

深圳市天威视讯股份有限公司
关于《有线信息传输大厦物业整体租赁合同》进展
暨解除合同的公告

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。

一、重大合同概述

深圳市天威视讯股份有限公司（以下简称“公司”）与美德晟商业地产（深圳）有限公司（以下简称“美德晟”）于2020年就本公司所有的“有线信息传输大厦”3-9层、13-28层的物业（以下简称“租赁物业”）签署了《有线信息传输大厦物业整体租赁合同》（以下简称“租赁合同”），由美德晟整体承租上述租赁物业，租赁面积25,909.55平方米，租赁期限自2020年11月29日起至2026年11月28日止。第一年起始租金单价（年平均价格，含税，下同）为人民币124.67元/月/m²，租赁期限内各年每月租金、年租金递增比例、年租金总额如下表所示：

合同期限	租金单价 (元/m ² /月)	年租金 递增比例	物业建筑面积 (m ²)	年租金总额 (元)	备注：是否含免租期 (月)
第一年	124.67	—	25,909.55	29,071,292.40	含免租期【3】月
第二年	132.15	6%		41,087,364.36	
第三年	140.08	6%		43,552,917.12	
第四年	148.48	6%		46,164,599.76	
第五年	157.39	6%		48,934,848.84	
第六年	166.83	6%		51,869,882.76	

具体内容详见2020年11月12日刊登于《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网上的《关于拟签署〈有线信息传输大厦物业整体租赁合同〉的公告》（公告编号：2020—047号）。

2023年5月，美德晟向公司发来《关于有线信息传输大厦解除合同函》，

因受经济大环境影响，租赁标的市场租金价格持续下行，致租赁合同无法继续履行，因此提出于 2023 年 5 月 31 日提前解除租赁合同，并提议解除合同后的相关安排建议。

公司于 2023 年 5 月 24 日召开了第八届董事会第三十七次会议，审议通过了《关于解除〈有线信息传输大厦物业整体租赁合同〉的议案》，同意公司解除与美德晟商业地产（深圳）有限公司所签署的《有线信息传输大厦物业整体租赁合同》，并授权公司经营管理层处理与美德晟解除合同的后续事宜，包括但不限于：与美德晟磋商谈判确定并签署解除租赁合同相关具体协议；交接遗留次承租方；签订过渡期临时租赁合同；通过协商、调解或诉讼等方式解决美德晟所拖欠租金问题等。

具体内容详见 2023 年 5 月 25 日刊登于《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网上的《关于〈有线信息传输大厦物业整体租赁合同〉进展暨解除合同的公告》（公告编号：2023-024 号）。

二、合同解除后续进展情况

根据公司董事会的授权，公司与美德晟于近日签署了《解除〈有线信息传输大厦物业整体租赁合同〉之协议书》，主要内容如下：

（一）美德晟应支付给公司的款项分别为：

1、双方确认：截至 2023 年 5 月 31 日，美德晟欠付租金为人民币 8,325,032.50 元；欠付租金的违约金为人民币 1,237,425.66 元。

2、双方确认：美德晟应补交的免租期租金为人民币 5,652,751.30 元；

3、双方确认：公司不予返还美德晟租赁保证金共计人民币 9,690,430.80 元；

4、双方确认：美德晟按照原合同应支付的违约金为人民币 9,690,430.80 元。

（二）公司应支付给美德晟的款项为：

鉴于美德晟协助公司完成了部分次承租人的移交，且积极配合合同解除后次承租人的安抚以及后续租赁合同签订事宜，并且公司确可继续利用该部分装修对外出租。因此公司对于美德晟对该物业实际投入的装修给予一定的补偿（包括美德晟投入的装修部分，及虽为次承租人投入但美德晟能明确其享有所有权的装修

部分），经评估机构评估物业装修价值为人民币 24,948,900 元（依据《资产评估报告》鹏信资估报字[2023]第 201 号），扣除公司同意在符合特定条件下给予次承租人的装修补偿 258,000 元后，实际补偿金额为 24,690,900 元。美德晟对现有装修必须保留原样，否则，公司有权就拆除或破坏现有装修部分要求美德晟返还相应的装修补偿（具体以评估机构确定的拆除或破坏装修价值为准）。

