

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》的进展
暨交易对手方违约的提示性公告

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。

深圳市天威视讯股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2018 年 2 月 12 日召开了第七届董事会第二十次会议，审议通过了《关于签署“有线信息传输大厦物业整体租赁合同”的议案》，为充分盘活公司资产，尽快发挥资产价值并创造效益，同意公司将有线信息传输大厦 3-7 层、13-28 层的物业整体出租给深圳市美百年商业管理有限公司（以下简称“美百年”）作为办公用途使用，并同意与其签署《有线信息传输大厦物业整体租赁合同》，具体内容详见 2018 年 2 月 13 日刊载于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）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：2018-005 号）。经公司 2018 年第一次临时股东大会审议通过后，公司与美百年签署了《有线信息传输大厦物业整体租赁合同》。

一、本次进展情况

根据《有线信息传输大厦物业整体租赁合同》的约定：每月租金须于每月的 5 号之前支付至公司指定账户。如该日为中华人民共和国法定节假日，则支付日期顺延至法定节假日届满之次日。逾期达 30 日以上的，公司有权终止合同，美百年缴纳的租赁保证金不予返还。

截至公告日，美百年尚未缴付 2019 年 11 月的租金，经公司督促，美百年于 2019 年 11 月 30 日向公司发来《承诺函》，表示因市场原因向公司提出解除《有线信息传输大厦物业整体租赁合同》，具体内容如下：

（一）美百年诉求

1、公司接收物业的现有装修，并对现有 3-7、13-28 层物业、大堂、大堂外围广场、电梯厅（含地库）的装修及设备设施等投入，共计人民币 3,178.03 万元（或不低于公司委托专业评估机构评估的净值）对美百年进行全额补偿。

2、公司接收现有的次承租人，并认可美百年为招揽次承租人已支付的中介费，对美百年进行获客成本补偿。获客成本计算标准按照美百年向公司移交次承租人后，次承租人实际向公司所支付的一个月租金的标准计算（按照次承租人与美百年签订的租赁合同约定的月总租金，包括物业管理费、家私租金、租赁税费等）。

3、退还美百年一个月管理费押金 659,735.16 元，退还美百年水电周转金 105,000.00 元。

（二）美百年承诺

在公司同意上述美百年的三点诉求的前提下，美百年做出以下承诺和确认：

1、美百年认可系自身违约导致原合同提前解除，因此公司将不予返还美百年缴纳的租赁保证金共计人民币 12,864,835.62 元。

2、美百年已享受原合同约定的五个月免租期，美百年确认按照原合同约定的租金标准向公司赔偿两个月的租金即人民币 8,576,557.08 元。

3、美百年应配合将该物业现有的次承租人移交给公司，美百年应在本承诺函签订之日起七个工作日内移交美百年和次承租人签订的《租赁合同》复印件；《租赁合同》原件已交接正式解约合同约定执行；次承租人已经缴纳的租赁保证金按本承诺函第 7 条处理。

4、美百年按原合同约定向公司支付租金直至双方签订正式的解除租赁合同协议书之日止。双方签订解除租赁合同当月的租金，美百年按照原合同当月的日租金标准支付。

5、在原合同解除后直至公司就物业下次招租完成期间，美百年无偿代为运营和管理物业，委托运营和管理物业的具体权利义务双方另行签订委托代管协议进行约定。

6、美百年应自公司完成下次招租并与下一任中标人签订《租赁合同》之日起七个工作日内向公司或公司委托的单位将未转租场地按现状移交物业，并配合公司或公司委托的单位与次承租人及美百年签订三方合同，以明确公司或公司委托单位和美百年两方与次承租人之间的权利义务关系，并确保次承租人的合法租

赁权益。

7、美百年确认在美百年移交完毕并且双方就装修补偿额度达成一致后，双方另行签订正式的解除租赁合同协议书。如该协议所涉因解约导致的各项费用中，公司应支付的费用（包括装修补偿款、中介费）大于美百年应支付的费用（包括2个月免租期租金、次承租人的租赁保证金），则公司应支付的差额部分待下次招租完成，下一任中标人向公司支付装修补偿款及中介费后，同时美百年按照本承诺书第6条完成未转租物业及次承租人移交之日起七个工作日支付；反之则双方另行协商处理。

二、合同拟终止的原因及对公司的影响

（一）合同拟终止的原因

美百年表示，由于受深圳市商用写字楼供过于求、商用写字楼租金价格下降等市场因素的影响，因此拟提前终止原合同，美百年确认系因其自身的原因导致违约。

（二）对公司的影响

该事项预计对公司2019年经营业绩产生负面影响，具体如下：

（1）如公司与美百年就承诺函相关条款达成一致意见并签订正式的解除租赁合同协议书，则预计公司将减少2019年度营业收入约3,789万元，预计减少2019年度净利润约2,364万元，最终影响金额以审计机构出具的2019年度审计报告为准。

（2）如公司与美百年未就承诺函相关条款达成一致意见，则解除原合同预计减少公司2019年度营业收入和净利润的金额将大于（1）项中列示金额，但影响的具体金额暂时无法估计，如公司获悉进一步情况，将根据规定及时予以公告。

三、风险提示

1、本次美百年发来的《承诺函》，系其单方意思表示，对公司并无法律约束力。公司将遵守契约精神，按照《有线信息传输大厦物业整体租赁合同》的规定尽力维护公司的合法权益，同时将尽快促进协商谈判，降低等待成本。

2、如公司与美百年达成一致意见并签订正式的解除租赁合同协议书，该协议尚需提交公司董事会和股东大会审议。

3、如《有线信息传输大厦物业整体租赁合同》得到批准解除，公司将尽快组织招投标确定新的承租合作方，避免资产闲置。

4、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《有线信息传输大厦物业整体租赁合同》的履行情况。

四、备查文件

美百年《承诺函》。

特此公告。

深圳市天威视讯股份有限公司

董事会

二〇一九年十二月三日