(上接 C2 版)

2.租赁房产情况

截至 2020 年 10 月 31 日,公司及其子公司(单位)租赁房产情况如下:

序号	承租方	出租方	地址	面积(㎡)	租金	租赁期限
1	传智有限	沭阳软件园管理委员会	沭阳软件产业园大厦 A 栋 8 层 803 室	60	14,400 元 / 年	2016年 3 月 22 日至 2021 年 3 月 21 日
2	江苏传智咨询	沭阳软件园管理委员会	沭阳软件产业园大厦 A 栋 607 室	100	24,000 元 / 年	2019年 12 月 6 日至 2020 年 12 月 5 日
3	宿迁传智人力	沭阳软件园管理委员会	沭阳软件产业园大厦 A 栋 8 层 802 室	100	无偿	2020年 8 月 28 日至 2021 年 8 月 27 日
4	发行人	北京正泽资产管理有限公司	北京市昌平区建材城西路金燕龙办公楼第一、二层	4,100	3.5 元 / 日 /㎡,从第四年和第八年起分别在上年租金的基础上增加 10%	2018年 1 月 5 日至 2023 年 1 月 4 日
5	发行人	北京正泽资产管理有限公司	北京市昌平区建材城西路金燕龙物业楼 205 房间	433	3.5 元 / 日 /㎡,从第四年和第八年起分别在上年租金的基础上增加 10%	2018年 7 月 29 日至 2028 年 1 月 4 日
6	发行人	北京正泽资产管理有限公司	北京市昌平区建材城西路金燕龙物业楼一层和四层	1,083	3.9 元 / 日 /㎡,从第四年和第八年起分别在上年租金的基础上增加 10%	2018年 9 月 10 日至 2023 年 9 月 9 日
7	发行人	北京正泽资产管理有限公司	北京市昌平区建材城西路金燕龙写字楼 1-5 层	5,320.50	3.9 元 / 日 /㎡,从第四年和第八年起分别在上年租金的基础上增加 10%	2018年 9 月 10 日至 2023 年 9 月 9 日
8	发行人	北京正泽资产管理有限公司	北京市昌平区建材城西路金燕龙科研楼五层	1,493	3.9 元 / 日 /㎡,从第四年和第八年起分别在上年租金的基础上增加 10%	2018年 9 月 10 日至 2023 年 9 月 9 日
9	发行人	北京博华东方教育投资管理咨询有限公司	北京市顺义区马坡镇京顺路 99 号(教学楼 A 座、综合楼、综合楼三楼)	16,502.57	教学楼 A 座、综合楼:2016 年 12 月 1 日 -2021 年 11 月 30 日,年租金为 5,482,081 元;2021 年 12 月 1 日 -2026 年 11 月 30 日,年租金为 6,478,823 元;综合楼三层:2018 年 5 月 1 日到 2021 年 11 月 30 日,年租金 1,351,646 元;2021 年 12 月 1 日到 2026 年 11 月 30 日,年租金 1,455,619 元	教学楼 A 座、综合楼:2016 年 12 月 1 日至 2026 年 11 月 30 日;综合楼三层:2018 年 5 月 1 日至 2026 年 11 月 30 日
10	发行人	北京昌科金鼎科技有限公司	北京市昌平区七北路 42 号院 2 号楼三单元十层、九层、509、308、307	4,183.02	3.5 元 / 日 /㎡,从第三年租金在上年租金的基础上增加 7%	2018年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日
11	发行人广州分公司	广州市津和物业管理有限公司	珠吉路 58 号津安创意园主楼	8,500	房屋租金 47 元 / 月 /㎡;每三年以 10% 的幅度上调一次;空地租金为 10 元 / 月 / ㎡;每三年以 10% 的幅度上调一次	截止日期:2025 年 12 月 31 日;起租日期:一层:2016 年 1 月 1 日;二层 / 四层:2016 年 5 月 1 日;三层:2015 年 11 月 10 日
12	上海传智	上海优雅仓储有限公司	上海市浦东新区航头镇航都路 18 号 2 幢 2 层整层、1 层部分	8,310.27	2017年 2 月 1 日至 2018 年 1 月 31 日:252,770.71 元 / 月;2018 年 2 月 1 日至 2019 年 1 月 31 日:267,936.96 元 / 月;2019 年 2 月 1 日至 2020 年 1 月 31 日:283,103.2 元 / 月;2020 年 2 月 1 日至 2021 年 1 月 31 日:300,797.15 元 / 月;2021 年 2 月 1 日至 2022 年 1 月 31 日:318,491.1 元 / 月;2022 年 2 月 1 日至 2023 年 1 月 31 日:338,712.75 元 / 月;2023 年 2 月 1 日至 2024 年 1 月 31 日:358,934.41 元 / 月	2017年 2 月 1 日至 2024 年 1 月 31 日
13	上海传智	上海优雅仓储有限公司	上海市浦东新区航头镇航都路 18 号 1 号楼 3 层 101 室	3,862.66	1.4 元 / 日 /㎡,月租金为 164,484.94 元 / 月,每年递增 6%;2020 年 4 月 28 日至 2021 年 4 月 27 日:1.48 元 / 日 /㎡;月租金为 173,884.08 元 / 月;2021 年 4 月 28 日至 2022 年 4 月 27 日:1.57 元 / 日 /㎡;月租金为 184,458.11 元 / 月	2019年 4 月 28 日至 2022 年 4 月 27 日
