

## 华为投资控股有限公司



2013年年度报告附录 | 土地使用权与房屋建筑物



# 前言

15 万人

2013 年华为公司实现销售收入 239,025 百万元，2013 年末公司总资产规模达人民币 231,532 百万元，全球员工超过 15 万人。

3,133 百万元

截至 2013 年底，公司已累计支出人民币 3,133 百万元用于购买土地使用权。

作为全球领先的信息与通信解决方案供应商，华为致力于为全球电信运营商、企业和消费者提供有竞争力的 ICT 产品与解决方案，持续提升客户体验、为客户创造最大价值。目前，华为的产品与解决方案已应用于 170 多个国家和地区，服务全球约 30 亿人。2013 年华为公司实现销售收入人民币 239,025 百万元，2013 年末公司总资产规模达人民币 231,532 百万元，全球员工超过 15 万人。

随着业务规模的持续增长和业务布局的优化，华为在全球多个国家设立了分支机构和能力中心，以支撑公司全球化战略和卓越运营。一直以来，中国是华为全球化运营的战略重地和重要市场，公司在中国始终保持前瞻性投入，购买土地使用权，建设公司基地，从而满足规模不断增长带来的研发、生产、办公等物业需求，同时充分发挥各基地在区位、人才、产业环境上的优势，提升公司整体运营效率。截至 2013 年底，公司已累计支出人民币 3,133 百万元用于购买土地使用权。目前，公司在中国境内购买及建设的土地与房产作为一项重要资产，已成为公司全球化战略布局的有机组成部分。

为使各相关方进一步了解华为的土地和房产状况，我们将中国境内承载研发、制造、办公等功能的公司基地予以披露。本年报附录将介绍公司基地的功能、土地与房产相关数据以及图片，各基地土地使用权与房屋建筑物相关数据已经过深圳市长城会计师事务所有限公司审计。

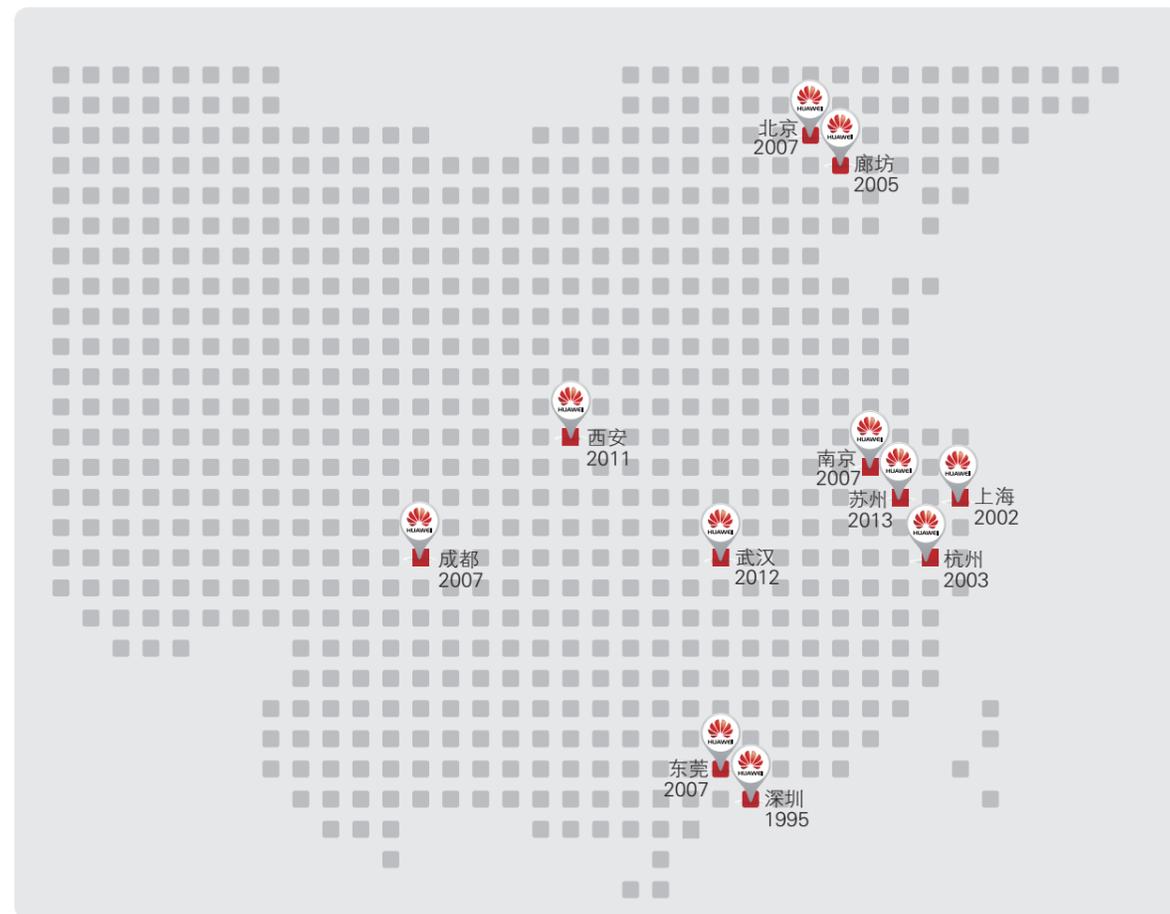
目 录	土地与房产概况	2
	深圳基地	8
	上海基地	12
	杭州基地	14
	廊坊基地	18
	南京基地	20
	东莞基地	22
	北京基地	24
	成都基地	26
	西安基地	28
	武汉基地	29
	苏州基地	30
	其他房产	31

