	電子製造服務
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「投資額」	指	建設項目之投資總額，估計不多於人民幣1,933,000,000元
「補繳地價款」	指	將由長城電腦支付金額為人民幣592,712,442元之補繳地價款，以將長城電腦地塊之土地用途由工業轉變為新型產業用地及商業性辦公用地
「液晶體顯示屏」	指	液晶體顯示屏



「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「辦公大樓」	指	建議根據建設項目建於長城電腦地塊上之49層高辦公大樓
「個人電腦」	指	個人電腦
「中國」	指	中華人民共和國
「項目委員會」	指	長城電腦就建設項目整體管理所成立之項目委員會
「研發」	指	研究及開發
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「深圳市國土委」	指	深圳市規劃和國土資源委員會
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命  
主席  
劉烈宏

中國深圳，二零一三年八月六日

於本公告日期，董事會包括六名執行董事，分別為劉烈宏、譚文鈺、楊軍、杜和平、傅強及徐海和；及三名獨立非執行董事，分別為姚小聰、黃江天及曾之杰。