14	深圳传智	胡开良	深圳市宝安区中粮商务公园 3 栋 1301-1309,2 栋 1301-1307	3,235	78 元 / 月 /㎡;从第三年开始房租每年递增 5%;	2016年 2 月 26 日至 2021 年 2 月 25 日
15	深圳传智	吴奉年	深圳市宝安区中粮商务公园 3 栋 1701-1709	1,910	2017年 9 月 30 日至 2018 年 2 月 28 日:78 元 / 月 /㎡;2018 年 3 月 1 日至 2019 年 2 月 28 日:81.9 元 / 月 /㎡;2019 年 3 月 1 日至 2020 年 2 月 29 日:86 元 / 月 /㎡;2020 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日:90.3 元 / 月 /㎡;	2017年 9 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日
16	深圳传智	曹云	深圳市宝安区中粮商务公园 2 栋 601-608	1,487.05	78 元 / 月 /㎡;第三年开始每年递增 5%	2016年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日
17	深圳传智	深圳市易凯特科技有限公司	深圳市宝安区留芳路 6 号庭威产业园 2 号楼 4 楼	2,167	2018年 10 月 1 日至 2019 年 5 月 6 日 156,999.15 元 / 月;2019 年 5 月 7 日至 2020 年 5 月 6 日 164,849.11 元 / 月;2020 年 5 月 7 日至 2021 年 5 月 6 日 173,091.57 元 / 月	2018年 10 月 1 日至 2021 年 5 月 6 日
18	发行人	创维集团科技园管理有限公司	深圳市宝安区石岩街道创维科技工业园二期 2 栋 2# 楼 B 栋 4-5 层 2#-B0401-B0418、2#-B0506-B0513 房号	3,484.85	2019年 1 月 1 日 -2021 年 5 月 31 日:185,858.67 元 / 月;此后房屋租金按每年 5% 的递增	2019年 1 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日
19	发行人	创维集团科技园管理有限公司	深圳市宝安区石岩街道创维科技工业园二期 2 栋 2# 楼 B 栋 5 层 2#-B0501-B0505、B0514-B0518 房号	1,661.77	2019年 5 月 1 日 -2021 年 5 月 31 日:93,059.12 元 / 月(含税);此后房屋租金按每年 5% 递增	2019年 5 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日
20	深圳传智	深圳市科思投资发展有限公司	深圳市宝安区新安街道新安六路御景湾花园 1 栋 101、201A、301、401 之一楼 -108	450	58,500 元 / 月	2020年 2 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
21	发行人武汉分公司	犇创空间(武汉)云计算有限公司	武汉市东湖高新技术开发区光谷大道云计算海外高新企业孵化中心 1 号楼 5 层	210	2020年 10 月 1 日 -2020 年 12 月 31 日:65 元 / 平方米 / 月;2021 年 1 月 1 日 -2021 年 12 月 31 日:68.25 元 / 平方米 / 月;2022 年 1 月 1 日 -2022 年 12 月 31 日:71.66 元 / 平方米 / 月	2020年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
22	武汉东湖新技术开发区传智播客计算机职业培训学校有限公司	犇创空间(武汉)云计算有限公司	武汉市东湖高新技术开发区光谷大道云计算海外高新企业孵化中心 1 号楼 5 层	900	2020年 10 月 1 日 -2020 年 12 月 31 日:65 元 / 平方米 / 月;2021 年 1 月 1 日 -2021 年 12 月 31 日:68.25 元 / 平方米 / 月;2022 年 1 月 1 日 -2022 年 12 月 31 日:71.66 元 / 平方米 / 月	2020年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
23	武汉传智	武汉鑫锐捷诚企业管理咨询有限公司	湖北省武汉市黄陂区武湖街武英高速以西,新港铁路以南颗颗佳农副食品生产加工基地	10,281.91	21.8 元 / 月 /㎡;第四年开始每年递增 5%	2019年 5 月 6 日至 2029 年 5 月 5 日
24	郑州传智	河南慕天房地产营销策划有限公司	郑州市航空港区四港联动大道东侧 25 号 2 号楼 2-6 层	7,818.55	2019年 8 月 1 号 -2022 年 7 月 31 日:50 元 / 平方米 / 月;2022 年 8 月 1 号 -2025 年 7 月 31 日:55 元 / 平方米 / 月;2025 年 8 月 1 号 -2028 年 7 月 31 日:60.5 元 / 平方米 / 月;2028 年 8 月 1 号 -2029 年 7 月 31 日:66.55 元 / 平方米 / 月	2019年 8 月 1 日至 2029 年 7 月 31 日
