证券代码:002238 证券简称:天威视讯 公告编号:2018-024

深圳市天威视讯股份有限公司 第七届董事会第二十三次会议决议公告

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”)董事会于2018年7月16日以直接送达和电子邮件的方式发出书面会议通知,同时送达公司全体监事,于2018年7月23日以通讯方式召开第七届董事会第二十三次会议。会议应出席董事11名,实际出席董事11名。会议的召集、召开符合《公司法》和公司《章程》的规定。会议审议并形成了以下决议:

在4位关联董事回避表决的情况下,非关联董事以7票同意,0票反对,0票弃权的表决结果审议通过了《关于签署技术楼地块城市更新项目合作框架协议和拆迁补偿分配方案框架协议暨关联交易的议案》,同意公司签署《天威视讯技术楼地块城市更新项目合作框架协议》和《技术楼城市更新项目拆迁补偿分配方案框架协议》,并授权经营管理层办理技术楼城市更新相关报批报建手续。

公司本次签署协议的其中一方为控股股东深圳广播电影电视集团,构成关联交易,因此,由深圳广播电影电视集团提名的公司4名董事郑鼎文、麦上保、邓均明、林杨因关联关系对此项议案进行了回避表决。公司本次签署框架协议事项详见与本公告同日刊载于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的2018-025号《关于签署技术楼地块城市更新项目合作框架协议和拆迁补偿分配方案框架协议暨关联交易的公告》。

特此公告。

深圳市天威视讯股份有限公司
董事会
二〇一八年七月二十四日

证券代码:002238 证券简称:天威视讯 公告编号:2018-025

深圳市天威视讯股份有限公司 关于签署技术楼地块城市更新项目合作框架协议和拆迁补偿分配方案框架协议暨关联交易的公告

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、简称说明:“公司”或“天威视讯”指深圳市天威视讯股份有限公司,“深圳广电集团”指深圳广播电影电视集团,“深业置地”指深业置地有限公司。

2、公司拟以所拥有的技术楼(位于深圳市福田中心区北部彩田路与莲花路交叉路口北侧的地块上)为对象,根据深圳市现行的城市更新相关法律法规,以拆除重建的方式与深业置地合作对技术楼进行更新改造。

3、公司于2018年7月23日召开了第七届董事会第二十三次会议,在4位关联董事回避表决的情况下,非关联董事以7票同意,0票弃权,0票反对的表决结果,审议通过了《关于签署技术楼地块城市更新项目合作框架协议和拆迁补偿分配方案框架协议暨关联交易的议案》。

4、本次拟签署的《天威视讯技术楼地块城市更新项目合作框架协议》和《技术楼城市更新项目拆迁补偿分配方案框架协议》主要内容如下:

1、项目概况

(1)项目概况

① 深圳广电集团和公司双方同意并确认,深圳广电集团和公司拥有的规划建筑面积均已包含在开发建设的枢纽大厦建筑面积内,技术楼的建筑面积包含在公司拥有的规划建筑面积内,技术楼的产权归公司所有。深圳广电集团和公司双方均同意对目标地块进行分宗,以配合公司对技术楼进行拆除重建类城市更新。

②公司确认技术楼不存在任何对外租赁情况,本项目用地及其地上建筑物不存在抵押、查封情况。

③公司和深圳广电集团未与任何第三方签订有关本项目合作的任何形式的备忘录、合同或者协议等,本项目用地及地上建筑物的信息与本协议约定的一致,不存在其他第三方可能提出的权利主张的情形。

(2)合作框架

① 各方确认,本协议项下各方的合作范围为技术楼的更新改造,与枢纽大厦无关。 本协议项下的具体合作内容为以技术楼为对象,根据深圳市现行的城市更新相关法律法规,以拆除重建的方式对技术楼进行更新改造,具体的城市更新单元范围以及专项规划指标等以政府有关部门的最终批复为准。

② 在技术楼启动城市更新程序前,各方应共同促使目标地块分宗为“技术楼地块”和“枢纽大厦地块”,并将技术楼地块单独确权至公司名下。分宗完成后,由公司单独与深业置地合作进行技术楼地块的城市更新项目。

③各方应共同启动目标地块的分宗、法定图则调整以及容积率指标调整等相关工作,并促使该等工作得到相关政府部门的认可,并落实相关手续的办理。 各方确认,技术楼确权、目标地块的分宗、法定图则调整以及容积率指标调整等相关工作以深圳广电集团和公司的名义进行,具体工作由深业置地予以实施,相关费用以及深业置地实施本城市更新项目所涉及的本项目报批报建、专项规划及缴交地价等费用由公司与深业置地按50%:50%的比例承担。

④各方确认,在技术楼确权、目标地块的分宗、法定图则调整以及容积率指标调整等相关工作得以全部完成的前提下,公司须与深业置地签订《拆迁安置补偿协议》,深业置地作为拆迁人,公司作为被拆迁人,深业置地向公司的补偿方式仅为回迁物业补偿。

