

上海艾为电子技术股份有限公司 关于拟购买办公房产的公告

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、准确性和完整性依法承担法律责任。

重要内容提示：

●上海艾为电子技术股份有限公司（以下简称“公司”或“艾为电子”）或新设全资子公司拟使用自有或者自筹资金向深圳市特区建设发展集团有限公司（以下简称“特区建设发展”或“出售方”）购买位于深圳市南山区留仙大道创智云城1标段1栋D座2901、2902、2903、2904的房产，房产建筑面积约2,135.69平方米，总价不超过人民币1亿元，最终成交金额以正式的购买合同为准。

●公司拟与深圳市特区建发科技园区发展有限公司（以下简称“签约方”，其为特区建设发展的全资子公司，并经特区建设发展授权）签订《购房意向书》，该《购房意向书》的签订仅为双方对购买意图的描述，仅为双方协商达成的初步购买意向。公司尚未与出售方签订正式的房屋买卖合同，该购买房产事项最终是否达成尚存在一定不确定性，后续公司将根据事项进展，履行披露义务。本次购买房产的合同签订、款项支付等具体事宜由董事会授权公司管理层全权办理。

●本次交易不构成关联交易，不构成重大资产重组。

●根据《上海证券交易所科创板股票上市规则》《公司章程》等有关规定：上市公司购买、出售资产交易，涉及资产总额或者成交金额连续12个月内累计计算超过公司最近一期经审计总资产30%的，还应当提交股东大会审议。故本次交易尚需提交股东大会审议。

一、交易概述

为满足公司的战略发展需要，公司拟与深圳市特区建发科技园区发展有限公司签订《购房意向书》，公司或公司新设全资子公司拟使用自有或者自筹资金向深圳市特区建设发展集团有限公司购买位于深圳市南山区留仙大道创智云城1

标段 1 栋 D 座 2901、2902、2903、2904 的房产（以下简称“本次交易”）用于自身办公需要，房产建筑面积约 2,135.69 平方米，总价不超过人民币 1 亿元。出售方已取得上述房屋的《房屋所有权证》，拥有上述房产的出售权利。

本次拟签订的《购房意向书》仅系双方协商达成的初步意向。所涉及的具体事宜及最终交易金额尚需双方另行签订正式房屋买卖合同确定，并经公司董事会及股东大会审议以及相关部门同意。本次购买房产的合同签订、款项支付等具体事宜由董事会授权公司管理层全权办理。

公司于 2021 年 10 月 25 日召开第三届董事会第十次会议，审议通过了《关于公司拟购买办公房产的议案》，根据《上海证券交易所科创板股票上市规则》《公司章程》等有关规定，公司购买、出售资产涉及的资产总额或成交金额累计 12 个月计算达到公司最近一期经审计总资产的 30%，须公司股东大会审议，因此本次交易尚需提交股东大会审议。

本次交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、出售方基本信息

1、名称：深圳市特区建设发展集团有限公司

2、统一社会信用代码：9144030058271693X9

3、企业性质：有限责任公司（国有独资）

4、住所：深圳市福田区福华一路大中华国际交易广场裙楼 7 楼

5、法定代表人：李文雄

6、注册资本：3,350,936.00 万元

7、经营范围：一般经营项目是：园区综合开发、城市单元开发、城市重大基础设施建设、旧城改造、保障房建设、土地开发及建设管理、房地产开发经营租赁、工程设计管理、物业租赁及销售代理；物业经营管理、停车场建设经营管理、酒店管理、相关商业开发等投资业务；投资兴办实业(具体项目另行申报)；新兴产业的投资；市政府、市国资委授权开展的其他业务、基础设施投资建设运营、以产业园区为主的地产项目开发及运营、与运营园区相关的产业投资。

8、主要股东：深圳市人民政府国有资产监督管理委员会 100%持股。

出售方不属于失信被执行人，与公司之间不存在关联关系，也不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其他关系。

三、签约方基本信息

- 1、名称：深圳市特区建发科技园区发展有限公司
- 2、统一社会信用代码：91440300MA5DK0Y2XB
- 3、企业性质：有限责任公司（法人独资）
- 4、住所：深圳市南山区西丽街道西丽社区留仙大道创智云城 1 标段 1 栋 A 座 701
- 5、法定代表人：袁纲
- 6、注册资本：2680 万元人民币
- 7、经营范围：一般经营项目是：受让地块内的土地开发与土地使用权经营；科技园区及基础设施建设投资，产业园区运营管理（不含限制项目）；园区相关的产业投资（具体项目另行申报）；工程设计与管理；物业租赁及销售代理；物业管理；科技技术推广服务（科技企业孵化）；科技咨询服务；会议商务策划；企业管理咨询；酒店管理服务；从事广告业务；经营电子商务；经营进出口业务。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：停车场经营管理；餐饮服务；二级宽带运营。
- 8、主要股东：深圳市特区建设发展集团有限公司 100%持股。