25	西安传智播客教育科技有限公司	西安印刷包装产业基地(集团)发展有限公司	西安经济技术开发区草滩六路 1369 号绘锦园 A 区三层、四层	3,596.16	2020年 9 月 16 日至 2021 年 9 月 15 日:52 元 / 月 /㎡;2021 年 9 月 16 日至 2023 年 9 月 15 日:55 元 / 月 /㎡	2020年 9 月 16 日至 2023 年 9 月 15 日
26	发行人哈尔滨分公司	哈尔滨凯利置业有限公司	哈尔滨市松北区中源大道 11088 号凯利广场西区 5 号楼第 1,2 层(5-05,5-14)	314.5	539,525 元	2019年 4 月 1 日至 2022 年 4 月 30 日
27	发行人沈阳分公司	辽宁原乡源农业产业化开发有限公司	辽宁省沈阳市和平区南京南街 9 号(国宏拍卖大厦 4 层)	1,832.35	55元 / 月 / 月	2018年 9 月 10 日至 2021 年 12 月 8 日
28	发行人长沙分公司	湖南东方红房地产开发有限公司	长沙市岳麓区东方红中路 368 号麓辰家园 6 栋综合楼 401、301.	3,957.84	2019年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日:60 元 / 月 /㎡;2022 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日:63 元 / 月 /㎡	2019年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日
29	重庆传智	重庆双高实业有限公司	重庆市沙坪坝区西永大道 32 号附 1 号 2-2、3-2	1,854	2018年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日:25 元 /㎡ / 月;2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日:27.5 元 /㎡ / 月;2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日:30.25 元 /㎡ / 月;2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日:33.28 元 / ㎡ / 月;2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日:36.60 元 /㎡ / 月	2017年 12 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
30	发行人济南分公司	济南卓诚财务咨询有限公司	济南市历下区茂岭山路 2 号普利商务中心 1 号办公楼 4 层	1,349.65	2019年 1 月 5 日至 2020 年 1 月 4 日:2 元 / 平方米 / 天;2020 年 1 月 5 日至 2021 年 1 月 4 日:2.1 元 / 平方米 / 天;2021 年 1 月 5 日至 2022 年 1 月 4 日:2.2 元 / 平方米 / 天	2019年 1 月 5 日至 2022 年 1 月 4 日
31	发行人济南分公司	济南卓诚财务咨询有限公司	济南市历下区茂岭山路 2 号普利商务中心 1 号办公楼 9 层 904 室	104.53	2020年 8 月 5 日 -2020 年 1 月 4 日:2 元 / 平方米 / 天(2020 年 8 月 5 日至 2020 年 10 月 4 日为装修免租期)	2020.8.5-2022.1.4
32	杭州传智	杭州惠民市场经营管理有限公司	杭州经济技术开发区 4 号大街叶代山商务大厦 2 幢 201-209 室	803	2017年 7 月 18 日至 2020 年 7 月 17 日:2.2 元 / 天 /㎡;2020 年 7 月 18 日至 2021 年 7 月 17 日:1.8 元 / 天 / ㎡;2021 年 7 月 18 日至 2022 年 7 月 17 日:1.89 元 / 天 / ㎡;2022 年 7 月 18 日至 2023 年 11 月 17 日:1.99 元 / 天 / ㎡	2017年 7 月 18 日至 2023 年 11 月 17 日
33	杭州传智	杭州惠民市场经营管理有限公司	杭州经济技术开发区 4 号大街 187 号一至三层	2,974	2017年 7 月 18 日至 2020 年 7 月 17 日:2.2 元 / 天 /㎡;2020 年 7 月 18 日至 2021 年 7 月 17 日:1.8 元 / 天 /㎡;2021 年 7 月 18 日至 2022 年 7 月 17 日:1.89 元 / 天 / ㎡;2022 年 7 月 18 日至 2023 年 11 月 17 日:1.99 元 / 天 / ㎡	一楼、二楼:2017 年 7 月 18 日至 2023 年 11 月 17 日;三楼:2018 年 10 月 18 日至 2023 年 11 月 17 日
34	南京传智	南京数字出版基地发展投资有限公司	南京市雨花台区三鸿路 6 号江苏国家数字出版基地二层(整层)、三层(部分)	3,900	1.1 元 / 日 / ㎡,第三年开始逐年递增 10%	二层:2019 年 6 月 1 日至 2022 年 5 月 31 日;三层:2019 年 3 月 20 日至 2022 年 5 月 31 日
35	发行人成都分公司	张译	成都市金牛区金牛乡蜀西路 58 号精城国际 2-401	1,357	56元 / 平方米 / 月	2018年 1 月 5 日至 2021 年 4 月 4 日