⑤各方确认,在遵守法律法规、规章制度的情况下技术楼地块的城市更新改造开发由深业置地单独实施,深圳广电集团和公司双方须确保深业置地作为技术楼地块城市更新唯一实施主体,获得技术楼地块城市更新项目的开发权,深业置地将向公司提供回迁物业补偿。

(3)合作执行方案

①本协议签署后,各方应当尽快成立前期工作小组,指派专人负责跟进并推动相关工作。前期工作小组应负责编制目标地块分宗工作、法定图则调整、容积率指标调整以及城市更新的报批报建工作,其中,项目城市更新的报批报建由深业置地利用其专业优势负责进行并统筹与政府相关部门沟通后实施, 深圳广电集团和公司负责以自身名义向相关政府部门予以申请地块分宗、法定图则调整及容积率指标调整,并协助深业置地进行城市更新的报批报建工作。

②目标地块分宗、法定图则调整以及容积率指标调整完成后,公司作为权利主体,且公司委托深业置地作为市场实施主体,向相关政府部门申报技术楼地块列入深圳市城市更新计划,各方利用其资源及能力予以全力支持和配合。

③ 目标地块分宗、法定图则调整及容积率指标调整完成后,在不违反法律法规、规则制度的前提下,公司须与深业置地签订《拆迁安置补偿协议》,确定深业置地为唯一拆迁人,并作为技术楼地块城市更新唯一实施主体。公司与深业置地签订《拆迁安置补偿协议》后,须将技术楼地块的《不动产权利证书》原件交予深业置地保管,并就技术楼地块及其地上建筑物的不动产权利证书注销事宜,签署《注销不动产权利证书委托书》并配合深业置地办理注销手续。

④ 深业置地负责技术楼地块城市更新专项规划的编制工作, 公司须全力配合并向相关政府部门申请审批通过。 技术楼地块专项规划审批通过后,深业置地将向相关政府部门申请确认为技术楼地块的唯一实施主体,公司须全力配合。那么在上述回迁物业假设为15,000㎡的情形下,深圳广电集团可获得分配回迁物业面积为4,733.94㎡,公司可获得分配回迁物业面积为10,266.06㎡。届时,双方将按照深业置地实际补偿的回迁物业面积,按照上述比例及方式进行分配。

(b)本项目实施过程中,在深业置地投入费用之外,双方需支付的总成本构成如下:

ⅰ.按照深圳广电集团:公司=60%:40%的权益分配比例,双方共同承担地价补缴等前期费用预计约1亿元,深圳广电集团负责承担地价补缴等前期费用约6,000万元(估算),公司负责承担地价补缴等前期费用约4,000万元(估算);

ⅱ.按照深圳广电集团:公司=60%:40%的权益分配比例,双方共同承担公司机房搬迁费约9,000万元(包括搬迁新机房基础建设成本、卫星天线搬迁成本和新迁机房的光缆成本,机房拆迁除此之外的其他费用由公司独自承担),深圳广电集团承担机房拆迁费约5,400万元,公司承担机房拆迁费约3,600万元;

(3)按照深圳广电集团:公司=60%:40%的权益分配比例,双方共同承担改造期间(暂按5年计算)技术楼物业对应租赁收入约3,590万元,即项目改造期间技术楼出租间接损失约为3,590万元,深圳广电集团承担租金损失2,154万元,公司承担租金损失1,436万元。

综上,在本项目实施过程中,深圳广电集团需承担的地价补缴费、机房搬迁费、租金损失费共计约13,554万元,公司需承担的地价补缴费、机房搬迁费、租金损失费共计约9,036万元。最终以实际产生的费用按照深圳广电集团:公司=60%:40%的比例进行承担,因回迁物业中已优先补偿公司原技术楼建筑面积,所以在项目实施中除上述地价补缴费、机房搬迁费、租金损失费外可能发生的其他费用,由公司独立承担。

④后续双方将根据实际发生按照本协议确定之方案及比例, 另行签署具体协议明确具体费用及最终可获得的物业回迁补偿面积。

⑤公司在获得深圳广电集团之授权后,可以公司的名义单独作为本项目的权利主体,负责城市更新程序的具体操作,但不可损害深圳广电集团之合法权益。项目建成后,在深业置地补偿回迁物业后30天内,公司需积极配合将深圳广电集团可获得之物业回迁补偿面积确权至深圳广电集团名下。如届时根据法律法规将深圳广电集团应获得之回迁物业确权至深圳广电集团名下存在障碍,双方同意以届时之市场情况评估深圳广电集团应获得的回迁物业之价值,由公司以资产转让或其他双方共同认可的方式补偿给深圳广电集团,补偿过程中产生的税费由双方共同承担、平均分摊。