# 土地与房产概况

## 综述

公司发展初期，主要通过租赁厂房与办公楼、购买少量商品房等方式为员工提供办公和住宿场所，以保障各地业务开展。自 1995 年起，公司在中国多个城市，通过国有土地使用权出让等方式，以合理价格购买土地使用权，聘请国际一流的建筑设计、建筑施工、园林绿化等专业机构，在中国深圳、上海、杭州、北京等城市开展基地建设（分布情况见图 1.1），逐渐形成了可支撑业务运营与发展需要、生态环境和谐、符合人性化需求的公司基地，为员工提供激化创新灵感的工作环境，并为吸引和保留优秀人才提供了保障。

图 1.1 公司基地分布（中国）



注：图中的年份为华为在对应城市首次购买土地使用权建设基地的年份。成都基地由华为在成都的合资公司持有。

截至 2013 年末，公司在 10 个城市获得工业、研发等用途的土地使用权总面积 683.3 万平方米\*，已竣工的房屋建筑物建筑面积 316.1 万平方米，在建 210.3 万平方米，部分基地正在进行规划。公司各基地的土地使用权、房屋建筑物面积信息详见表 1.1。

表 1.1 各基地土地使用权与房屋建筑物面积一览表

单位：万平方米

所在城市	土地 使用权	房屋建筑物		
		已竣工	在建	规划
深圳	160.2	111.8	63.6	预计约10
上海	27.5	31.2	0	0
杭州	36.3	29.3	9.2	0
廊坊	67.8	20.2	0	0
南京	45.4	32.2	0	预计约12
东莞	200.1	61.9	59.3	预计约77
北京	45.1	29.5	18.8	0
西安	28.5	0	59.4	0
武汉	29.2	0	0	预计约54
苏州	43.2	0	0	预计约60
合计	683.3	316.1	210.3	213

注：表中数据不包括华为在成都的合资公司所持有的土地使用权与房屋建筑物面积。

\* 是指公司已经签订合同、支付相应价款并办理了中华人民共和国土地使用证的土地使用权面积，不包含华为在成都的合资公司所持有的土地使用权面积。

## 会计政策与财务数据

根据公司 2013 年合并财务报表摘要，针对土地使用权\*，物业、厂房及设备等相关资产，公司采用的会计政策如下。

### 土地使用权：

土地使用权的成本包括土地出让金、重新安置费及其他获得土地使用权的相关费用。土地使用权以成本扣除累计摊销及减值损失后的净值列示。摊销在土地使用权期间按直线法计提，并计入合并损益表，通常不超过 50 年。

### 物业、厂房及设备：

#### （一）确认与计量

物业、厂房及设备以成本扣除累计折旧及减值损失后的净值列示。外购资产的成本包括与购置资产直接相关的支出。自建物业、厂房与设备的成本包括物料成本、直接人工成本、拆卸与搬运资产相关的成本以及资产所在地还原修复费用的初步预估金额、按适当比例分摊的间接费用和借款费用。在建工程达到预计可使用状态时转入物业、厂房及设备。

#### （二）后续支出

当物业、厂房及设备的某部分进行更换时，如果相关的未来经济利益很可能流入华为，并且该更换成本能可靠计量，则在该成本发生时将其计入该物业、厂房及设备的账面价值，同时将被更换的资产的账面价值核销。物业、厂房及设备的日常维护支出在发生时计入损益。