36	发行人成都分公司	张译	成都市金牛区金牛乡蜀西路 58 号精城国际 2-201	848.65	56元 / 平方米 / 月	2019年 5 月 5 日至 2021 年 4 月 4 日
37	发行人成都分公司	周永贵、周雪敏	成都市金牛区金牛乡蜀西路 58 号精城国际 1-401	1,049	56元 / 平方米 / 月	2018年 1 月 5 日至 2021 年 4 月 4 日
38	发行人石家庄分公司	河北盛益房地产开发有限公司	石家庄市长安区谈北路 38 号盛益华苑 1 号商业 5 号门 401 室	1,380	2019年 12 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日:1.338 元 / 平方米 / 天;2020 年 9 月 1 日至 2023 年 5 月 31 日:2 元 / 平方米 / 天	2019年 12 月 1 日至 2023 年 5 月 31 日
39	合肥传智	安徽闽商置业有限公司	合肥市瑶海区东大街 277 号闽商国贸 1 期商业裙房 401	2,050	2017年 6 月 6 日至 2019 年 6 月 5 日:37.45 元 / 月 /㎡;2019 年 6 月 6 日至 2021 年 6 月 5 日:40.07 元 / 月 /㎡	2017年 6 月 6 日至 2022 年 6 月 5 日
40	合肥传智	安徽闽商置业有限公司	合肥市瑶海区东大街 277 号闽商国贸 1 期商业裙房 402	600	2017年 6 月 6 日至 2019 年 6 月 5 日:15 元 / 月 / ㎡;2019 年 6 月 6 日至 2021 年 6 月 5 日:16.05 元 / 月 /㎡;2021 年 6 月 6 日至 2022 年 6 月 5 日:17.17 元 / 月 /㎡	2017年 6 月 6 日至 2022 年 6 月 5 日
41	发行人太原分公司	山西汇大物流有限公司	太原市民营区五龙口街 199 号 6 号楼 4 层	1,602.40	2020.11.1-2020.12.31;减免房租;2021.1.1-2021.12.31:55.35 元 /㎡ / 月;2022.1.1-2022.12.31:58.1175 元 /㎡ / 月;2023.1.1-2023.12.31:61.0203 元 /㎡ / 月	2020年 11 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
42	厦门市传智播客职业技能培训学校有限公司	广州市禾泰置业有限公司	福建省厦门市思明区夏禾路 1019 号裕发广场 301 室	677	52.526 元 / 月	2020年 7 月 16 日 -2023 年 4 月 15 日
43	厦门市传智播客职业技能培训学校有限公司	广州市禾泰置业有限公司	福建省厦门市思明区夏禾路 1019 号裕发广场 3B-01 室	181	14.254 元 / 月	2020年 7 月 16 日 -2023 年 4 月 15 日
44	发行人厦门分公司	广州市禾泰置业有限公司	福建省厦门市思明区夏禾路 1019 号裕发广场 301-1 室	203	2020.04.16-2020.05.15 免租期;2020.05.16-2020.07.15;每期租金 31972 元;2020.07.16-2020.10.15;每期租金 47958 元;2020.10.16-2021.01.15;每期租金 47958 元;2022.01.16-2021.04.15;每期租金 47958 元;2022.01.16-2020.04.16-2021.05.15 每期租金 15986 元。	2020年 4 月 16 日 -2021 年 5 月 15 日
45	发行人	怀来京御幸福房地产开发有限公司	怀来沙城经济开发区怀来高新技术产业开发区软件与信息服务产业园中的 B-2# 楼 2 层,编号 2 号房间	2,198.99	无偿	2019年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
46	天津自贸试验区传智播客培训学校有限公司	网教(天津)企业管理集团有限公司	天津自贸试验区滨河路西侧互联网教育大厦南业区域 1 层、2 层,公寓区域 6、7 层	9,200.87	2019年 11 月 25 日至 2021 年 11 月 24 日免缴租金;2021 年 11 月 25 日至 2023 年 11 月 24 日年租金为 6,188,816.28 元;2023 年 11 月 25 日至 2024 年 11 月 24 日年租金为 6,498,257.09 元	2019年 11 月 25 日至 2024 年 11 月 24 日
47	天津自贸试验区传智播客培训学校有限公司	网教(天津)企业管理集团有限公司	天津自贸试验区滨河路西侧互联网教育大厦公寓区域 5、8 层	3,783.18	5层:2020 年 7 月 15 日至 2022 年 7 月 14 日免租;2022 年 7 月 15 日至 2024 年 7 月 14 日,1.1445 元 / 日 / ㎡;2024 年 7 月 15 日至 2025 年 7 月 14 日,1.201725 元 / 日 / ㎡、8 层:2020 年 8 月 15 日至 2022 年 8 月 14 日免租;2022 年 8 月 15 日至 2024 年 8 月 14 日,1.1445 元 / 日 / ㎡;2024 年 8 月 15 日至 2025 年 8 月 14 日,1.201725 元 / 日 / ㎡	5层:2020 年 7 月 15 日至 2025 年 7 月 14 日;8 层:2020 年 8 月 15 日至 2025 年 8 月 14 日