(4)违约责任

本协议任何一方未能适时或适当履行其在本协议项下的任何义务或责任,即构成违约行为。任何一方因对方之违约行为给其他方造成损失的,违约方应承担包括但不限于如下赔偿责任:①守约方因违约行为所遭受的直接损失;②守约方为减少或弥补违约行为所遭受的直接损失和预期利益损失发生的合理费用; ③守约方为要求违约方赔偿直接损失和预期利益损失而发生的费用(包括但不限于仲裁费、律师费、诉讼费、执行费、保全费和审计评估费等费用);④任何一方违约而需要向守约方支付违约金及/或损害赔偿金的, 违约方须在收到守约方发出的有关赔偿的书面通知后1个月内向守约方支付违约金及/或损害赔偿金,逾期未支付的,违约方还应将按应付未付金额的日万分之三向守约方支付滞纳金。

(5)争端解决方式

凡因执行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议,各方应通过友好协商解决。若任何争议无法通过协商解决,则任何一方有权将该争议提交深圳国际仲裁院进行仲裁,仲裁将是终局的,对各方均具有约束力。

(6)合同生效条件

本协议以中文书写,一式六份,各方各执三份,经各方签字盖章后生效,每份均具有同等法律效力。

四、本项目对上市公司的影响

1、公司技术楼目前为非商业楼宇,本项目若能顺利实施,进行城市更新改造后,一方面公司原有的技术楼物业面积能够获得补偿,并借技术楼拆除机会对公司原有机房设备进行必要的更新升级,保障公司主要业务系统的安全、稳定运行及长远发展;另一方面公司可以获得额外的商业物业面积,其价值相较目前的技术楼有较大提升,有利于盘活资产,实现国有资产保值增值,提高公司的风险抵御能力,符合公司和全体股东的利益。

2、本项目对公司主营业务的独立性没有影响,公司主营业务亦不会因本合同是否履行对其他当事人形成依赖。

3、本项目预计实施周期较长,不会对公司当期损益产生重大影响。

五、风险提示

1、公司技术楼的土地分宗、确权、法定图则调整、申报拆除重建类城市更新项目立项和容积率指标调整均需要向深圳市相关政府部门申报,能否获得深圳市相关政府部门的批准尚存在一定的不确定性,同时,在项目的实施过程、完成时间和未来收益的实现等方面均存在不确定性。公司董事会将根顺项目建设的进展情况,及时履行审议程序和信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

2、本次拟签署的协议均为框架性协议,本项目后续具体的落实尚需协议各方共同磋商、协调和推进,并签署正式的《合作协议》、《拆迁安置补偿协议》和《物业回迁补偿分配协议》,且上述正式协议预计将构成重大关联交易,届时还将提交公司董事会和股东大会审议,关联董事将回避表决,与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权,因此本事项能否获得董事会和股东大会审议通过存在一定的不确定性。

一、项目情况及关联交易概述

(一)基本概况

1、公司拟以所拥有的技术楼为对象,根据深圳市现行的城市更新相关法律法规,以拆除重建的方式与深业置地合作对技术楼进行更新改造。

2、公司技术楼位于深圳市福田中心区北部彩田路与莲花路交叉路口北侧,宗地号B306-0005,该地块的国有土地使用权属公司和深圳广电集团共有,总占地面积约为8,661.1㎡,规划建筑面积41,999.36㎡,用途为办公,性质为商品房,土地使用年期为50年,从1994年4月17日至2044年4月16日止。其中,规划建筑面积中深圳广电集团拥有26,170㎡,公司拥有15,829.36㎡(合已建成的7,110.1㎡)。

3、宗地号B306-0005地块目前建有1栋深圳信息枢纽大厦34,889.26㎡(在建,产权属于公司和深圳广电集团按份共有,以下简称“枢纽大厦”)和1栋技术楼7,110.1㎡(即本次拟申请城市更新项目,产权属于公司所有)。根据《深圳市城市更新办法》第三十二条之规定:拆除重建类城市更新项目范围内的土地使用权人与地上建筑物、构筑物或者附着物所有权人不同或者存在多个权利主体的,可以在多个权利主体通过协议方式明确权利义务后由单一主体实施城市更新,也可以由多个权利主体签订协议并依照《中华人民共和国公司法》的规定以权利人拥有的房地产作价入股成立公司实施更新,并办理相关规划、用地、建设等手续。

经公司、深圳广电集团和深业置地协商,各方同意签署《天威视讯技术楼地块城市更新项目合作框架协议》,明确各方共同促使宗地号B306-0005地块分宗为“技术楼地块”和“枢纽大厦地块”,并将技术楼地块单独确权至公司名下,分宗完成后,由公司单独与深业置地合作进行技术楼地块的城市更新项目,公司和深圳广电集团就技术楼更新改造后的物业回迁面积补偿另行签署《技术楼城市更新项目拆迁补偿分配方案框架协议》。

