

## **超讯通信股份有限公司**

### **关于全资子公司对外出租物业的公告**

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

#### **重要内容提示：**

● 公司全资子公司超讯（广州）网络设备有限公司拟向广州艾迪思科技有限公司出租其在白云区太和镇地块建设的物业，建筑面积约 39,670 平方米（目前尚未竣工，具体以竣工验收测量为准），租赁期限 18 年，首年内每月租金和物业服务费合计 130 万元，按每两年递增 8%。

● 本次出租物业事项已经公司第四届董事会第八次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。

● 本次出租的物业租赁期限为 18 年，实施期限较长，在合同履行过程中，可能存在因相关政策法规、市场环境变化等原因导致合同无法正常履行的风险。敬请投资者注意投资风险。

#### **一、基本情况概述**

根据超讯通信股份有限公司（以下简称“公司”）与广州博浩互联网服务有限公司（以下简称“广州博浩”）于 2020 年 12 月 24 日签署的《广州博浩与公司有关广州艾迪思科技有限公司之股权购买和出售协议》约定，公司全资子公司超讯（广州）网络设备有限公司（以下简称“超讯设备”）应在约定时间内完成在广州市白云区北太路以北、草塘路以西 AB1207029-1-1 地块上的物业建设，并在建成后将其租赁给广州博浩或其指定的公司。具体内容详见公司披露的《关于出售全资子公司股权的公告》（公告编号：2020-083）和《关于出售全资子公司股权的进展公告》（公告编号：2020-084）。

基于超讯设备已逐步完成上述租赁物业的部分建设，超讯设备拟与广州博浩全资子公司广州艾迪思科技有限公司（以下简称“艾迪思”）签署附生效条件的

《物业租赁合同》，将坐落在广州市白云区北太路以北、草塘路以西 AB1207029-1-1 地块及上面所有建筑物出租给艾迪思，建筑面积约 39,670 平方米（目前尚未竣工，具体以竣工验收测量为准），租赁期限 18 年，首年内每月租金和物业服务费合计 130 万元，按每两年递增 8%。

公司于 2021 年 8 月 9 日召开第四届董事会第八次会议，以 6 票同意、0 票反对、0 票弃权、1 票回避审议通过了《关于全资子公司对外出租物业的议案》，根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等相关规定，该议案尚需提交股东大会审议。

## 二、交易对方的基本情况

名称：广州艾迪思科技有限公司

性质：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：卢良江

成立日期：2019 年 6 月 18 日

注册资本：20,000 万人民币

住所：广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科盛路 8 号配套服务大楼 4 层 A401-4 房

股东情况：广州博浩互联网服务有限公司持股 100%

主营业务：数据处理和存储支持服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；计算机及通讯设备租赁；软件外包服务；软件开发；大数据服务；计算机系统服务；数据处理服务；网络技术服务；第一类增值电信业务。

艾迪思最近一年又一期的主要财务数据如下：

单位：元

主要财务数据	2021 年 3 月 31 日/2021 年 1-3 月（未经审计）	2020 年 12 月 31 日/2020 年度（经审计）
资产总额	16,008,491.97	10,003,135.07
负债总额	6,013,189.16	232.18
资产净额	9,995,302.81	10,002,902.89
营业收入	0.00	0.00
净利润	-7,600.08	3,270.39

### 三、《物业租赁合同》的主要内容

#### （一）协议主体

出租方（甲方）：超讯（广州）网络科技有限公司

承租方（乙方）：广州艾迪思科技有限公司

#### （二）租赁物业的基本情况

1、甲方租赁给乙方的物业坐落在广州市白云区创优路（北太路以北、草塘路以西）AB1207029-1-1 地块，租赁范围：整个地块及上面所有建筑物面积（办公楼及数据中心厂房），以下简称“租赁物业”，建筑面积约 39,670 平方米（具体以竣工验收测量为准）。

2、租赁物业的用途为办公及数据中心的建设、运营，乙方保证，在租赁期限内未征得甲方书面同意，不得擅自改变租赁物业的用途；若租赁物业用途变更，所需费用由乙方自行承担。

3、甲方为租赁物业的所有权人。甲方承诺，截至本合同签署之日，租赁物业及土地未设置抵押等他项权利，亦不存在产权纠纷。

#### （二）租赁期限及价格

1、租赁期限为 18 年，自在园区建设取得竣工验收后，租赁物业移交给乙方使用之日起开始计算租赁期限。

2、租赁物业首年内月租金 1,165,000.00 元和物业服务费 135,000.00 元，合计总金额为每月 1,300,000.00 元；月租金和服务费按每两年递增 8%。以上价格均为含税价格，甲方开具相应的增值税发票。

3、租赁期限届满后，如甲方继续持有项目地块有效的不动产权证的，双方同意，在租赁协议一致条款下续租不少于 2 年。并且后续乙方有优先承租租赁物业的权利，乙方应于租赁期限届满前 6 个月向甲方提出书面申请，双方另行签署租赁合同。