#### （三）折旧

物业、厂房及设备的原值扣除预计残值后在预计使用年限期间按直线法计提折旧。各类物业、厂房及设备的预计使用年限参见表 1.2。

表 1.2 各类物业、厂房及设备预计使用年限一览表

	预计使用年限
永久产权土地及在建工程	不折旧
房屋建筑物	20年
机器设备、电子设备及其他设备	3-10年
运输工具	5年
装修及租入资产改良	2-5年

\* 在合并财务报表摘要中即为长期租赁预付款。

根据公司 2013 年合并财务报表，截至 2013 年末，公司及纳入其合并范围子公司的物业、厂房及设备和土地使用权相关资产关键账面信息分别参见表 1.3 和 1.4。

表 1.3 物业、厂房及设备

	单位：人民币百万元							
	永久产权 土地	房屋建筑物	机器设备、 电子设备 及其他设备	运输工具	在建工程	投资性 房地产	装修及 租入资产 改良	合计
成本：								
于2013年1月1日	49	8,693	17,634	540	3,764	434	5,712	36,826
于2013年12月31日	106	9,428	19,501	544	4,910	434	6,502	41,425
累计折旧：								
于2013年1月1日	-	2,166	10,157	353	-	285	3,499	16,460
于2013年12月31日	-	2,554	11,717	361	-	307	4,277	19,216
账面价值：								
于2013年12月31日	106	6,874	7,784	183	4,910	127	2,225	22,209

表 1.4 土地使用权

	单位：人民币百万元	
	2013年	2012年
于1月1日	2,361	2,223
本年增加	462	198
本年摊销	(62)	(60)
于12月31日	2,761	2,361

## 土地使用权与房屋建筑物专项审计

2013年，公司聘请深圳市长城会计师事务所有限公司（简称“审计师”）对华为及纳入其合并范围的子公司在中国境内拥有的土地使用权、房屋建筑物进行了专项审计。审计师审视了公司相关资产的获取、账务处理所依据的会计政策、成本、摊销/折旧、账面价值，分年份、分地块逐笔逐项核对土地使用权购买合同、权属证书，并对关键付款凭据等进行查验与核实。审计师于2014年3月11日出具了专项审计报告。

在公司的账务处理中，土地使用权的成本包括土地出让金、重新安置费及其他获得土地使用权的相关费用；外购房屋建筑物的成本包括与购置资产直接相关的支出，自建房屋建筑物的成本包括物料成本、直接人工成本、拆卸与搬运资产相关的成本以及资产所在场地还原修复费用的初步预估金额、按适当比例分摊的间接费用和借款费用。

本附录中各基地有关土地使用权与房屋建筑物的面积及账面价值相关数据来源于本次专项审计报告。

截至2013年末，公司在中国境内拥有的土地使用权、房屋建筑物、房屋建筑物附属设备、装修及其他等资产总成本共计人民币22,388百万元，其中土地使用权成本人民币3,133百万元，房屋建筑物成本人民币9,029百万元，附属设备成本人民币5,192百万元、附属装修及其他成本人民币5,034百万元。详细信息参见表1.5。

表 1.5 基建投资账面价值一览表

单位：人民币百万元			
	成本	累计 折旧 / 摊销	2013年末 账面价值
土地使用权	3,133	372	2,761
房屋建筑物	9,029	2,605	6,424
附属设备	5,192	2,672	2,520
附属装修及其他	5,034	3,344	1,690
合计	22,388	8,993	13,395

## 审计报告

深长特审字(2014)第023号

### 华为投资控股有限公司董事会：

我们审计了华为投资控股有限公司（以下简称“贵公司”）及子公司位于国内的土地使用权及房屋建筑物明细表（以下简称“明细表”），包括2013年12月31日的土地使用权明细表、房屋及建筑物明细表以及明细表附注。

### 一、管理层对明细表的责任

编制和公允列报明细表是贵公司及子公司管理层的责任，这种责任包括：(1)按照明细表附注所述的编制基础编制明细表；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使明细表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对明细表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对明细表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关明细表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的明细表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与明细表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价明细表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，贵公司及子公司明细表在所有重大方面按照明细表附注所述的编制基础编制，公允反映了贵公司及子公司2013年12月31日位于国内的土地使用权及房屋建筑物情况。

### 四、编制基础和使用限制

我们提醒明细表使用者关注明细表附注对编制基础的说明。明细表是贵公司为真实、完整地反映贵公司及子公司2013年12月31日位于国内的土地使用权及房屋建筑物的情况，将其作为贵公司2013年度经审计合并财务报表的补充资料而编制的。本报告仅供贵公司用于上述使用目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