(二)董事会审议情况

公司第七届董事会第二十三次会议审议通过了《关于签署技术楼地块城市更新项目合作框架协议和拆迁补偿分配方案框架协议暨关联交易的议案》,同意公司签署《天威视讯技术楼地块城市更新项目合作框架协议》和《技术楼城市更新项目拆迁补偿分配方案框架协议》,并授权经营管理层办理技术楼城市更新相关报批报建手续。公司本次拟签署上述协议构成关联交易事项,已经公司独立董事事前认可,关联董事郑鼎文、麦上保、邓均明和林杨在董事会会议上回避表决。

本项目后续具体的落实尚需协议各方共同磋商、协调和推进,并签署正式的《合作协议》、拆迁安置补偿协议》和《物业回迁补偿分配协议》,且上述正式协议预计将构成重大关联交易,届时还将提交公司董事会和股东大会审议,关联董事和关联股东将回避表决。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方介绍及关联关系

(一)关联方情况

关联方:深圳广播电影电视集团(以下简称“深圳广电集团”)

注册地址:深圳市罗湖区怡景路深圳电视台大院

法定代表人:岳川江

开办资金:248,184万元

经营范围:(广播/电影/电视)节目制作、播放、销售、研究、对外交流;(设备技术)开发、引进;(经营/宣传)广告、管理研究(广播/电视)节目、发射有线传输网络、建设数字电视规划、发展文会展业。

(二)关联关系情况说明

深圳广播电影电视集团是本公司的控股股东及实际控制人,属于《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3条第一项规定的关联法人。

(三)关联方历史沿革、业务发展情况及最近一期财务情况

深圳广电集团成立于2004年6月,是以深圳电视台、深圳广播电台、深圳电影制片厂、深圳市广播电视传输中心等单位为主体,整合深圳市广播影视资源组建而成,实行自收自支的事业性集团。深圳广电集团主要经营电视节目制作、播放以及广告业务等,目前深圳广电集团拥有12个电视频道和4套广播频率。截至2017年12月31日,深圳广电集团(合并)总资产997,073.45万元,净资产542,032.27万元,2017年度实现营业收入366,131.24万元,实现净利润1,866.34万元。(以上财务数据未经审计)

(四)与关联方关联交易情况

除本次关联交易外,2018年年初至本公告日,公司与深圳广播电影电视集团发生的关联交易金额为人民币5,660.43万元。

三、拟签署合同概况

(一)《天威视讯技术楼地块城市更新项目合作框架协议》

1、公司拟与深圳广电集团、深业置地三方就公司技术楼改造签订《天威视讯技术楼地块城市更新项目合作框架协议》。

2、公司拟对公司技术楼进行拆除重建类城市更新,深圳广电集团同意配合公司对天威视讯技术楼所占土地进行土地分宗,并全力支持配合公司本项目的拆除重建类城市更新。

3、交易对手方介绍

(1)交易对手方基本情况

名称:深业置地有限公司

注册地址:深圳市福田区车公庙泰然九路海松大厦B-2301.B-2401.B-2501

法定代表人:徐恩利

注册资本:人民币41,152.00万元

统一信用代码:914403006879376350

经营范围:从事房地产开发及经营;物业租赁;物业管理;酒店管理咨询;国际经济、科技信息咨询及技术交流(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);经营管理酒店(由分支机构经营,另行申办营业执照);机动车辆停放服务;从事商业项目开发;投资兴办实业(具体项目另行申报);国内贸易(不含专营、专控、专卖商品);房地产经纪、房屋租赁。

(2)是否存在关联关系的说明

深业置地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。

深业置地最近一个会计年度与公司未发生任何交易。

(3)产权及控制关系和实际控制人情况

深业集团有限公司(以下简称“深业集团”)为深业置地实际控制人,深业集团基本情况如下:

名称:深业集团有限公司

注册地址:深圳市福田区车公庙泰然八路31号深业泰然大厦F座

法定代表人:吕华

注册资本:393,000万人民币元

统一信用代码:91440300279351737

经营范围:以房地产开发、运营服务、基础设施建设、新兴产业投资为主业,同时涉足现代农业、高科技制造等领域。

(4)履约能力分析

深业置地最近一年财务状况如下:截至2017年12月31日,深业置地总资产1,830,299万元,净资产364,081万元,2017年度实现营业收入286,487万元,实现净利润45,506万元。(以上财务数据来源于深业置地2017年度合并审计报告)

深业置地是深圳市国资委窗口企业,也是深圳市知名的房地产开发公司,资金实力雄厚,拥有丰富的房地产开发经营、物业租赁和物业管理经验,经最高人民法院网查询,不属于失信被执行人的,具备商业信用。目前深业置地在深圳地区有多个房地产开发项目,实力雄厚,生产经营情况正常,具备较强的支付能力和履约能力。