#### （三）物业的交付

1、甲乙双方物业交付之日须对租赁物业进行检查，并签署《租赁物业接收清单》，物业交付之日为租赁期水、电费起算日。

2、甲方仅按竣工验收房屋现状出租给乙方使用，交付后乙方因数据中心建设装修和改建所产生的费用，由乙方自行负责。

3、乙方自行负责租赁物业内部管理责任。

#### （四）费用及支付方式

1、本合同签署且物业取得竣工验收后 10 个工作日内，乙方应向甲方支付首年 3 个月租金和服务费即人民币 3,900,000.00 元作为押金。合同终止时，甲方在乙方将租赁房产移交给甲方后十五个工作日内将上述押金不计利息一次性退还乙方。

2、自交付日起 3 个月为免租装修期，租赁物业免收租金和服务费。

3、因乙方原因导致合同解除或合同无法履行，实际租期未租满五年的，乙方应补足免租期 3 个月的租金和服务费。

4、租赁期限内，由于租赁、使用租赁物业等所发生的包括但不限于燃气费、水费、电费、通讯费等费用（如有）均由乙方自行承担。

5、甲方应在每个自然月的 3 号之前，与乙方完成当月租金、服务费以及上月电费、水费、燃气费、通讯费等费用（如有）的核对确认工作。乙方若对当期费用有异议的，应在缴费前向甲方提出。上述费用以自然月为缴（计）费周期，缴费期限为每个月的 10 号之前，即在每个月的 10 号前缴清当期费用。若首月及租期最后一个月的计租天数不足整月的，按当月实际使用天数占当月日历天数的比例计算租金。

#### （五）物业的转租与交还

1、在租赁物业用途不变的前提下，乙方因经营数据中心业务需要有权根据经营需要将租赁物业部分转租给第三方使用，转租相关事项由乙方和第三方自行约定。乙方将租赁物业全部转租给第三方的，应当事先取得甲方的书面同意。

2、乙方应当在租赁期限届满、本合同解除或终止之日起 30 日内与甲方结清各项费用，腾空租赁物业并与甲方办理相关手续，该 30 日需正常收取租金。乙方逾期不交还房屋的，甲方有权停水停电，所造成的一切损失由乙方自行负责，同时甲方有权要求乙方按照月租金的 2 倍向甲方支付每月房屋占用费。

#### （六）违约责任

1、在甲方并无违约的前提下，乙方若拖欠合同第四条约定的租金与服务费，应向甲方支付滞纳金，每逾期一日，甲方有权向乙方收取拖欠租金 0.1%（大写：万分之一）的滞纳金。如乙方故意逾期超过三十日的，属乙方违约，甲方有权解

除本合同并没收租赁押金。若甲方书面通知一个月内，乙方仍拒不支付租金，甲方有权停止向该租赁房产供水、供电，甲方有权清空所有设备、设施和财产。由此给乙方造成的损失由乙方自行承担，甲方无需承担任何责任。

2、除本合同另有约定外，租赁期限内任何一方单方提前解除本合同的，应当向对方支付剩余租期 50%的租金作为违约金，并赔偿对方的损失。在双方协商达成一致前，本租赁合同仍然有效。

#### （七）补充条款

1、经甲方事先书面同意，乙方可将合同项下的租赁房屋转租给其参股的关联公司，但乙方不得因此减少或减轻其对甲方应承担的各项义务。乙方或其关联公司因提供数据中心场地服务、灾备服务、云计算、IT 外包服务等需要将租赁房屋提供给第三方使用的，不视为转租，由乙方及其关联公司对第三方使用租赁房屋内的行为承担连带责任。

2、租赁期限内，甲方拟将租赁房屋抵押、为第三方提供担保等他项权利的，提前通知乙方。甲方在租赁房屋上设立的任何抵押权或其他财产权利，不应损害乙方在合同或本协议项下的合法权益。

3、甲方保证租赁房屋满足法定的正常使用条件。租赁期限内，租赁房屋所有权发生变动的，不影响合同或本协议的履行。

#### （八）其他

本合同经双方签署后成立，并在甲方母公司董事会、股东大会审议通过后生效。

### 四、本次交易的目的和对公司的影响

公司前期向广州博浩出售了持有的艾迪思 100%股权，并就股权转让事宜由全资子公司超讯设备与广州博浩签署了《物业定制租赁合作协议》，约定超讯设备在约定时间内完成项目地块上的物业建设，并将建成后的物业租赁给广州博浩或其指定的公司。本次超讯设备与广州博浩全资子公司艾迪思签署附生效条件的《物业租赁合同》，为实现上述股权转让交割的前提条件。此外，公司在不影响日常生产经营的前提下将物业出租，有利于提高资产的使用效率，为公司带来稳定的租金收益，在合同履行期内将对公司各年度财务状况产生积极的影响。

本次物业租赁价格结合了前期股权转让价格因素，按照公平、公正原则经双

方协商确定,不存在损害公司及股东利益的情形。

## 五、相关风险提示

(一) 本次出租物业事项尚需提交公司股东大会审议,能否通过股东大会审批尚存在不确定性。

(二) 本次出租的物业租赁期限为 18 年,实施期限较长,在合同履行过程中,可能存在因相关政策法规、市场环境变化等原因导致合同无法正常履行的风险。敬请投资者注意投资风险。

特此公告。

超讯通信股份有限公司董事会

2021 年 8 月 9 日