注:除上述租赁情况外,子公司传智专修学院自 2019 年 10 月开始陆续使用的位于北京南路 6 号的一号实训楼、六号实训楼、一号宿舍楼、二号宿舍楼、三号宿舍楼、第一食堂一层及操场共计约 45,667.59 平方米场地,系沭阳县人民政府、沭阳金地建设开发有限公司根据其与发行人签订的投资协议书在未能如期交付相关工程(教室、宿舍、食堂等)的情况下为传智专修学院免费安排的教学场地。

(1)上述第 4、5、6、7、8、9、10、20、21、22、23、24、26、27、28、29、30、31、32、33、35、36、37、38、39、40、41、42、43、44、46、47 项房屋租赁,出租方已提供相应的房屋产权证书,房屋规划用途与实际用途一致,房屋租赁合法、有效。

(2)上述第 1、2、3、11、45 项房屋租赁,房屋的出租方提供了该等房屋的工程规划许可证、工程施工许可证等建设文件,但未能提供该等房屋的产权证明文件。根据发行人的确认,发行人及其子公司、分公司承租该等房屋至今,未发生任何争议、纠纷或有第三方向发行人或其子公司、分公司主张权利的情形。

(4)上述第 11、12、13、14、15、16、17、18、19、21、22、23、25、34、45 项房屋租赁,该等房屋的规划用途为工业、研发中心,发行人及其子公司、分公司将该等房屋用于办公或培训用途,与该等房屋的规划用途不一致,针对上述第 11、12、13、14、15、16、17、18、19、21、22、23、34 项房屋租赁,房屋的出租方或发行人已取得相关批复或证明文件,具体情况如下:

①上述第 11 项房屋租赁,广州市天河区珠吉街道办事处已出具证明,同意传智播客及其分支机构将租赁的位于广州市天河区珠吉路 58 号津安创意园的房屋用作教育培训用途,不会因为上述土地的规划用途与实际用途不一致而对传智播客及其分支机构或出租方进行处罚,或强制要求传智播客及其分支机构搬迁。

②上述第 12、13 项房屋租赁,房屋的出租方上海优雅仓储有限公司已取得上海市浦东新区航头镇人民政府出具的批复文件,同意上海优雅仓储有限公司转型经营现代服务业(不仅限于酒店、办公、教育培训类),项目地址位于浦东新区航头镇航都路 18 号,面积 54,000 平方米。

③上述第 14、15、16 项房屋租赁,深圳市宝安区新安街道办事处已出具证明,同意深圳传智租赁位于中粮商务公园 3 栋 1301-1309 及 2 栋 1301-1307、3 栋 1701-1709、2 栋 601-608 等房屋用作教育培训用途,深圳市宝安区新安街道办事处不会因为上述土地的规划用途与实际用途不一致而对深圳传智进行处罚,或强制要求深圳传智搬迁。

