

中信证券股份有限公司
关于深圳长城开发科技股份有限公司
房屋租赁关联交易的核查意见

中信证券股份有限公司（以下简称“保荐机构”）作为深圳长城开发科技股份有限公司（以下简称“长城开发”或“公司”）2013 年非公开发行 A 股股票的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司保荐工作指引》（2014）等有关法律法规和规范性文件的要求，对长城开发关联方房屋租赁事项进行了核查，现就本次核查发表如下意见：

一、本次关联交易情况

1、关联方房屋租赁情况简述

由于公司经营业务发展需要，公司及公司控股子公司将分别与关联方长城科技、长城电脑签署房屋租赁合同，租赁其位于科技园之长城科技大厦部分楼层、长城电脑大厦部分厂房、石岩基地厂房/宿舍，用于公司及下属子公司办公、生产及员工居住，租赁合同简述如下：

承租方	出租方	租赁物业	面积 M2	月租金(含管理费及其他费用) 单位：元	租赁期间
长城开发	长城科技 长城电脑	长城科技大厦 办公楼	1,365.49	122,894.10	2014.11.01 至 2016.10.31
长城开发	长城电脑	长城电脑大厦 厂房	1,726.82	88,067.82	2014.11.01 至 2016.10.31
开发铝基片	长城电脑	石岩基地厂房	10,350.85	227,718.71	2014.11.01 至 2015.10.31
开发铝基片	长城电脑	石岩基地厂房	9,002.75	198,060.51	2014.11.01 至 2015.10.31
开发铝基片	长城电脑	石岩基地宿舍	245 间	106,520.00	2014.11.01 至 2015.10.31

2、关联关系介绍

（1）长城科技与公司关联关系：长城科技为公司控股股东，符合《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第一项规定的情形，是公司的关联法人，公司与长城科技的房屋租赁交易构成了关联交易。

（2）长城电脑与公司关联关系：长城电脑是公司控股股东长城科技的控股

子公司，符合《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第二项规定的情形，是公司的关联法人，公司与长城电脑的房屋租赁交易构成了关联交易。

二、关联方基本情况

1、长城科技股份有限公司

企业性质：股份有限公司

注册地址：深圳市南山区科技工业园科苑路 2 号

法定代表人：刘烈宏

注册资本：119,774.20 万元人民币

成立时间：1998 年 3 月

主营业务：计算机核心零部件、计算机整机制造、软件和系统集成等。

现有股权结构：中国电子持有长城科技 94.66%股权，H 股公众持有人尚持有 5.34%股权。

近三年财务情况（已经审计）：

单位：人民币万元

	2013 年度	2012 年度	2011 年度
净利润	-54,992.30	13,069.00	74,788.00
	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
净资产	445,804.70	433,659.20	457,007.40

2、中国长城计算机深圳股份有限公司

企业性质：上市股份有限公司

注册地址：深圳市南山区科技工业园长城计算机大厦

法定代表人：杜和平

注册资本：132,359.3886 万元人民币

成立时间：1997 年 6 月

主营业务：电子计算机硬件、软件系统及网络系统、电子产品、液晶电视、等离子电视、电话机的技术开发、生产销售及售后服务，并提供相关的技术和咨询服务等多类业务。

现有股权结构：长城科技持有 53.92%股权，其他社会公众股东持股 46.08%股权，实际控制人为中国电子。

近三年财务情况（已经审计）：

单位：人民币万元

	2013 年度	2012 年度	2010 年度
净利润	2,948.63	-23,952.76	10,125.00
	2013.12.31	2012.12.31	2010.12.31
净资产	268,177.81	282,190.83	314,911.96

三、关联交易标的基本情况

- 1、长城科技大厦：位于深圳市南山区长城电脑科技园研发基地，建筑面积 8.17 万平方米。长城科技大厦为长城科技和长城电脑共有，其中长城科技拥有 66%产权，长城电脑拥有 34%产权；公司将按其所拥有的产权分别向出租方支付租金，全部物业管理费由长城电脑收取。
- 2、长城电脑大厦：位于深圳市南山区长城电脑科技园研发基地，建筑面积 5.36 万平方米。
- 3、长城电脑石岩基地：位于深圳市宝安区长城电脑石岩生产基地，已建筑面积 15.42 万平方米。

四、关联交易合同的主要内容和定价政策

- 1、关联方房屋租赁合同的主要内容见“关联方房屋租赁情况简述”；
- 2、交易结算方式：月结；
- 3、定价政策：采用市场定价原则。

五、交易目的和交易对公司的影响

- 1、上述关联交易可充分利用关联方研发生产基地资源及配套设施，为公司电子装配业务提供生产场地和生产条件，为公司和股东创造效益。
- 2、上述关联交易遵循了公开、公平、公正原则，客观公允，没有损害公司及股东的利益。

六、关联交易的决策程序及独立董事意见

- 1、2014 年 10 月 29 日，公司第七届董事会第十二次会议以通讯表决方式审议通过了上述关联交易事项，关联董事杜和平先生、钟际民先生、朱立锋先

生、贾海英女士回避表决。

2、公司独立董事发表独立意见认为：董事会决策程序符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规以及《公司章程》的有关规定，交易价格客观公允，交易条件公平、合理，未损害公司及其他股东的利益。

3、上述关联交易不需经公司股东大会批准，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。

七、保荐结构的核查结论

保荐机构审阅了相关协议、独立董事意见、董事会材料等相关资料，对该事项进行了核查。

经核查，保荐机构认为：本次关联交易事项履行了必要的决策程序，符合国家有关法律、法规和《公司章程》的有关规定。本次房屋租赁关联交易定价公允，不存在损害公司和非关联股东及中小股东利益的行为。

此页无正文，为《中信证券股份有限公司关于深圳长城开发科技股份有限公司房屋租赁关联交易的核查意见》之盖章页。

中信证券股份有限公司

2014 年 10 月 29 日