4、框架协议的主要内容

(1)项目概况

① 深圳广电集团和公司双方同意并确认,深圳广电集团和公司拥有的规划建筑面积均已包含在开发建设的枢纽大厦建筑面积内,技术楼的建筑面积包含在公司拥有的规划建筑面积内,技术楼的产权归公司所有。深圳广电集团和公司双方均同意对目标地块进行分宗,以配合公司对技术楼进行拆除重建类城市更新。

②公司确认技术楼不存在任何对外租赁情况,本项目用地及其地上建筑物不存在抵押、查封情况。

③公司和深圳广电集团未与任何第三方签订有关本项目合作的任何形式的备忘录、合同或者协议等,本项目用地及地上建筑物的信息与本协议约定的一致,不存在其他第三方可能提出的权利主张的情形。

(2)合作框架

① 各方确认,本协议项下各方的合作范围为技术楼的更新改造,与枢纽大厦无关。 本协议项下的具体合作内容为以技术楼为对象,根据深圳市现行的城市更新相关法律法规,以拆除重建的方式对技术楼进行更新改造,具体的城市更新单元范围以及专项规划指标等以政府有关部门的最终批复为准。

② 在技术楼启动城市更新程序前,各方应共同促使目标地块分宗为“技术楼地块”和“枢纽大厦地块”,并将技术楼地块单独确权至公司名下。分宗完成后,由公司单独与深业置地合作进行技术楼地块的城市更新项目。

③各方应共同启动目标地块的分宗、法定图则调整以及容积率指标调整等相关工作,并促使该等工作得到相关政府部门的认可,并落实相关手续的办理。 各方确认,技术楼确权、目标地块的分宗、法定图则调整以及容积率指标调整等相关工作以深圳广电集团和公司的名义进行,具体工作由深业置地予以实施,相关费用以及深业置地实施本城市更新项目所涉及的本项目报批报建、专项规划及缴交地价等费用由公司与深业置地按50%:50%的比例承担。

④各方确认,在技术楼确权、目标地块的分宗、法定图则调整以及容积率指标调整等相关工作得以全部完成的前提下,公司须与深业置地签订《拆迁安置补偿协议》,深业置地作为拆迁人,公司作为被拆迁人,深业置地向公司的补偿方式仅为回迁物业补偿。

⑤各方确认,在遵守法律法规、规章制度的情况下技术楼地块的城市更新改造开发由深业置地单独实施,深圳广电集团和公司双方须确保深业置地作为技术楼地块城市更新唯一实施主体,获得技术楼地块城市更新项目的开发权,深业置地将向公司提供回迁物业补偿。

(3)合作执行方案

①本协议签署后,各方应当尽快成立前期工作小组,指派专人负责跟进并推动相关工作。前期工作小组应负责编制目标地块分宗工作、法定图则调整、容积率指标调整以及城市更新的报批报建工作,其中,项目城市更新的报批报建由深业置地利用其专业优势负责进行并统筹与政府相关部门沟通后实施, 深圳广电集团和公司负责以自身名义向相关政府部门予以申请地块分宗、法定图则调整及容积率指标调整,并协助深业置地进行城市更新的报批报建工作。

②目标地块分宗、法定图则调整以及容积率指标调整完成后,公司作为权利主体,且公司委托深业置地作为市场实施主体,向相关政府部门申报技术楼地块列入深圳市城市更新计划,各方利用其资源及能力予以全力支持和配合。

③ 目标地块分宗、法定图则调整及容积率指标调整完成后,在不违反法律法规、规则制度的前提下,公司须与深业置地签订《拆迁安置补偿协议》,确定深业置地为唯一拆迁人,并作为技术楼地块城市更新唯一实施主体。公司与深业置地签订《拆迁安置补偿协议》,须将技术楼地块的《不动产权利证书》原件交予深业置地保管,并就技术楼地块及其地上建筑物的不动产权利证书注销事宜,签署《注销不动产权利证书委托书》并配合深业置地办理注销手续。

④ 深业置地负责技术楼地块城市更新专项规划的编制工作, 公司须全力配合并向相关政府部门申请审批通过。 技术楼地块专项规划审批通过后,深业置地将向相关政府部门申请确认为技术楼地块的唯一实施主体,公司须全力配合。那么在上述回迁物业假设为15,000㎡的情形下,深圳广电集团可获得分配回迁物业面积为4,733.94㎡,公司可获得分配回迁物业面积为10,266.06㎡。届时,双方将按照深业置地实际补偿的回迁物业面积,按照上述比例及方式进行分配。

(b)本项目实施过程中,在深业置地投入费用之外,双方需支付的总成本构成如下:

ⅰ.按照深圳广电集团:公司=60%:40%的权益分配比例,双方共同承担地价补缴等前期费用预计约1亿元,深圳广电集团负责承担地价补缴等前期费用约6,000万元(估算),公司负责承担地价补缴等前期费用约4,000万元(估算);

ⅱ.按照深圳广电集团:公司=60%:40%的权益分配比例,双方共同承担公司机房搬迁费约9,000万元(包括搬迁新机房基础建设成本、卫星天线搬迁成本和新迁机房的光缆成本,机房拆迁除此之外的其他费用由公司独自承担),深圳广电集团承担机房拆迁费约5,400万元,公司承担机房拆迁费约3,600万元;

(3)按照深圳广电集团:公司=60%:40%的权益分配比例,双方共同承担改造期间(暂按5年计算)技术楼物业对应租赁收入约3,590万元,即项目改造期间技术楼出租间接损失约为3,590万元,深圳广电集团承担租金损失2,154万元,公司承担租金损失1,436万元。

综上,在本项目实施过程中,深圳广电集团需承担的地价补缴费、机房搬迁费、租金损失费共计约13,554万元,公司需承担的地价补缴费、机房搬迁费、租金损失费共计约9,036万元。最终以实际产生的费用按照深圳广电集团:公司=60%:40%的比例进行承担,因回迁物业中已优先补偿公司原技术楼建筑面积,所以在项目实施中除上述地价补缴费、机房搬迁费、租金损失费外可能发生的其他费用,由公司独立承担。

④后续双方将根据实际发生按照本协议确定之方案及比例, 另行签署具体协议明确具体费用及最终可获得的物业回迁补偿面积。

⑤公司在获得深圳广电集团之授权后,可以公司的名义单独作为本项目的权利主体,负责城市更新程序的具体操作,但不可损害深圳广电集团之合法权益。项目建成后,在深业置地补偿回迁物业后30天内,公司需积极配合将深圳广电集团可获得之物业回迁补偿面积确权至深圳广电集团名下。如届时根据法律法规将深圳广电集团应获得之回迁物业确权至深圳广电集团名下存在障碍,双方同意以届时之市场情况评估深圳广电集团应获得的回迁物业之价值,由公司以资产转让或其他双方共同认可的方式补偿给深圳广电集团,补偿过程中产生的税费由双方共同承担、平均分摊。

(4)违约责任

本协议任何一方未能适时或适当履行其在本协议项下的任何义务或责任,即构成违约行为。任何一方因对方之违约行为给其他方造成损失的,违约方应承担包括但不限于如下赔偿责任:①守约方因违约行为所遭受的直接损失;②守约方为减少或弥补违约行为所遭受的直接损失和预期利益损失发生的合理费用; ③守约方为要求违约方赔偿直接损失和预期利益损失而发生的费用(包括但不限于仲裁费、律师费、诉讼费、执行费、保全费和审计评估费等费用);④任何一方违约而需要向守约方支付违约金及/或损害赔偿金的, 违约方须在收到守约方发出的有关赔偿的书面通知后1个月内向守约方支付违约金及/或损害赔偿金,逾期未支付的,违约方还应将按应付未付金额的日万分之三向守约方支付滞纳金。

(5)争端解决方式

凡因执行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议,各方应通过友好协商解决。若任何争议无法通过协商解决,则任何一方有权将该争议提交深圳国际仲裁院进行仲裁,仲裁将是终局的,对各方均具有约束力。

(6)合同生效条件

本协议以中文书写,一式六份,各方各执三份,经各方签字盖章后生效,每份均具有同等法律效力。

四、本项目对上市公司的影响

1、公司技术楼目前为非商业楼宇,本项目若能顺利实施,进行城市更新改造后,一方面公司原有的技术楼物业面积能够获得补偿,并借技术楼拆除机会对公司原有机房设备进行必要的更新升级,保障公司主要业务系统的安全、稳定运行及长远发展;另一方面公司可以获得额外的商业物业面积,其价值相较目前的技术楼有较大提升,有利于盘活资产,实现国有资产保值增值,提高公司的风险抵御能力,符合公司和全体股东的利益。

2、本项目对公司主营业务的独立性没有影响,公司主营业务亦不会因本合同是否履行对其他当事人形成依赖。

3、本项目预计实施周期较长,不会对公司当期损益产生重大影响。

五、风险提示

1、公司技术楼的土地分宗、确权、法定图则调整、申报拆除重建类城市更新项目立项和容积率指标调整均需要向深圳市相关政府部门申报,能否获得深圳市相关政府部门的批准尚存在一定的不确定性,同时,在项目的实施过程、完成时间和未来收益的实现等方面均存在不确定性。公司董事会将根顺项目建设的进展情况,及时履行审议程序和信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