签约方不属于失信被执行人，与公司之间不存在关联关系，也不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其他关系。

四、交易标的基本情况

本次交易类型属于购买资产。

- 1、交易标的：南山区留仙大道创智云城 1 标段 1 栋 D 座 2901、2902、2903、2904
- 2、房屋用途：办公研发
- 3、房屋面积：约 2,135.69 平方米
- 4、购买价格：单价预计不超过人民币 46,000.00 元/平方米，总价不超过人民币 1 亿元，具体价格以公司或公司指定的全资子公司与深圳市特区建设发展集团有限公司正式签订之房屋买卖合同的约定为准。
- 5、资金来源：自筹资金或自有资金。
- 6、定价依据：本次交易价格是在参考标的房产所在地区周边房产市场价格的基础上，经交易双方共同协商确定。

7、标的资产权属状况：标的资产产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

五、意向书的主要内容

甲方：深圳市特区建发科技园区发展有限公司

乙方：上海艾为电子技术股份有限公司

（一）乙方或乙方指定的新设的全资子公司（需符合创智云城购买门槛）意向购买甲方之母公司深圳市特区建设发展集团有限公司所有的位于深圳市南山区留仙大道创智云城 1 标段 1 栋 D 座 2901、2902、2903、2904 号房（以下称“本房地产”），用途为办公；建筑面积约 2,135.69 平方米，以上面积以预售测绘面积为准。土地使用期限自 2015 年 10 月 19 日起至 2055 年 10 月 18 日止。

（二）本房地产总价款预计为不超过人民币壹亿元（小写：100,000,000.00 元）。按建筑面积计算，单价预计不超过人民币 46,000.00 元/平方米。

（三）本意向协议签订后，甲、乙双方就具体购买事宜进行对接，在法律法规和政策许可的范围内，积极推进签订正式的买卖合同。甲、乙双方在签订相关房屋买卖合同前，若一方对意向购买房屋的位置、户型和面积等有新的需求，经双方协商一致后可更换；若协商不成，甲乙双方互不承担违约责任。

（四）甲方已取得母公司深圳市特区建设发展集团有限公司的全权授权签署本意向协议书，甲方保证协议项下的标的资产产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

（五）本《购房意向书》仅系双方协商达成的初步意向。所涉及的具体事宜及最终交易金额尚需双方另行签订正式房屋买卖合同确定。

六、购买办公房产对公司的影响

根据公司的战略规划和业务拓展需要，同时随着公司发展，人员规模持续增长，现有深圳办公环境已无法满足公司日常办公需求。公司位于深圳的现有办公场所为租赁取得，存在租金上涨、租约不稳定等风险，给公司人员管理造成了一定困扰，考虑到公司体量扩大，租赁形式不利于公司长期稳定发展，公司决定以购买房产的方式取得办公场地。本次公司拟购买办公房产的计划，有助于公司业务拓展，改善深圳办公环境，有利于引进和保留优秀人才，进一步提高团队工作

效率及公司综合竞争力，符合公司战略发展的需要。

本次购买办公房产的资金为公司的自筹及自有资金，支付交易对价对公司的现金流有一定的影响，但整体影响有限和可控。

七、风险提示

1、本次购买办公房产的资金为公司的自筹及自有资金，交易金额为预估数，支付交易对价对公司的现金流有一定的影响，可能会增加财务风险，购买办公房产过程中的资金筹措、信贷政策的变化，将使公司承担一定的资金财务风险。

2、公司拟与签约方签订《购房意向书》，该《购房意向书》的签订仅为双方对购买意图的描述，仅为双方协商达成的初步购买意向。公司尚未与出售方签订正式的房屋买卖合同，该购买房产事项最终是否达成尚存在一定不确定性，购买房产事项存在终止的可能。后续公司将根据事项进展，履行披露义务。请投资者注意投资风险。

特此公告。

上海艾为电子技术股份有限公司董事会

2021年10月26日