

## 深圳市天威视讯股份有限公司

### 关于拟签署有线信息传输大厦《房屋租赁合同》的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

#### 重要提示：

1、本次拟签署的有线信息传输大厦《房屋租赁合同》履行期为自 2024 年 4 月 1 日起至 2036 年 3 月 31 日止（具体以签订合同为准），租期为 12 年，在合同履行期内，虽然交易对手方承诺缴纳履约保证金，但仍存在交易对手方经营状况发生变化或其他原因导致不能履约的风险，因此合同的正常履行可能存在一定的不确定性。

2、本次拟签署的有线信息传输大厦《房屋租赁合同》若得到履行，将对公司 2024 年及未来 12 年的经营业绩产生积极影响，合同总金额为 110,485,843.12 元（税后），约占公司 2022 年度营业收入（经审计）的 7.34%，公司收款方式为按月收取租金，在合同履行期内，预计将对未来 12 年持续贡献稳定的营业收入和利润。

其中预计 2024 年至 2036 年将分别增加营业收入（税后）690.54 万元、920.72 万元、920.72 万元、920.72 万元、920.72 万元、920.72 万元、920.72 万元、920.72 万元、920.72 万元、920.72 万元和 230.18 万元，分别约占公司 2022 年度营业收入（经审计）的 0.46%、0.61%、0.61%、0.61%、0.61%、0.61%、0.61%、0.61%、0.61%、0.61%和 0.15%；预计 2024 年至 2036 年将分别产生税前利润 296.00 万元、394.67 万元、394.67 万元、394.67 万元、394.67 万元、394.67 万元、394.67 万元、394.67 万元、394.67 万元、394.67 万元和 98.67 万元，分别约占公司 2022 年度归母净利润（经审计）的 2.70%、3.59%、3.59%、3.59%、3.59%、3.59%、3.59%、3.59%、3.59%、3.59%和 0.90%。（上述预计增

加的营业收入和利润，是公司初步测算所得的数据，以上数据未经审计，与本次拟签署的有线信息传输大厦《房屋租赁合同》得到履行的经审计实际数据可能会存在一定差异，因此上述预计并不代表本次拟签署的有线信息传输大厦《房屋租赁合同》得到履行的盈利预测，也不构成公司对投资者的实质承诺，能否实现取决于宏观经济状况、写字楼市场情况、交易对手方的履约情况等多种因素，存在一定的不确定性，敬请投资者对此保持足够的风险认识）。

## 一、合同签署概况

1、深圳市天威视讯股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）拟与东莞福瑞斯特酒店管理有限公司（以下简称“福瑞斯特”）在深圳市就本公司所有的深圳市南山区滨海大道南文心五路西有线信息传输大厦 21-28 层的物业（以下简称“租赁物业”）签署《房屋租赁合同》，公司将该物业出租给福瑞斯特开设酒店使用。租赁物业的建筑面积为 9,025.16 m<sup>2</sup>，租赁期限自 2024 年 4 月 1 日起至 2036 年 3 月 31 日止（具体以签订合同为准），租期为 12 年，合同总金额为 110,485,843.12 元（税后）。

2、有线信息传输大厦为公司开发建设，位于深圳市南山商业文化中心区，滨海大道与文心五路交汇处。公司拥有有线信息传输大厦 100%产权，为充分盘活公司资产，尽快发挥资产价值并创造效益，公司除自用物业外，拟将上述租赁物业出租。2024 年 1 月，公司委托深圳联合产权交易所就有线信息传输大厦 21-28 层物业进行公开招租，2024 年 2 月 27 日完成公开招标，成交人为福瑞斯特。

3、本次拟签署的有线信息传输大厦《房屋租赁合同》已经公司第八届董事会第四十二次会议审议通过，根据《深圳证券交易所股票上市规则》、公司《章程》等有关规定，本次交易在公司董事会审批权限范围内，无需提交公司股东大会审议。本次拟签署的有线信息传输大厦《房屋租赁合同》不构成关联交易，不属于《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经过有关部门批准。

## 二、交易对手方介绍

### （一）交易对手方基本情况

名称：东莞福瑞斯特酒店管理有限公司

注册地址：广东省东莞市沙田镇沙田大道 61 号

法定代表人：黄国标

注册资本：人民币 500 万元

统一信用代码：91441900MA52LDU682

经营范围：酒店管理；物业管理；旅业；礼仪庆典服务；会议服务；酒店设计咨询；房屋租赁；企业形象策划；商务信息咨询；酒店用品、预包装食品、日用百货的销售；停车管理服务；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## **（二）是否存在关联关系的说明**

福瑞斯特与本公司不存在关联关系，与本公司控股股东、实际控制人深圳广播电影电视集团也不存在关联关系。

福瑞斯特最近一个会计年度与公司未发生任何交易。

## **（三）履约能力分析**

福瑞斯特定位于提供精选服务的中高端酒店产品，与洲际集团、锦江集团、华住集团、亚朵酒店等国内外知名品牌达成战略合作关系，以大湾区为背景，向各省会城市开拓发展，已投资建成的项目分布于华南、华中、西南、西北等地，旗下经营及管理的酒店十余家，客房总数超过 1500 间。

福瑞斯特拥有丰富的酒店管理经验，经最高人民法院网查询，不属于失信被执行人，具备商业信用，目前福瑞斯特生产经营情况正常，具备支付能力和履约能力。同时，福瑞斯特将向公司支付相当于首个租赁年度三个月月租金的租赁保证金。

## **三、合同的主要内容**

### **（一）租赁物业**

租赁物业为深圳市南山区滨海大道南文心五路西有线信息传输大厦 21-28 层的物业（以下简称“租赁物业”），建筑面积为 9,025.16 m<sup>2</sup>。

### **（二）租赁期限**

本合同的租期为 12 年，自 2024 年 4 月 1 日起至 2036 年 3 月 31 日止（具体以签订合同为准）。

福瑞斯特享有 9 个月的免租期(含在租期内), 具体时间为 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。在该期间, 福瑞斯特无需向公司支付租金, 但需承担除租金外的水、电、燃气、物业管理费等所有费用。免租期满, 不论福瑞斯特是否使用租赁房屋, 均应当按照合同约定支付租金、物业管理费等费用。

如在免租期内, 经双方协商解除合同或因福瑞斯特原因导致本合同提前解除的, 福瑞斯特需按照首年租金标准一次性补缴自免租期开始日起至合同解除日止期间的租金。

除前述约定外, 如因福瑞斯特原因导致本合同提前解除, 则福瑞斯特应向公司补缴剩余租赁期所对应的免租期的租金, 福瑞斯特需补缴的免租期租金=首年月租金金额×已享受免租期月数×剩余租赁期/合同租赁期。

### **(三) 租金、费用及支付**

1、租金: 租赁房屋按建筑面积计算租金, 月租金总额为人民币 857, 390. 20 元(含税)。

2、租金支付时间: 租金按月支付, 福瑞斯特应当于每月 5 日前向公司支付当月租金。

3、租金支付方式: 福瑞斯特应当在约定的支付租金日期前以银行转账方式将租金交付于公司。

4、双方约定, 租赁期限内租金自第 1 年起每 5 年在上一年度租金标准基础上调增 5%。

#### **5、租赁押金**

本合同签署后 5 日内, 福瑞斯特应当向公司支付相当于首个租赁年度三个月月租金的押金共计人民币 2, 572, 170. 60 元。福瑞斯特支付的押金并非福瑞斯特预付的租金、物业管理费或其他费用, 仅是福瑞斯特履行本合同约定义务的保证, 公司不得无故扣留福瑞斯特押金, 拒不退还。

### **(四) 其他费用**

1、租赁期间, 公司负责支付法律、法规规定应由公司交纳的房屋租赁相关的税费。

2、租赁期间, 因福瑞斯特使用租赁房屋所产生的水费、电费、燃气费、物业管理费、电视费、电话费网络费用等其他费用, 由福瑞斯特承担。

3、福瑞斯特应当自收到大厦物业管理公司的缴费通知后按要求及时缴交费用；否则因此产生的滞纳金、违约金及相关法律后果均由福瑞斯特承担。

4、如福瑞斯特未按时足额支付前述费用而导致公司垫付的，公司有权向福瑞斯特追偿。

### **（五）装饰装修**

1、在不影响房屋结构的前提下，公司同意福瑞斯特对租赁房屋进行装饰装修，但福瑞斯特进行二次装修改造所需的水、电、燃气、空调、消防等材料应符合大厦设计以及主体施工阶段所规定的材料要求，具体方案须经公司及租赁房屋所属大厦物业管理处书面批准并报公司备案。

本合同租赁期限届满或合同提前解除、终止的，该租赁房屋内福瑞斯特自行装饰装修部分（已形成附合部分）均无偿归公司所有，但如公司要求福瑞斯特拆除、搬离、恢复原状等的除外。

2、装修押金：符合本合同上述约定下的装修，福瑞斯特需在施工开始之日前5个工作日内向公司或公司指定单位交纳装修押金，装修押金金额视实际情况确定。

3、若因福瑞斯特装修引起包括但不限于租赁房屋损坏、相邻关系纠纷、侵权纠纷等，福瑞斯特应自行承担相应的法律责任，并赔偿公司遭受的全部损失。

4、装修结束后，福瑞斯特必须按行政部门规定时间取得消防验收合格批文、营业前消防安全检查意见书，并向公司备案后，方可进场经营。

### **（六）转租、续租**

1、福瑞斯特不得将租赁房屋转租。

2、福瑞斯特需继续租用租赁房屋的，应于租赁期限届满之日前3个月向公司提出书面续租申请。如福瑞斯特履约记录良好且接受公司的续租方案，并经原决策机构批准后，双方可以签署续租合同，但续租期限不得超过3年，且只能续租一次。若福瑞斯特未能在租期届满前的3个月前（以该书面请求送达公司之日为准）发送书面请求的，视为福瑞斯特同意放弃续租，租赁合同期满自行终止，公司可以另行招租。

若福瑞斯特前期提供的加盟合同中加盟期限未能覆盖新的租赁期，福瑞斯特需提供新的加盟合同，确保加盟期间覆盖租赁期。否则，公司有权不予续租。

3、公司在租赁期间出售租赁房屋的，福瑞斯特同意放弃优先购买权。

## **(七) 物业交还**

1、租赁期限届满或本合同解除、终止之日起 5 日内，福瑞斯特应当及时搬离租赁房屋，并将房屋及附属设施设备（包括福瑞斯特装修中已形成附合部分）返还公司。福瑞斯特未在约定的时间内搬离房屋，视为福瑞斯特放弃租赁房屋内遗留所有物品的所有权，公司有权自行处理且不承担任何侵权责任（包括福瑞斯特、第三方主张的侵权责任）。公司因处理福瑞斯特遗留废弃物产生的费用，有权要求福瑞斯特承担。

2、福瑞斯特返还租赁房屋应按现状符合完好、正常使用、适合经营的状态（正常耗损除外）。

3、房屋返还时，双方当事人应当对房屋和附属物品、设施设备及水电气等使用情况进行交验，并经双方在《房屋返还确认书》中签字盖章后，方可视为福瑞斯特完成房屋返还义务。

4、福瑞斯特逾期不搬离返还或未按本合同约定搬离返还租赁房屋的，公司有权依法律规定或依合同约定收回租赁房屋，并就每逾期一日，向福瑞斯特按照日标准租金金额的两倍收取违约金，日标准租金为租赁期限届满或合同解除、终止当月月租金除以 30 的数额，且福瑞斯特应承担逾期期间所产生的物业管理费、水费、电费等各项费用

具体以双方最终签署的为准。

## **(八) 违约责任**

### **1、公司违约责任**

公司存在本合同以下约定情形，福瑞斯特解除合同的，公司应在合同解除后 10 个工作日内退回押金及预收的租金余额，并按照解除合同当月月租金金额的两倍向福瑞斯特支付违约金。若支付的违约金不足抵付福瑞斯特损失的，公司还应负责赔偿。