深圳市长城会计师事务所有限公司

中国 深圳

中国注册会计师：赵 青

中国注册会计师：林运渠

二〇一四年三月十一日

## 深圳基地

1995年，公司购买了深圳市龙岗区布吉镇 G03204-1 地块土地使用权，启动公司基地建设，2000年开始投入使用。深圳基地是华为最早建立的公司基地。

深圳基地的主要部分位于深圳市龙岗区坂田街道，西邻梅观高速公路、东接坂雪岗大道，五和大道、冲之大道、居里夫人大道、稼先路贯穿基地。深圳基地占地面积共计 160.2 万平方米，已竣工房屋建筑物建筑面积 111.8 万平方米，另有 63.6 万平方米房屋建筑物正在建设，预计将于 2015 年竣工。此外仍有部分基地正在进行规划。



深圳基地是公司主要的运营和研发中心。公司在深圳基地先后建立了生产、研发、培训、行政办公等众多功能，各区域承载的功能及开始投入使用时间详见表 2.1。

表 2.1 深圳基地区域及功能一览表

区域	主要承载功能	开始投入使用时间
A、B、C、E、F、G、K区	研发、生产、办公	2000年3月
J区	培训	2002年12月
百草园	配套设施(员工公寓)	2000年12月
D区	新研发中心	2011年9月
H区	软件研发中心	2012年3月
荔枝园、杨美地块	配套设施(员工公寓)	在建
四万地块	配套设施	规划

2013年12月31日，公司在深圳的土地使用权、房屋建筑物、房屋建筑物附属设备、装修及其他等资产总成本为人民币8,664百万元，其中土地使用权成本人民币601百万元，房屋建筑物成本人民币3,867百万元，附属设备成本人民币2,089百万元，附属装修及其它成本人民币2,107百万元。2013年末公司在深圳的土地使用权、房屋建筑物、房屋建筑物附属设备、装修及其他等资产账面价值为人民币3,240百万元。

2013年末，深圳基地土地使用权、房屋建筑物资产的面积及账面价值相关信息分别参见表 2.2 和 2.3。

表 2.2 深圳基地土地使用权面积与账面价值

单位：人民币百万元				
取得年份	面积 (万平方米)	成本	累计摊销	2013年末 账面价值
1995	17.1	45	26	19
1998	33.0	109	37	72
1999	43.3	139	36	103
2000	18.4	52	14	38
2001	17.3	40	10	30
2005	19.9	113	16	97
2008	11.2	103	11	92
2013年末合计	160.2	601	150	451

表 2.3 深圳基地房屋建筑物面积与账面价值

单位：人民币百万元				
取得年份	面积 (万平方米)	成本	累计折旧	2013年末 账面价值
2000	34.6	1,258	750	508
2001	5.8	412	260	152
2002	5.6	263	162	101
2003	21.4	904	415	489
2004	17.1	432	186	246
2006	0.2	37	14	23
2009	0.2	19	4	15
2012	26.9	542	47	495
2013年末合计	111.8	3,867	1,838	2,029

## 上海基地

上海基地位于上海市浦东新区金桥，地处金海路与申江路交汇处。基地占地面积 27.5 万平方米，已竣工房屋建筑物建筑面积 31.2 万平方米。上海基地承载了研发、办公及配套服务等功能，基地由美国和中国的设计机构共同设计，充分利用了长窄型的场地空间，建成的单体建筑长达 770 米。

上海基地主要从事运营商网络业务和消费者业务相关领域的研发。

2013 年 12 月 31 日，公司在上海的土地使用权、房屋建筑物、房屋建筑物附属设备、装修及其他等资产总成本为人民币 2,370 百万元，其中土地使用权成本人民币 129 百万元，房屋建筑物成本人民币 987 百万元，附属设备成本人民币 578 百万元，附属装修及其它成本人民币 676 百万元。2013 年末公司在上海的土地使用权、房屋建筑物、房屋建筑物附属设备、装修及其他等资产账面价值为人民币 1,516 百万元。

2013 年末，上海基地土地使用权、房屋建筑物资产的面积及账面价值相关信息分别参见表 3.1 和 3.2。

表 3.1 上海基地土地使用权面积与账面价值

单位：人民币百万元

取得年份	面积 (万平方米)	成本	累计摊销	2013年末 账面价值
2002	27.5	129	26	103
2013年末合计	27.5	129	26	103

表 3.2 上海基地房屋建筑物面积与账面价值

单位：人民币百万元

取得年份	面积 (万平方米)	成本	累计折旧	2013年末 账面价值
2010	31.2	987	164	823
2013年末合计	31.2	987	164	823