2、本次拟签署的协议均为框架性协议,本项目后续具体的落实尚需协议各方共同磋商、协调和推进,并签署正式的《合作协议》、《拆迁安置补偿协议》和《物业回迁补偿分配协议》,且上述正式协议预计将构成重大关联交易,届时还将提交公司董事会和股东大会审议,关联董事将回避表决,与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权,因此本事项能否获得董事会和股东大会审议通过存在一定的不确定性。

3、公司本次拟签署的协议中相关城市更新改造改造物业的面积数据是按照容积率指标调整为10时所进行的模拟测算,目的是为举例说明回迁物业在公司和深圳广电集团之间的分配原则, 实际容积率指标调整尚需获得深圳市相关政府部门的批准,因此上述测算的面积数据存在一定的不确定性。

4、公司本次拟签署的协议中技术楼城市更新改造可能发生的地价补缴等前期费用、机房搬迁费、对应的租赁收入等成本费用均为初步测算的数据,最终以实际发生的费用为准,按照深圳广电集团:公司=60%:40%的比例进行承担,敬请广大投资者注意投资风险。

5、公司承诺:在此项投资后的十二个月内,不使用闲置募集资金暂时补充流动资金或将募集资金投向变更为补充流动资金。

六、独立董事意见

公司独立董事就公司本次公司拟签署的《天威视讯技术楼地块城市更新项目合作框架协议》和《技术楼城市更新项目拆迁补偿分配方案框架协议》之事项发表了独立意见,认为:本次拟进行的技术楼城市更新项目及签署相关框架协议暨关联交易之事项有利于公司盘活资产,提高风险抵御能力,符合有关法律、法规的规定,符合公司和全体股东的利益,不存在损害公司及其他非关联股东特别是中小股东利益的情形,同意公司签署《天威视讯技术楼地块城市更新项目合作框架协议》和《技术楼城市更新项目拆迁补偿分配方案框架协议》。

七、备查文件

1、公司第七届董事会第二十三次会议决议。

2、《天威视讯技术楼地块城市更新项目合作框架协议》。

3、《技术楼城市更新项目拆迁补偿分配方案框架协议》。

特此公告。

深圳市天威视讯股份有限公司
董事会
二〇一八年七月二十四日

证券代码:002834 证券简称:凌霄泵业 公告编号:2018-89

广东凌霄泵业股份有限公司 关于公司使用闲置自有资金购买理财产品的公告

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、使用闲置自有资金进行投资理财的情况

广东凌霄泵业股份有限公司(以下简称“公司”)于2017年12月12日召开了2017年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司及子公司使用闲置自有资金进行现金管理的议案》,同意在保证公司及子公司资金流动性及安全性前提下,公司及子公司拟使用额度不超过人民币50,000万元(含50,000万元)的闲置自有资金进行现金管理,在该额度内资金可以滚动使用。同时,为提高工作效率,董事会授权公司管理层具体实施上述事宜, 授权期限自2017年第二次临时股东大会批准之日起至2017年年度股东大会召开之日止(该授权期限最长不超过一年)。公司独立董事已就此事项发表独立意见,保荐机构国都证券股份有限公司亦对该事项进行了专项核查。公司《2017年第二次临时股东大会决议公告》(2017-65)已于2017年12月13日在公司指定信息披露媒体及深圳证券交易所网站(http://www.szse.cn/)、巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上进行披露。

2018年4月19日,公司召开了第九届董事会第十三次会议审议通过了《关于公司及子公司使用闲置自有资金进行现金管理的议案》,同意在保证公司及子公司资金流动性及安全性前提下,公司及子公司拟使用额度不超过人民币65,000万元(含65,000万元)的闲置自有资金进行现金管理,在该额度内资金可以滚动使用。同时,为提高工作效率,董事会授权公司管理层具体实施上述事宜,授权期限自2017年年度股东大会召开之日止(该授权期限最长不超过一年)。2018年6月13日,该议案已经2017年年度股东大会审议通过,原2017年第二次临时股东大会审议通过的关于公司及子公司使用闲置自有资金进行现金管理的相关事项到期失效。详细情况见公司分别于2018年4月23日、2018年6月13日在指定信息披露媒体及深圳证券交易所网站(http://www.szse.cn/)、巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上披露的《关于公司及子公司使用闲置自有资金进行现金管理的公告》(2018-45)以及《2017年年度股东大会议决议公告》(2018-67)。

2018年4月17日,公司使用闲置自有资金人民币1,500万元向中国银行股份有限公司阳春支行(以下简称“中国银行”)购买了名为“中银保本理财人民币全球智选【CNYOOZX20180528】”的保本型理财产品,并于2018年4月18日扣款成功,该理财产品的到期日为2018年7月20日。

2018年4月17日,公司使用闲置自有资金人民币1,500万元向中国银行购买了名为“中银保本理财人民币全球智选中银保本理财人民币全球智选【CNYOOZX20180529】”的保本型理财产品,并于2018年4月18日扣款成功,该理财产品的到期日为2018年7月20日。

2018年7月20日,公司使用闲置自有资金人民币3,000万元向中国工商银行阳春市支行红旗分理处(以下简称“工商银行”)购买了名为“中国工商银行法人‘添利宝’净值型理财产品”的非保本型理财产品,到期日以具体赎回日期为准。

2018年7月23日,公司使用闲置自有资金人民币14,000万元向中国工商银行阳春市支行红旗分理处(以下简称“工商银行”)购买了名为“工银理财保本型‘随心e’(定向)2017年第3期”的保本型理财产品,该理财产品的到期日为2018年10月23日。

现将具体内容公告如下:

二、使用闲置自有资金进行投资理财部分理财产品到期赎回的情况

公司于2018年7月20日将上述人民币1,500万元的理财产品 “中银保本理财人民币全球智选【CNYOOZX20180528】”予以赎回,本金1,500万元及相应收益11,465753万元已于2018年7月20日全部收回。

公司于2018年7月20日将上述人民币1,500万元的理财产品 “中银保本理财人民币全球智选【CNYOOZX20180529】”予以赎回,本金1,500万元及相应收益15,287671万元已于2018年7月20日全部收回。

三、本次使用闲置自有资金购买理财产品的主要内容

(一)中国工商银行法人‘添利宝’净值型理财产品的主要内容

1、产品名称:中国工商银行法人“添利宝”净值型理财产品

2、产品类型:非保本浮动收益型

3、业绩基准:4.00%(该业绩基准不构成工商银行对该理财产品的任何收益承诺)

4、申购总额:3,000万元

5、产品起息日期:2018年7月20日

6、产品到期日期:无固定期限,以具体赎回日期为准

7、产品投资对象:本产品主要投资于以下符合监管要求的固定收益类资产,包括但不限于各类债券、存款、货币市场基金、债券基金、质押式及买断式回购、银行承兑汇票投资等。同时,产品因为流动性需要可开展存单质押、债券正回购等融资业务。

8、关联性说明:公司与工商银行不存在关联关系。

9、风险提示:理财资金管理运用过程中,可能会面临多种风险因素,包括但不限于政策风险、信用风险、市场风险、流动性风险、提前终止风险、交易对手管理风险、不可抗力意外事件风险、或有风险、信息传递风险。

(二)工银理财保本型‘随心e’(定向)2017年第3期理财产品的主要内容

1、产品名称:工银理财保本型‘随心e’(定向)2017年第3期【SXEDXBBX】

2、产品类型:保本型

3、预期年化收益率:3.70%

4、公司申购总额:14,000万元

5、产品起息日期:2018年7月23日

6、产品到期日期:2018年10月23日

7、产品投资对象:(1)债券、存款等高流动性资产,包括但不限于各类债券、存款、货币市场基金、债券基金、质押回购等货币市场交易工具;(2)其他资产或者资产组合,包括但不限于证券公司集合资产管理计划或定向资产管理计划、基金管理公司特定客户资产管理计划、保险资产管理公司投资计划等;(3)债权类资产,包括但不限于债权类信托计划、北京金融资产交易所委托债权等。

8、关联性说明:公司与工商银行不存在关联关系。

9、风险提示:理财资金管理运用过程中,可能会面临多种风险因素,包括但不限于政策风险、信用风险、市场风险、流动性风险、提前终止风险、交易对手管理风险、兑付延期风险、不可抗力及意外事件风险和信息传递风险。

四、对公司及子公司日常经营的影响

基于规范运作、防范风险、谨慎投资、保值增值的原则,公司运用闲置自有资金进行现金管理,是在确保公司日常运营和资金安全的前提下实施的,不影响公司主营业务的正常开展;有利于提高资金使用效率,获取良好的投资回报,进一步提升公司整体业绩水平,保障股东利益。

五、投资风险分析及风险控制措施

(一)投资风险

尽管公司及子公司进行现金管理购买的产品均属于低风险投资品种,公司及子公司在实施前会经过严格地评估,但金融市场受宏观经济的影响较大,不排除该项投资受到市场波动的影响,面临收益波动风险、流动性风险、实际收益不可预期等风险;相关工作人员的操作及监督管理风险。

(二)风险控制措施

1、公司董事会授权公司总经理行使该项投资决策权并签署相关合同,公司财务总监负责组织实施,财务部为具体经办部门。财务部根据公司财务状况、现金流状况及利率变动、以及董事会决议等情况,对现金管理的资金来源、投资规模、预期收益进行判断,对购买的理财产品进行内容审核和风险评估。

2、公司财务部将及时分析和跟踪进展情况,一旦发现存在可能影响公司资金安全的风险因素,将及时采取保全措施,控制投资风险。

3、公司内部审计部门负责对公司自有资金的使用与保管情况进行审计与监督,每个季度对所有使用闲置自有资金进行现金管理的项目进