④上述第 17 项房屋租赁,深圳市宝安区新安街道办事处已出具证明,同意深圳传智租赁位于深圳市宝安区留芳路 6 号庭威产业园 2 号楼 4 楼的房屋用作教育培训用途,深圳市宝安区新安街道办事处不会因为上述土地的规划用途与实际用途不一致而对深圳传智进行处罚,或强制要求深圳传智搬迁。

⑤上述第 18、19 项房屋租赁,深圳市宝安区石岩街道办事处已出具证明,同意深圳传智租赁位于深圳市宝安区石岩街道松白路与宝石路交汇处(创维·创新谷)的房屋用作教育培训用途。

⑥上述第 21、22 项房屋租赁,武汉东湖新技术开发区产业发展和科技创新局已出具证明,确认发行人开展的业务符合所在的光谷产业园区产业布局,武汉东湖新技术开发区产业发展和科技创新局鼓励并支持发行人在上述房屋内继续开展培养高端 IT 人才培训。

⑦上述第 23 项房屋租赁,武汉市黄陂区国土资源和规划局已出具证明,同意传智播客在使用该房屋租赁期间将该房屋用作教育培训用途。

⑧上述第 34 项房屋租赁,南京市雨花经济技术开发区管委会已出具证明,同意发行人及其分支机构租赁位于南京市雨花台区三鸿路 6 号江苏国家数字出版基地二楼的房屋用作教育培训用途,南京市雨花经济技术开发区管委会不会因为上述土地的规划用途与实际用途不一致而对发行人及其分支机构或出租方进行处罚,或强制要求发行人及其分支机构搬迁。

上述发行人及其子公司、分公司租赁的证载用途为工业用途的房屋,大多位于当地由政府主导规划建设的创新创业产业园区,由于历史规划等原因造成该等园区的土地用途均为工业用途,但该等房屋的产权人已长期将该等房屋出租用于商业用途,当地相关政府部门对此并未提出过异议或进行过干涉。

2017 年 7 月,国务院发布《国务院关于强化实施创新驱动发展战略进一步推进大众创业万众创新深入发展的意见》(国发[2017]37 号),要求积极落实支持大众创业、万众创新的用地政策,加大新供用地保障力度,鼓励盘活利用现有用地,引导新产业集聚发展,完善新产业用地监管制度。发行人及其子公司、分公司上述承租房屋所在地的政府部门也均支持盘活存量工业用地,促进土地集约利用,促进产业结构转型升级。例如,上海市人民政府出台《关于进一步提高本市土地节约集约利用水平的若干意见》、上海市国土资源局出台《关于本市盘活存量工业用地的实施办法》,支持原土地使用权人利用存量工业用地发展先进制造业、生产性服务业、研发总部经济以及“互联网 +”等产业;广东省国土资源厅出台《关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见(试行)》,鼓励盘活利用存量工业用地,鼓励工业用地原址升级改造,对利用存量房产进行制造业与文化创意、科技服务业融合发展的,可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策;河南省国土资源厅出台《推进国土资源供给侧结构性改革的若干政策措施》,对利用城镇现有空闲的厂房、学校、社区用房进行改建,提高用地容积率、调整用地结构,用于发展先进制造业、养老、体育、流通、服务、旅游和文化创意创新创业平台、“互联网 +”等行业的,土地在 5 年内可保持原用途、原用地方式不变;中共武汉市委、武汉市人民政府出台《关于进一步加快推进城市更新暨“三旧”(棚户区)改造工作的意见》,大力支持利用旧城旧厂建设创新创业项目。发行人利用承租的工业用地上所建房屋开展教育培训业务符合上述政策规定。

根据《中华人民共和国合同法》的规定以及发行人及其子公司、分公司与出租方签署的相关租赁合同的约定,如因非承租方原因(包括但不限于产权瑕疵、租赁权瑕疵等),导致承租方无法使用该等租赁房屋的,承租方有权利不付或少付租金,因此给承租方造成损失的,出租方应当对承租方进行赔偿。因此,如果发行人及其子公司、分公司因租赁房产存在瑕疵而遭受损失的,可以向出租方进行索赔。

发行人的上述房屋租赁主要用于办公及教学,发行人的业务性质对经营场所不存在严重依赖,发行人寻找可替代场所及搬迁的成本较低。针对上述存在瑕疵的房屋租赁,发行人的控股股东、实际控制人黎活明、陈琼已出具承诺:

“若传智播客及其子公司、分公司因租赁的房产不规范情形影响传智播客及其子公司、分公司使用该等房产以从事正常业务经营,本人将积极采取有效措施,包括但不限于协助安排提供相同或相似条件的房产供相关企业经营使用等,保证各相关企业业务经营持续正常进行,以减轻或消除不利影响;若传智播客及其子公司、分公司因其租赁的房产不符合相关的法律、法规,而被有关主管政府部门要求收回房产或以任何形式的处罚或承担任何形式的法律责任,或因房产瑕疵的整改而发生任何损失或支出,本人愿意承担传智播客及其子公司、分公司因前述房产收回或受处罚或承担法律责任而导致、遭受、承担的任何损失、损害、索赔、成本和费用,并使传智播客及其子公司、分公司免受损害。此外,本人将支持传智播客及其子公司、分公司向相应方积极主张权利,以在最大程度上维护及保障传智播客及其子公司的利益。”

综上,发行人的上述房屋租赁瑕疵对发行人的正常经营不构成实质性不利影响,对本次发行上市不构成实质性法律障碍。

3、租赁的部分房屋的出租方未能提供产权证明文件的原因,以及对发行人生产经营的影响

根据发行人提供的资料及确认及保荐机构、发行人律师核查,发行人租赁的部分房屋的出租方未能提供产权证明文件,具体情况如下:

序号	承租方	出租方	地址	面积(㎡)	租赁期限	未能提供产权证明文件的原因
1	传智有限	沭阳软件园管理委员会	沭阳软件产业园大厦 A 栋 8 层 803 室	60	2016年 3 月 22 日至 2021 年 3 月 21 日	房产证正在办理过程中
2	江苏传智咨询	沭阳软件园管理委员会	沭阳软件产业园大厦 A 栋 607 室	100	2019年 12 月 6 日至 2020 年 12 月 5 日	房产证正在办理过程中
3	宿迁传智人力	沭阳软件园管理委员会	沭阳软件产业园大厦 A 栋 8 层 802 室	100	2020年 8 月 28 日至 2021 年 8 月 27 日	房产证正在办理过程中
4	发行人	怀来京御幸福房地产开发有限公司	怀来沙城经济开发区怀来高新技术产业开发区软件与信息服务产业园中的 B-2# 楼 2 层,编号 2 号房间	2,198.99	2019年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日	新建房屋,尚未办理产权证书
5	发行人广州分公司	广州市津和物业管理有限公司	珠吉路 58 号津安创意园主楼	8,500	截止日期:2025 年 12 月 31 日;起租日期:一层:2016 年 1 月 1 日;二层 / 四层:2016 年 5 月 1 日;三层:2015 年 11 月 10 日	集体建设用地上所建之房屋,未办理房产证

上述 1-3 项租赁房屋主要作为注册地使用,不会影响发行人的正常经营,第 4 项租赁房屋系当地政府作为招商引资项目将该处新建房屋无偿提供给发行人使用,发行人目前尚未实际使用该房屋,不会影响发行人的正常经营;第 5 项租赁房屋系发行人广州校区所在地,广州市天河区珠吉街道办事处于 2019 年 12 月 31 日出具了《说明》,确认该等房屋为合法建筑,目前主要用途为作为商业物业对外出租,同意发行人及其分支机构在使用该房屋期间将其用作教育培训用途。

发行人租赁场所中未能提供产权证明的场所的各年度营业收入占报告期内各年度总营业收入的比例如下:

单位:万元

教学中心	2020年 1-6 月	2019年	2018年	2017年
未提供产权证书教学中心的营业收入(万元)	1,785.60	8,395.87	6,962.28	5,860.7
发行人营业收入(万元)	26,354.73	92,366.74	79,144.60	69,897.06
未提供产权证书教学中心占发行人营业收入的比例	6.78%	9.09%	8.80%	8.38%

根据上表,上述未提供产权证书房屋所在教学中心对应的营业收入占发行人营业收入的比例较小,对发行人的正常经营不会构成实质性不利影响。

4、租赁的部分房屋用途与证载规划用途不一致对发行人生产经营可能造成的影响,其中部分房屋尚未取得相关单位批复或证明文件的原因

发行人及其子公司、分公司租赁的部分房屋的规划用途为工业、研发中心,发行人及其子公司、分公司将该等房屋用于办公或培训用途,与该等房屋的规划用途不一致,存在主管部门以房屋的实际用途与规划用途不一致而要求发行人或其子公司、分公司腾退房屋、进行搬迁的风险,如果发行人被强制要求搬迁,则会因搬迁增加相应的成本、费用等。但目前发行人及其子公司、分公司设立至今,发行人及其子公司、分公司尚未发生因上述原因被主管部门强制要求搬迁的情况。