(1) 未按约定时间交付租赁房屋达 7 日；

(2) 除本合同另有约定外，公司无权出租房屋或交付的房屋不符合合同约定严重影响福瑞斯特使用或者危及福瑞斯特安全；

(3) 不承担约定的维修义务或不交纳应当由公司承担的各项费用致使福瑞斯特无法正常使用租赁房屋。

### **2、福瑞斯特违约责任**

(1) 除本合同另有约定的外，福瑞斯特存在本合同以下约定情形，公司解除合同的，福瑞斯特应按照解除合同当月月租金金额的两倍向公司支付违约金；若造成公司损失的，福瑞斯特还应负责赔偿。

①如福瑞斯特未能获得消防验收合格证、特种行业经营许可、卫生许可等酒店经营所必须的相关证照，致使酒店不能正常开业或开业后被相关部门查封的，公司不承担任何责任，如给公司造成损失的，福瑞斯特应予以赔偿。福瑞斯特的免租期及租期不予延长，免租期结束后福瑞斯特需正常向公司缴纳租金。

如免租期结束之日起三个月内，福瑞斯特仍无法正常营业的，公司有权解除合同并重新招租物业，福瑞斯特需按照解除合同当月月租金金额的两倍向福瑞斯特支付违约金，若支付的违约金不足抵付公司损失的，福瑞斯特还应负责赔偿。

②租金、押金或者其他费用拖欠：福瑞斯特同意，若福瑞斯特拖欠租金、押金或者其他费用超过 30 日以上，或拖欠租金、押金或者其他费用累计 3 次(含 3 次)以上，公司有权解除合同，收回租赁房屋，由此造成的一切损失由福瑞斯特承担；在公司通知福瑞斯特后仍然拖欠租金的，公司有权自行或通知租赁房屋的物业管理公司停止向租赁房屋供水、供电，由此造成的一切后果由福瑞斯特承担。

福瑞斯特拖欠租金、押金或者其他费用的，除支付租金、押金或者其他费用外，还应按本合同约定承担相应的违约责任。

③租赁房屋符合约定交付标准前提下，福瑞斯特无正当理由拒绝签署《房屋交付确认书》；

④福瑞斯特不得擅自改变租赁房屋结构或者用途的；福瑞斯特擅自变更的，视为福瑞斯特根本违约，则公司有权解除合同，收回租赁房屋，由此造成的一切损失由福瑞斯特承担。

⑤变更业态或品牌：签订本合同时福瑞斯特经营业态为“酒店”，经营品牌为“逸扉”。福瑞斯特不得变更经营业态和酒店品牌。福瑞斯特擅自调整的，视为福瑞斯特根本违约，则公司有权解除合同，收回租赁房屋，由此造成的一切损失由福瑞斯特承担。

⑥转租：若福瑞斯特违反本合同擅自将租赁房屋转租他人，视为福瑞斯特根本违约，公司有权解除合同，收回租赁房屋，由此造成的一切损失由福瑞斯特承担。

⑦违法经营：福瑞斯特在租赁房屋内应依法经营，如福瑞斯特违法经营导致公司遭受经济、名誉损失，公司有权解除合同，收回租赁房屋，由此造成的一切损失由福瑞斯特承担。

⑧停业：福瑞斯特停止营业超过 30 日且拖欠公司租金，公司有权解除合同，收回租赁房屋，由此造成的一切损失由福瑞斯特承担。

⑨福瑞斯特保证投标文件中所有资料的真实性，如福瑞斯特提交的资料不实，公司有权解除合同，收回租赁房屋，由此造成的一切损失由福瑞斯特承担。

⑩因福瑞斯特原因导致租赁房屋无法使用或福瑞斯特存在其他违法违规、违反招标文件要求以及投标文件承诺情形。

(2) 福瑞斯特逾期交纳租金、押金或者其他费用，除支付拖欠费用以外，每逾期一日，福瑞斯特应当按照未付款项的万分之五向公司支付违约金。若支付的违约金不足抵付公司损失的，福瑞斯特还应负责赔偿。

