

## 深圳长城开发科技股份有限公司 关于对深科技城一期建设项目追加投资的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳长城开发科技股份有限公司第九届董事会第三十三次会议于 2023 年 4 月 19 日在公司会议室召开，会议审议通过了《关于对深科技城一期建设项目追加投资的议案》，现将有关事宜公告如下：

### 一、 投资项目概述

鉴于公司自身发展的需求，经 2017 年 9 月 1 日公司第八届董事会、2017 年 9 月 19 日公司 2017 年度（第二次）临时股东大会审议，同意公司于深圳市福田区彩田路 7006 号深科技工业园内采用“拆除重建”的更新方式投资建设深科技城一期，原项目投资预算为不超过人民币 32.36 亿元。

现随着项目的开发推进，综合考虑项目设计调整优化、市场条件及已实施项目的实际情况等各种因素，经与设计单位、造价咨询单位、审计部门等多次沟通测算，公司计划对科技城一期建设项目追加投资人民币 45,831 万元，主要用于因应政府要求增加城市空间、地下停车面积、外立面及幕墙造型变化等相关费用，追加后项目总投资不超过人民币 36.95 亿元，所需资金由公司自筹解决。

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

深科技城一期调整后总建筑面积约为 27.26 万平方米（原计划建筑面积约为 24.36 万平方米，本次追加投资设计调整优化增加 2.9 万平方米），总投资不超过人民币 36.95 亿元（原计划总投资不超过人民币 32.36 亿元，本次追加投资人民币 45,831 万元），计划 2024 年一季度完成竣工验收（原计划 2021 年完工，因客观不可抗力因素延期），该项目其他详细资料可参见公司 2017-054 号《关于深科技彩田工业园城市更新单元项目建设投资的公告》。

### 三、 追加投资的原因及目的

随着项目开发不断推进，政策规范、设计定位、市场价格、竞争对手等影响

投资的因素逐渐清晰,设计深度更加贴近实际,公司在综合考虑了物业使用要求、产品功能、项目效益、产品竞争力与资产价值提升、工程条件、查漏补缺、市场价格波动、市场预期等几大要素后决定追加投资额度。

#### (一) 客观原因

1.设计变化造成无偿配套公共空间建筑面积增加、幕墙方案修改导致投资增加

本次实际产权面积无变化,但应政府要求增加无偿配套公共空间造成被动增加建筑面积,包含增加 24 小时地下通道因而相应增加地下室一层、地上增加公共连廊、走道、避难层等。

政府批准方案带来的外立面及幕墙均由简单外形变为复杂造型,导致幕墙标准提升及工程量增加、叠加设计新规范标准提高、玻璃等材料涨价等综合因素,造成幕墙成本增加。此外,地下室增加一层后,根据安全规范增加内支撑等措施,造成安全措施成本增加。

2.政府审批造成投资额增加

受政府审批及政策影响,红线外地铁连接通道开口费、地铁通道建设费用、一二期地下连接通道等造成配套工程费增加。

3.环保等造成投资额增加

受环保及弃土政策影响,土石方工程费用增加。

4.规范要求提高造成投资额增加

受设计规范要求提高影响,增加抗震支架、消防排烟防火包裹等若干项目。

5.人工材料费造成投资额增加

#### (二) 主观原因

根据竞品档次标准,如按批准设计及市场价格,原预算严重偏低,故增加公区精装修工程及泛光照明预算,交付标准 A、B 座增加电动窗帘安装、A 座增加提供天花材料及灯盘风口。

本次投资额度调整有利于更好的完成深科技城一期项目,满足公司物业使用及发展需求。

特此公告。

深圳长城开发科技股份有限公司  
董 事 会  
二〇二三年四月二十一日