截至 2020 年 10 月 31 日,如下房屋租赁尚未取得相关单位的批复或证明文件:

序号	承租方	出租方	地址	面积(㎡)	租金	租赁期限
1	西安传智播客教育科技有限公司	西安印刷包装产业基地(集团)发展有限公司	西安经济技术开发区草滩六路 1369 号绘锦园 A 区三层、四层	3,596.16	2020年 9 月 16 日至 2021 年 9 月 15 日:52 元 / 月 /㎡;2021 年 9 月 16 日至 2023 年 9 月 15 日:55 元 / 月 /㎡	2020年 9 月 16 日至 2023 年 9 月 15 日

上述房屋租赁,发行人已就租赁的房屋用途与证载规划用途不一致的情况与当地相关主管部门进行了沟通,并申请取得当地相关主管部门开具的批复或证明文件,当地相关主管部门对该等房屋租赁事宜并无异议,但未出具书面批复或证明文件。上述未开具批复或证明文件的房屋租赁面积占发行人房屋租赁总面积的比例较小,所对应教学中心的营业收入占发行人总营业收入的比例较小,因此上述房屋租赁未取得相关单位的批复或证明文件对发行人的正常经营不会构成实质性不利影响。

由于发行人及其子公司、分公司租赁的证载用途为工业用途的房屋,大多位于当地由政府主导规划建设的创新创业产业园区,由于历史规划等原因造成该等园区的土地用途均为工业用途,但该等房屋的产权人已长期将该等房屋出租用于商业用途,当地相关政府部门对此并未提出过异议或进行过干涉。另外,发行人并非房屋的产权持有人,仅是房屋的承租方,根据相关法律法规及规范性文件的规定,相关行政处罚一般仅针对土地或房屋产权持有人,因此发行人受到行政处罚的可能性较低。

5、发行人现有租赁房产的可替代性,发行人教学场所搬迁的具体成本及对培训生源稳定性产生的影响,发行人采取的相关措施

发行人的业务性质决定其租赁房产均位于国内较大的城市,该等城市的房屋租赁市场较为发达,发行人在租赁房产周边寻找可替代场所的难度较低。如果发行人被强制要求进行搬迁,可能产生的成本包括搬运费用、新场所的装修费用等。由于发行人寻找可替代场所的难度较小,且发行人在全国多数重点城市均设有教学中心,在招生时可将学员根据就近原则在各个教学中心之间进行调配,发行人的经营活动对场所的依赖性不高,因此对培训生源的稳定性不会产生重大不利影响。

发行人设计了如下措施保证租赁房产出现问题后不影响正常经营活动:

(1)发行人将尽快寻找可替代场所,在可替代场所投入使用前,发行人将积极与出租方及相关主管部门沟通,继续使用原有场地,尽量使正常的经营活动不受到影响。

(2)在可替代场所投入使用前,如有必要,发行人可寻找临时性的经营场所,保证可继续进行正常的经营活动。

(3)发行人的控股股东、实际控制人黎活明、陈琼已出具承诺:“若传智播客及其子公司、分公司因租赁的房产不规范情形影响传智播客及其子公司、分公司使用该等房产以从事正常业务经营,本人将积极采取有效措施,包括但不限于协助安排提供相同或相似条件的房产供相关企业经营使用等,保证各相关企业业务经营持续正常进行,以减轻或消除不利影响;若传智播客及其子公司、分公司因其租赁的房产不符合相关的法律、法规,而被有关主管政府部门要求收回房产或以任何形式的处罚或承担任何形式的法律责任,或因房产瑕疵的整改而发生任何损失或支出,本人愿意承担传智播客及其子公司、分公司因前述房产收回或受处罚或承担法律责任而导致、遭受、承担的任何损失、损害、索赔、成本和费用,并使传智播客及其子公司、分公司免受损害。此外,本人将支持传智播客及其子公司、分公司向相应方积极主张权利,以在最大程度上维护及保障传智播客及其子公司、分公司的利益。”

6、主要经营设备情况

发行人及其子公司、分公司拥有的主要经营设备为教学设备和电子办公设备等,该等发行人拥有的主要经营设备为发行人及其子公司、分公司购买取得,资产权属清晰。

(二)报告期内公司主要无形资产情况

1、注册商标

截至 2020 年 10 月 31 日,公司拥有 128 项注册商标,具体情况如下: