

证券代码：300042

证券简称：朗科科技

公告编号：2016-029

## 深圳市朗科科技股份有限公司

### 关于与腾讯科技续签朗科大厦租赁合同的公告

本公司及其董事会全体人员保证公告内容真实、准确和完整，公告不存在虚假记载、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“腾讯科技”）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科技。

现租赁期限即将到期，公司于 2016 年 4 月 28 日与腾讯科技签订了《房屋租赁合同》（以下简称“合同”），将朗科大厦第 2-15 层续租给腾讯科技。详细情况如下：

#### 一、公司与腾讯科技续签朗科大厦租赁合同概况

公司于 2016 年 4 月 28 日与腾讯科技签订了《房屋租赁合同》，将朗科大厦第 2-15 层续租给腾讯科技。租赁期限自 2016 年 5 月 15 日起至 2021 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，如公司要求提前终止本合同收回房屋，须提前六个月书面通知腾讯科技，则不视为违约，如公司未提前六个月通知腾讯科技的，公司应当双倍返还腾讯科技的租赁保证金作为违约赔偿。

如因腾讯科技业务发生重大调整，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。如腾讯科技按本条约定方式退租，有关退租行为不视为违约，公司将在腾讯科技退租后一个月退还腾讯科技缴纳的退租面积所对应比例的租赁保证金；如腾讯科技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，腾讯科技拥有优先续租权。如腾讯科技有意续租，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。腾讯科技在当前合约

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，腾讯科技将按照续租前最后一个月租赁费用金额向公司交纳租赁费用及物业管理费。

## 二、交易对方的基本情况

腾讯科技的注册地址为深圳市福田区赛格科技园 2 栋东 403 号，董事长、总经理、法定代表人均为马化腾，注册资本为 200 万美元，主要从事计算机软硬件的技术开发及销售等。

腾讯科技的关联公司腾讯计算机（以下统称腾讯公司）是目前中国最大的互联网综合服务提供商之一，也是中国服务用户最多的互联网企业之一，主要产品为即时通讯工具 QQ 及微信、社交网络平台 QQ 空间、游戏平台 QQ 游戏、门户网站腾讯网、腾讯新闻客户端和网络视频服务腾讯视频等。2004 年，腾讯公司在香港联交所主板公开上市（股票代码 00700）。2015 年，腾讯公司实现总收入人民币 1028.63 亿元。

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

朗科大厦建设从 2008 年 9 月 11 开始，朗科大厦为框架核心筒结构，总建筑面积为 35739.21 平方米，地上 19 层，地下 3 层。朗科大厦已通过了竣工验收并已正式投入使用，已经取得房地产证。

公司于 2011 年 6 月 15 日，与腾讯计算机签署了《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，租赁期限为 5+1 年，即确定租赁 5 年、保留租赁一年的优先权。公司与腾讯计算机、腾讯科技三方经友好协商，于 2013 年 4 月 15 日签订了《补充协议》，一致同意将朗科大厦的承租方由腾讯计算机变更为腾讯科技。详情请见公司于 2011 年 6 月 15 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn/>) 上发布的《关于签署朗科大厦租赁合同的公告》、2013 年 4 月 16 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn/>) 上发布的《关于签署朗科大厦租赁合同之补充协议的公告》。

公司于 2013 年 7 月 8 日，与深圳市参数领航科技有限公司（以下简称“参数领航”）签署了《房地产租赁合同》，将朗科大厦第 17 层部分面积物业出租给参数领航，租用建筑面积为 650 平方米，租赁用途为办公。租赁期限大致为 3+1 年，即确定租赁 3 年、保留租赁一年的优先权，参数领航在 3 年合同期满前 2 个月函告公司确认是否继

续合同周期。合同周期为 2013 年 7 月 6 日至 2016 年 5 月 14 日、保留期为 2016 年 5 月 15 日至 2017 年 5 月 14 日。如果公司基于自身需要或大厦整体租赁改造需要不再同意向参数领航出租该租赁房地产，参数领航应放弃该租赁优先权。租赁期限届满，如双方同意续租，则在合同到期前 2 个月经双方协商一致，可以签订续租合同。详情请见公司于 2013 年 7 月 11 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn/>) 上发布的《关于签署朗科大厦租赁合同的公告》。

公司于 2013 年 7 月 8 日，与深圳市华软泰科科技有限公司（以下简称“华软泰科”）签署了《房地产租赁合同》，将朗科大厦第一层北面物业出租给华软泰科，租用建筑面积为 650 平方米。租赁用途应符合深圳市高新区相关管理规定的商业及办公用途，但不得经营以中餐为主的餐饮。租赁期限为 10+2 年，即确定租赁 10 年、保留租赁二年的优先权，华软泰科须在 10 年合同期满前 2 个月函告公司确认是否行使该优先租赁权。合同周期为 2013 年 7 月 6 日至 2023 年 7 月 5 日、保留期为 2023 年 7 月 6 日至 2025 年 7 月 5 日。租赁期限届满，如双方同意续租，则在合同到期前两个月经双方协商一致，可以签订续租合同。详情请见公司于 2013 年 7 月 11 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn/>) 上发布的《关于签署朗科大厦租赁合同的公告》。

#### **四、合同的签署对公司的影响**

根据公司与腾讯科技签订的《房屋租赁合同》，合同第一年公司可实现租赁收入约 3,176.61 万元（含税），第二年可实现租赁收入约 3,176.61 万元（含税），第三年可实现租赁收入约 3,424.00 万元（含税），第四年可实现租赁收入约 3,424.00 万元（含税），第五年可实现租赁收入约 3,691.20 万元（含税）。五年共计可实现租赁收入约 16,892.42 万元（含税）。其中，本合同中可计入 2016 年度的租赁收入约为 2,117.74 万元（含税）。

预计 2016 年度来自腾讯科技的房屋租赁收入共计约为 2,892.57 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 2016 年 2 月 1 日召开的第三届董事会第十八次（临时）会议、2016 年 2 月 19 日召开的 2016 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[指深圳市腾讯计算机系统有限

公司、腾讯科技（深圳）有限公司]续签朗科大厦租赁合同，并授权公司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、租赁期限（不超过5年）、物业管理费用等。

本次公司与腾讯科技签订的《房屋租赁合同》符合公司董事会、股东大会的相关决定，合同自双方签字盖章之日起生效。

## 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协议类空置厂房调剂管理办法》第三条和第八条的相关规定，朗科大厦在满足自用面积达到建筑面积的50%等条件时，空置部分可向高新区行政管理机构申请调剂资格，经高新区行政管理机构批准后可调剂使用。公司先后将朗科大厦第2-15层出租给腾讯科技、将第17层部分场地出租给参数领航、将第一层部分场地出租给华软科技。前述出租面积总计超过了朗科大厦建筑面积的50%（即自用面积不足50%），公司不满足向深圳市高新区行政管理机构申请协议类空置厂房调剂资格的基本条件，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，如因腾讯科技业务发生重大调整，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。如腾讯科技按本条约定方式退租，有关退租行为不视为违约。本合同存在腾讯科技因业务发生重大调整而提前退租的履约风险。

## 七、备查文件

公司与腾讯科技签订的《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

2016年4月29日