## 杭州基地

杭州基地位于杭州市滨江区，共分两期，其中一期基地位于滨江区六和路，二期基地位于滨江区滨康路与江虹路交汇处东北向。杭州基地占地面积共计 36.3 万平方米，已竣工房屋建筑物建筑面积 29.3 万平方米，另有 9.2 万平方米房屋建筑物正在建设，将于 2014 年竣工。

杭州基地主要从事运营商网络业务和企业业务相关领域的研发。

# 29.3

万平方米

杭州基地占地面积共计 36.3 万平方米，已竣工房屋建筑物建筑面积 29.3 万平方米。



上图：杭州基地（一期）

2003 年建成投入使用

占地面积：13.3 万平方米



上图：杭州基地（二期）

2013年部分建成投入使用

占地面积：23万平方米

2013年12月31日，公司在杭州的土地使用权、房屋建筑物、房屋建筑物附属设备、装修及其他等资产总成本为人民币1,950百万元，其中土地使用权成本人民币79百万元，房屋建筑物成本人民币930百万元，附属设备成本人民币418百万元，附属装修及其它成本人民币523百万元。2013年末公司在杭州的土地使用权、房屋建筑物、房屋建筑物附属设备、装修及其他等资产账面价值为人民币1,698百万元。

2013年末，杭州基地土地使用权、房屋建筑物资产的面积及账面价值相关信息分别参见表4.1和4.2。

目前杭州一期基地上所建房产出租给外部第三方，该部分房屋建筑物资产2013年末成本为人民币187百万元，账面价值人民币103百万元。

表 4.1 杭州基地土地使用权面积与账面价值

单位：人民币百万元

取得年份	面积 (万平方米)	成本	累计摊销	2013年末 账面价值
2003	13.3	28	6	22
2007	23.0	51	6	45
2013年末合计	36.3	79	12	67

表 4.2 杭州基地房屋建筑物面积与账面价值

单位：人民币百万元

取得年份	面积 (万平方米)	成本	累计折旧	2013年末 账面价值
2003	7.0	187	84	103
2013	22.3	743	3	740
2013年末合计	29.3	930	87	843

## 廊坊基地



### 廊坊基地

2008年部分建成并开始投入使用  
占地面积：

**67.8 万平方米**

虚线内为华为基地区域范围

廊坊基地位于廊坊市经济技术开发区银河北路，北侧紧邻北京经济技术开发区，距北京市城区约 30 公里，距天津市城区约 40 公里。廊坊基地占地面积 67.8 万平方米，已竣工房屋建筑物建筑面积 20.2 万平方米。

廊坊基地目前主要承载着中国区域的销售与服务职能。

2013 年 12 月 31 日，公司在廊坊的土地使用权、房屋建筑物、房屋建筑物附属设备、装修及其他等资产总成本为人民币 807 百万元，其中土地使用权成本人民币 69 百万元，房屋建筑物成本人民币 393 百万元，附属设备成本人民币 269 百万元，附属装修及其它成本人民币 76 百万元。2013 年末公司在廊坊的土地使用权、房屋建筑物、房屋建筑物附属设备、装修及其他等资产账面价值为人民币 505 百万元。