(3) 合同期限未满，福瑞斯特在不具备本合同以下约定情形下单方解除合同的，应至少提前 6 个月书面通知公司，且无拖欠费用、无违反合同约定事项、出租房屋无损伤、无损失，在公司书面同意后，方可解除合同并办理退租手续。

(4) 福瑞斯特未经公司书面同意，擅自对租赁房屋进行改造、装饰装修或安装对房屋结构产生影响的设施设备的，应当将租赁房屋恢复原状，并赔偿因此给公司造成的损失。若因福瑞斯特的前述行为给公司或第三方造成人身损害、财产损失的，由福瑞斯特承担一切法律责任并赔偿损失。

具体以双方最终签署的为准。

#### **(九) 合同效力**

本合同自双方签署之日起生效，一式肆份，公司执贰份，福瑞斯特执贰份，具有同等法律效力。

#### **四、对上市公司的影响**

1、有线信息传输大厦为公司开发建设，公司拥有 100%产权，虽然办公楼物业出租业务与公司现有主营业务存在显著不同，但该大厦目前已经竣工验收，且公司设有专职部门负责该大厦物业的对外出租和管理，公司具有履行合同的能力。

2、本次拟签署的有线信息传输大厦《房屋租赁合同》若得到履行，将对公司 2024 年及未来 12 年的经营业绩产生积极影响，合同总金额为 110,485,843.12

元（税后），约占公司 2022 年度营业收入（经审计）的 7.34%，公司收款方式为按月收取租金，在合同履行期内，预计将对未来 12 年持续贡献稳定的营业收入和利润。

其中预计 2024 年至 2036 年将分别增加营业收入(税后)690.54 万元、920.72 万元和 230.18 万元，分别约占公司 2022 年度营业收入（经审计）的 0.46%、0.61%、0.61%、0.61%、0.61%、0.61%、0.61%、0.61%、0.61%、0.61%、0.61%和 0.15%；预计 2024 年至 2036 年将分别产生税前利润 296.00 万元、394.67 万元和 98.67 万元，分别约占公司 2022 年度归母净利润（经审计）的 2.70%、3.59%、3.59%、3.59%、3.59%、3.59%、3.59%、3.59%、3.59%、3.59%、3.59%和 0.90%。（上述预计增加的营业收入和利润，是公司初步测算所得的数据，以上数据未经审计，与本次拟签署的有线信息传输大厦《房屋租赁合同》得到履行的经审计实际数据可能会存在一定差异，因此上述预计并不代表本次拟签署的有线信息传输大厦《房屋租赁合同》得到履行的盈利预测，也不构成公司对投资者的实质承诺，能否实现取决于宏观经济状况、写字楼市场情况、交易对手方的履约情况等多种因素，存在一定的不确定性，敬请投资者对此保持足够的风险认识）。

3、本次拟签署的有线信息传输大厦《房屋租赁合同》若得到履行，有利于公司充分盘活资产，尽快发挥资产价值，为公司和股东创造效益。

4、本次租赁事项对公司主营业务的独立性没有影响，公司主营业务不会因本合同是否履行对当事人形成依赖。

## 五、风险提示

1、本次拟签署的有线信息传输大厦《房屋租赁合同》履行期为自 2024 年 4 月 1 日起至 2036 年 3 月 31 日止（具体以签订合同为准），租期为 12 年，在合同履行期内，虽然交易对手方承诺缴纳履约保证金，但仍存在交易对手方经营状况发生变化或其他原因导致不能履约的风险，因此合同的正常履行可能存在一定的不确定性。

2、公司承诺将及时以临时报告的形式披露合同的进展情况，并在定期报告中披露合同的履行情况。

## 六、备查文件

- (一) 公司第八届董事会第四十二次会议决议。
- (二) 有线信息传输大厦《房屋租赁合同》。

特此公告。

深圳市天威视讯股份有限公司

董事会

2024年3月13日