

证券代码：300042

证券简称：朗科科技

公告编号：2021-038

深圳市朗科科技股份有限公司

关于与腾讯公司续签朗科大厦租赁合同的公告

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

深圳市朗科科技股份有限公司（以下简称“公司”）于2011年6月15日，与深圳市腾讯计算机系统有限公司（以下简称“腾讯计算机”）签署了《房地产租赁合同》及补充协议，将朗科大厦2-15层出租给腾讯计算机，合同周期为2011年5月15日至2016年5月14日；公司于2013年4月15日与腾讯计算机、腾讯科技（深圳）有限公司（以下简称“腾讯公司”）签订了《补充协议》，将朗科大厦的承租方由腾讯计算机变更为腾讯公司。

公司于2016年4月28日与腾讯公司签订了《朗科大厦房屋租赁合同》，将朗科大厦第2-15层续租给腾讯公司，租赁期限自2016年5月15日起至2021年5月14日止。公司于2018年12月与腾讯公司签署《朗科大厦房屋租赁合同》补充协议（一），将朗科大厦第17层部分场地650平方米租给腾讯公司，租赁期限自2019年1月1日起至2021年5月14日止。

公司与腾讯公司所签署的上述相关租赁合同一直在正常履行，上述租赁合同的到期日均为2021年5月14日。现租赁期限即将到期，公司于2021年4月29日与腾讯公司签订了《朗科大厦房屋租赁合同》（以下简称“合同”），将朗科大厦第2-15层、第17层部分场地续租给腾讯公司。详细情况如下：

一、合同概况

公司于2021年4月29日与腾讯公司签订了《朗科大厦房屋租赁合同》，将朗科大厦第2-15层、第17层部分场地续租给腾讯公司。租赁期限自2021年5月15日起至2026年5月14日止（包括首尾两日），共60个月（以下简称“租赁期”）。

租赁期内，除腾讯公司违约情况或不可抗拒事件发生外，公司不得无故收回租赁房屋。如因腾讯公司业务发生重大调整，需对承租物业进行调整时，需提前六个月书面通知公司退租。如腾讯公司按本条约定方式退租，有关退租行为不视为违约，公司

将在腾讯公司退租后一个月退还腾讯公司缴纳的退租面积所对应比例的租赁保证金；如腾讯公司未提前六个月通知公司的，公司不退还收取的租赁保证金。

租赁期截止后，腾讯公司拥有连续两个三年优先续租权。如腾讯公司有意续租，则应于当前租赁期届满三个月前，向公司书面提出要求并重新签署租赁合同。腾讯公司在当前合约届满前三个月，可以向公司提出书面申请，延期续租 3-6 个月，在此续租期间，腾讯公司将按照续租前最后一个月租赁费用标准向公司交纳租赁费用。

二、交易对方的基本情况

腾讯公司的注册地址为深圳市南山区高新区科技中一路腾讯大厦 35 层，董事长、总经理、法定代表人均为马化腾，成立时间为 2000 年 2 月 24 日，注册资本为 200 万美元，主要从事计算机软硬件的技术开发、销售自行开发的软件、计算机技术服务及信息服务等。

腾讯公司为香港上市公司腾讯控股有限公司（证券简称“腾讯控股”）的全资孙公司。腾讯控股股票代码为 00700，在香港上市日期为 2004 年 6 月。根据腾讯控股披露的相关信息，2020 年度，腾讯控股实现经营收入 4,820.64 亿元，实现净利润 1,598.47 亿元。

公司与腾讯公司所签署的相关租赁合同及补充协议一直在正常履行。腾讯公司具备履约能力。

公司最近三个会计年度均未与腾讯公司发生购销业务往来。

公司与腾讯公司不存在关联关系。

三、交易标的基本情况

1、朗科大厦概况

朗科大厦从 2008 年 9 月开始建设，为框架核心筒结构，总建筑面积为 35,739.21 平方米（其中地面以上面积为 24,020.81 平方米），地上 19 层，地下 3 层。朗科大厦竣工日期为 2011 年，已通过了竣工验收并正式投入使用，并取得《房地产证》。

2、朗科大厦目前对外租赁情况

(1) 公司自 2011 年 5 月 15 日起至今，将朗科大厦第 2-15 层及 17 楼部分场地出租给腾讯公司或其关联公司（其中 17 楼部分场地起租日为 2019 年 1 月 1 日）。

(2) 公司于 2020 年 7 月 2 日，将朗科大厦第一层北面物业出租给深圳市鸿冠科技有限公司。合同周期为 2020 年 7 月 2 日至 2030 年 6 月 30 日。

四、合同对公司的影响

根据公司与腾讯公司签订的《朗科大厦房屋租赁合同》，合同第一年公司可实现租赁收入约 3,501.33 万元（含税），第二年可实现租赁收入约 3,501.33 万元（含税），第三年可实现租赁收入约 3,772.86 万元（含税），第四年可实现租赁收入约 3,772.86 万元（含税），第五年可实现租赁收入约 4,066.09 万元（含税）。五年共计可实现租赁收入约 18,614.48 万元（含税）。其中，本合同中可计入 2021 年度的租赁收入约为 2,334.22 万元（含税）。

预计 2021 年度来自腾讯公司的房屋租赁收入共计约 3,564.62 万元（含税）。

以上数据为公司初步测算。本次合同的签署将对公司本期及期后利润构成重大积极影响。

五、合同履行的审批程序及生效日期

经公司 2021 年 3 月 22 日召开的第五届董事会第八次（临时）会议、2021 年 4 月 8 日召开的 2021 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司与腾讯公司洽谈并续签朗科大厦租赁合同的议案》。公司同意与腾讯公司续签朗科大厦租赁合同，并授权经营层根据公司情况及市场情况，与腾讯公司洽谈具体续租事项并续签朗科大厦租赁合同及相关补充协议，包括但不限于租赁价格、租赁面积、租赁期限、物业管理费用等。

本次公司与腾讯公司签订的《朗科大厦房屋租赁合同》符合公司董事会、股东大会的相关决定，合同自双方加盖公章或合同专用章之日起生效。

六、风险提示

1、朗科大厦属于以协议方式取得高新区内工业用地土地使用权所形成的地上建筑物。根据《深圳经济特区高新技术产业园区条例》（2019年10月31日修正）第三十三条和第五十五条的相关规定，朗科大厦空置部分经高新区管理机构批准可以调剂使用，但是调剂部分不得超过其建筑物使用面积的百分之五十。公司本次将朗科大厦第 2-15 层、将第 17 层部分场地出租给腾讯公司，出租面积超过了朗科大厦建筑使用面积的百分之五十，公司不满足向深圳市高新区管理机构申请协议类空置厂房调剂资格确认的基本条件，公司存在遭到相关政府部门处罚的风险。

2、根据合同的相关约定，如因腾讯公司业务发生重大调整，需对承租物业进行调整时，需提前六个月书面通知公司退租。如腾讯公司按本条约定方式退租，有关退租行为不视为违约。本合同存在腾讯公司因业务发生重大调整而提前退租的履约风险。

七、备查文件

公司与腾讯公司签订的《朗科大厦房屋租赁合同》。

特此公告。

深圳市朗科科技股份有限公司

董 事 会

2021年4月30日