2013 年末，廊坊基地土地使用权、房屋建筑物资产的面积及账面价值相关信息分别参见表 5.1 和 5.2。

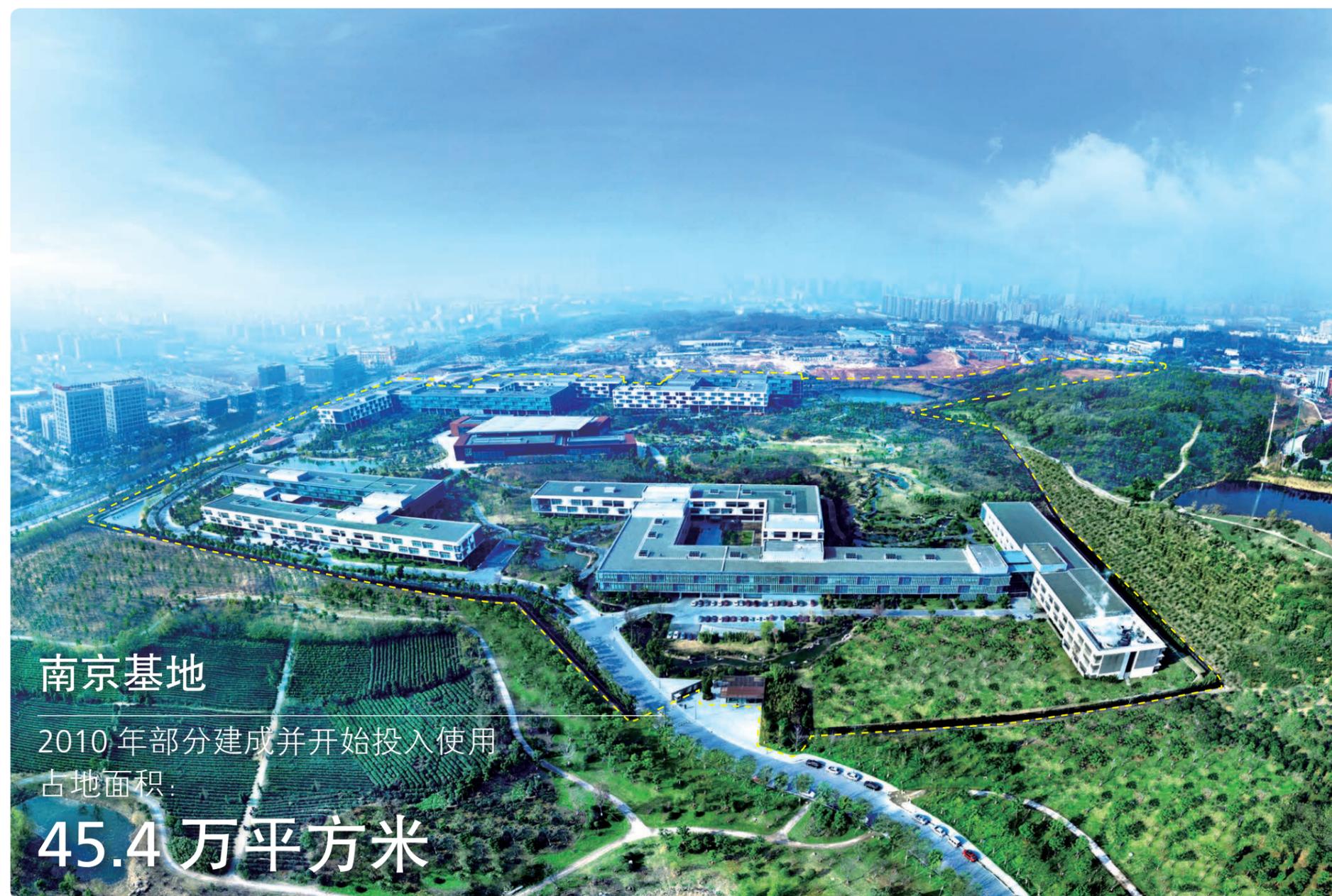
表 5.1 廊坊基地土地使用权面积与账面价值

单位：人民币百万元				
取得年份	面积 (万平方米)	成本	累计摊销	2013年末 账面价值
2005	67.8	69	7	62
2013年末合计	67.8	69	7	62

表 5.2 廊坊基地房屋建筑物面积与账面价值

单位：人民币百万元				
取得年份	面积 (万平方米)	成本	累计折旧	2013年末 账面价值
2008	19.9	322	79	243
2009	0.3	71	14	57
2013年末合计	20.2	393	93	300

## 南京基地



虚线内为华为基地区域范围

南京基地位于南京市雨花区，南临软件大道、东靠将军路，北邻紫荆花路、西靠宁丹路，地势呈低丘陵状，植被繁茂，生态环境优越。基地占地面积 45.4 万平方米，已竣工房屋建筑物建筑面积 32.2 万平方米。部分基地正在进行规划。

南京基地主要从事运营商网络业务相关领域的研发。

2013 年 12 月 31 日，公司在南京的土地使用权、房屋建筑物、房屋建筑物附属设备、装修及其他等资产总成本为人民币 2,383 百万元，其中土地使用权成本人民币 248 百万元，房屋建筑物成本人民币 837 百万元，附属设备成本人民币 547 百万元，附属装修及其它成本人民币 751 百万元。2013 年末公司在南京的土地使用权、房屋建筑物、房屋建筑物附属设备、装修及其他等资产账面价值为人民币 1,488 百万元。

2013 年末，南京基地土地使用权、房屋建筑物资产的面积及账面价值相关信息分别参见表 6.1 和 6.2。

表 6.1 南京基地土地使用权面积与账面价值

单位：人民币百万元

取得年份	面积 (万平方米)	成本	累计摊销	2013年末 账面价值
2007	45.4	248	26	222
2013年末合计	45.4	248	26	222

表 6.2 南京基地房屋建筑物面积与账面价值

单位：人民币百万元

取得年份	面积 (万平方米)	成本	累计折旧	2013年末 账面价值
2010	32.2	837	147	690
2013年末合计	32.2	837	147	690

## 东莞基地

东莞基地包括北区和南区两部分，分别位于东莞市松山湖高新技术产业开发区北部和南部，北区制造基地与工业东路和新城大道相邻，南区研发基地位于松山湖南部环湖路以北。东莞基地总占地面积 200.1 万平方米，其中北区 139.8 万平方米，南区 60.3 万平方米；已竣工房屋建筑物建筑面积 61.9 万平方米，另有 59.3 万平方米房屋建筑物正在建设，预计将于 2014 年和 2017 年先后竣工。此外仍有部分基地处于规划阶段。北区和南区分别承载着相应的功能，详见表 7.1。

东莞基地目前主要作为公司制造基地。未来随着南区基地建设的推进，预计将有更多的业务或功能布局东莞。

表 7.1 东莞基地区域及功能一览表

区域	主要承载功能	开始投入使用时间
北区	制造基地	2009年4月
	配套设施(员工公寓)	2012年11月
南区	终端总部	规划中

2013 年 12 月 31 日，公司在东莞的土地使用权、房屋建筑物、房屋建筑物附属设备、装修及其他等资产总成本为人民币 3,071 百万元，其中土地使用权成本人民币 806 百万元，房屋建筑物成本人民币 1,232 百万元，附属设备成本人民币 659 百万元，附属装修及其它成本人民币 374 百万元。2013 年末公司在东莞的土地使用权、房屋建筑物、房屋建筑物附属设备、装修及其他等资产账面价值为人民币 2,396 百万元。

2013 年末，东莞基地土地使用权、房屋建筑物资产的面积及账面价值相关信息分别参见表 7.2 和 7.3。

表 7.2 东莞基地土地使用权面积与账面价值

单位：人民币百万元				
取得年份	面积 (万平方米)	成本	累计摊销	2013年末 账面价值
2007	139.8	495	52	443
2013	60.3	311	4	307
2013年末合计	200.1	806	56	750

表 7.3 东莞基地房屋建筑物面积与账面价值

单位：人民币百万元				
取得年份	面积 (万平方米)	成本	累计折旧	2013年末 账面价值
2009	29.9	588	137	451
2012	32.0	644	47	597
2013年末合计	61.9	1,232	184	1,048



左图：东莞基地（北区制造基地） 2009 年部分建成并开始投入使用 占地面积：125.3 万平方米  
右图：东莞基地（员工公寓） 2012 年部分建成并开始投入使用 占地面积：14.5 万平方米



## 北京基地



### 北京基地

2010年部分建成并开始投入使用  
占地面积：

**45.1 万平方米**

北京基地位于北京市海淀区中关村环保科技示范园，毗邻西山风景区，东接春阳路，南临温泉镇，西枕显灵山，北靠北清路，可由京昌高速、温泉北路和北清路等城市主干道形成四通八达的交通网络。基地占地面积 45.1 万平方米，已竣工房屋建筑物建筑面积 29.5 万平方米，在建中的房屋建筑物建筑面积 18.8 万平方米，预计将在 2014 至 2015 年陆续竣工。

北京基地主要从事运营商网络业务相关领域的研发。

2013 年 12 月 31 日，公司在北京的土地使用权、房屋建筑物、房屋建筑物附属设备、装修及其他等资产总成本为人民币 2,818 百万元，其中土地使用权成本人民币 876 百万元，房屋建筑物成本人民币 783 百万元，附属设备成本人民币 632 百万元，附属装修及其它成本人民币 527 百万元。2013 年末公司在北京的土地使用权、房屋建筑物、房屋建筑物附属设备、装修及其他等资产账面价值为人民币 2,238 百万元。

2013 年末，北京基地土地使用权、房屋建筑物资产的面积及账面价值相关信息分别参见表 8.1 和 8.2。

表 8.1 北京基地土地使用权面积与账面价值

单位：人民币百万元

取得年份	面积 (万平方米)	成本	累计摊销	2013年末 账面价值
2007	34.5	628	65	563
2008	9.6	194	17	177
2012	1.0	54	2	52
2013年末合计	45.1	876	84	792

表 8.2 北京基地房屋建筑物面积与账面价值

单位：人民币百万元

取得年份	面积 (万平方米)	成本	累计折旧	2013年末 账面价值
2008	3.8	68	18	50
2010	4.9	149	25	124
2012	20.8	566	49	517
2013年末合计	29.5	783	92	691

## 成都基地

成都基地位于成都市高新技术开发区西北端，西部毗邻该区主干道 IT 路，东临西源大道。成都基地占地面积 30.9 万平方米，已建成房屋建筑物 28.9 万平方米。2013 年末，成都基地由华为在成都的合资公司持有，其房屋建筑物全部由华为承租，用作华为在成都研发及办公的场所。

成都基地未来将主要承载运营商网络业务和企业业务相关领域的研发。



## 西安基地

28.5 万平方米

基地占地面积 28.5 万平方米，目前已有 59.4 万平方米房屋建筑物正在建设，预计将于 2015 至 2016 年陆续竣工。

西安基地位于西安市高新技术开发区，科技八路以南、丈八七路以西、锦业路以北、丈八八路以东，基地周边有西汉高速、绕城高速和西三环三条城市主要高速道路环绕，为基地通往西安主城区及周边城市提供了方便的交通连接。基地占地面积 28.5 万平方米，目前已有 59.4 万平方米房屋建筑物正在建设，预计将于 2015 至 2016 年陆续竣工。

西安基地未来将主要承载运营商网络业务相关领域的研发。

2013 年 12 月 31 日，公司在西安的土地使用权成本为人民币 113 百万元，账面价值人民币 107 百万元。

2013 年末，西安基地土地使用权面积及账面价值相关信息参见表 10.1。

表 10.1 土地使用权面积与账面价值

单位：人民币百万元

取得年份	面积 (万平方米)	成本	累计摊销	2013年末 账面价值
2011	28.5	113	6	107
2013年末合计	28.5	113	6	107

## 武汉基地

# 29.2

万平方米

基地占地面积 29.2 万平方米。目前武汉基地正在进行规划。

武汉基地位于武汉市东湖新技术开发区未来科技城启动区，地处开发区高新大道以北、九峰一路以南。基地占地面积 29.2 万平方米。目前武汉基地正在进行规划。

武汉基地未来将主要承载运营商网络业务和消费者业务相关领域的研发。

2013 年 12 月 31 日，公司在武汉的土地使用权成本为人民币 62 百万元，账面价值为人民币 60 百万元。

2013 年末，武汉基地土地使用权面积及账面价值相关信息参见表 11.1。

表 11.1 土地使用权面积与账面价值

单位：人民币百万元

取得年份	面积 ( 万平方米 )	成本	累计摊销	2013年末 账面价值
2012	29.2	62	2	60
2013年末合计	29.2	62	2	60

## 苏州基地

43.2 万平方米

基地占地面积 43.2 万平方米，正在进行基地规划设计。

苏州基地位于苏州市工业园区科教创新区东端桑田岛。基地占地面积 43.2 万平方米，正在进行基地规划设计。

苏州基地未来将成为公司企业业务运营中心。

2013 年 12 月 31 日，公司在苏州的土地使用权成本为人民币 150 百万元，账面价值人民币 147 百万元。

2013 年末，苏州基地土地使用权面积及账面价值相关信息参见表 12.1。

表 12.1 土地使用权面积与账面价值

单位：人民币百万元

取得年份	面积 (万平方米)	成本	累计摊销	2013年末 账面价值
2013	43.2	150	3	147
2013年末合计	43.2	150	3	147

## 其他房产

除前述公司基地外，在发展初期，公司在南京、武汉、南宁、广州等地曾购买了少量居民住宅，主要用作派驻当地员工的办公场所或宿舍，以支撑各地的业务拓展。随着各基地陆续建立并投入使用，公司已经开始逐步处置这些房产。2013年末，公司在中国境内持有的此类房产面积约0.74万平方米，账面价值为人民币163百万元。

1996年，公司购买了位于深圳市南山区科技园科发路1号的科技园厂房1栋（华为用服大厦），用作公司办公场所。华为用服大厦建筑面积约1.9万平方米。目前，华为用服大厦出租给外部第三方使用。

2000年，公司购买了位于北京市海淀区上地信息中路1号的房产（华为大厦），用作公司办公场所。北京华为大厦建筑面积约3万平方米。



版权所有 © 华为投资控股有限公司 2014。保留一切权利。

#### 免责声明

本资料可能含有预测信息，包括但不限于有关未来的财务、运营、产品系列、新技术等信息。由于实践中存在很多不确定因素，可能导致实际结果与预测信息有很大的差别。因此，本资料信息仅供参考，不构成任何要约或承诺。华为可能不经通知修改上述信息，恕不另行通知。



本资料使用环保再生纸印刷。

原材料中含有可再生的用后废料，无氯漂染，不含酸性。

华为投资控股有限公司  
深圳龙岗区坂田华为基地  
电话：(0755) 28780808  
邮编：518129  
[www.huawei.com](http://www.huawei.com)

下载年报附录：