（三）关于款项抵扣及抵扣后款项支付事宜：

1、双方同意各自应付款项进行抵扣，经确认双方前述应付款项抵扣后，美德晟仍应向公司支付款项为人民币 214,740.26 元。

2、双方前述应付款项抵扣后，美德晟仍应向公司支付的款项，美德晟同意通过向公司提供服务的方式进行清偿，具体为美德晟协助公司与有线信息传输大厦物业现有次承租人签订正式租赁合同后，公司按其与现有次承租人签订正式租赁合同约定的首月租金（不含物业管理费）标准抵扣美德晟欠款。

经双方确认，美德晟已协助公司与现有次承租人签订正式租赁合同且公司同意在本协议中进行抵扣的金额为人民币 214,740.26 元。至此，双方前述应付款项自本协议生效之日起抵扣完毕。

3、除以上约定外，如美德晟协助公司与现有次承租人签订正式租赁合同的，由双方另行协商确定。

（四）其他条款

美德晟确认如该协议生效后，则美德晟不得再就原合同的物业装修问题向公司主张任何权利，如第三方就装修问题向公司主张权利由美德晟负责解决，责任由美德晟承担。原合同于 2023 年 5 月 31 日解除后，除本协议约定事宜外，双方未尽事宜由双方另行协商解决，本协议未约定不视为公司放弃追究美德晟责任的权利。

（五）争议解决

因履行本协议发生纠纷，双方同意提交深圳市南山区人民法院诉讼解决，任何一方违约，守约方为维护权益向违约方追偿的一切费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、担保费、交通费、差旅费、鉴定费等）均由违约方承担。律师

费收费依据起诉时广东省关于律师服务收费的最新规定标准，按争议标的额的比例计算。

三、对公司的影响

1、本次解除《有线信息传输大厦物业整体租赁合同》后，将对公司 2023 年的经营业绩产生一定影响。

公司在 2023 年 5 月 25 日刊登于《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网上的《关于〈有线信息传输大厦物业整体租赁合同〉进展暨解除合同的公告》（公告编号：2023-024 号）中预计减少 2023 年度营业收入和净利润均不超过 1,000 万元，现测算预计减少 2023 年度营业收入约 3,100 万元，减少净利润约 1,900 万元，测算差异原因如下：

（1）收入部分差异主要因为：原测算是将直线法确认的应收账款打包和装修款抵消，差异确认营业外收入，现在测算是将直线法确认的应收账款冲销收入；

（2）利润部分差异主要因为：外部市场不景气等原因，公司租赁物业实际招租情况与原测算时预计的招租情况有偏差，另外装修价值变动、美德晟提供抵押服务等也有所影响。

以上影响为测算金额，实际金额受公司与美德晟的后续履约情况以及公司物业招租情况的影响，最终以审计机构出具的 2023 年度审计报告为准。

2、在解除《有线信息传输大厦物业整体租赁合同》后，公司将接收有线信息传输大厦的现有租户，并将尽快对空置物业进行招商，或尽快寻找新的承租合作方以保证租赁业务持续正常开展，避免资产闲置，增加租金收益。

3、本次解除《有线信息传输大厦物业整体租赁合同》不影响公司现有主营业务的正常开展，不会对公司未来的财务状况、经营成果造成较大影响。

四、风险提示

公司指定信息披露媒体为《中国证券报》《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>），公司所有信息均以在上述媒体披露的公告为准，敬请广大投资者注意风险，谨慎投资。

五、备查文件

- 1、公司第八届董事会第三十七次会议决议；
- 2、解除《有线信息传输大厦物业整体租赁合同》之协议书；

3、《资产评估报告》鹏信资估报字[2023]第 201 号。

特此公告。

深圳市天威视讯股份有限公司

董事会

2023 年 11 月 28 日