

## 武汉天喻信息产业股份有限公司

### 关于房屋租赁暨关联交易的公告

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。

#### 一、关联交易概述

##### （一）交易背景

为满足经营资金需求，经武汉天喻信息产业股份有限公司（以下简称“公司”）2025年第二次临时股东大会审议通过，公司将数据安全产业园范围内的全部不动产（包括土地使用权及房产）出售给关联方武汉光谷乐居置业有限公司（以下简称“光谷乐居”），交易价格为27,080.87万元，并签署了《天喻数据安全产业园项目资产收购合同》（以下简称“《资产收购合同》”），双方将于近日完成上述交易剩余价款的支付和资产的全部交割。

##### （二）交易方案

根据上述《资产收购合同》中关于上述资产出售后继续承租的约定，双方拟签署《房屋租赁合同》，公司将向光谷乐居承租数据安全产业园房地产（以下简称“租赁标的”），租赁期限自光谷乐居付清前述资产收购剩余价款之日起3年（以下简称“本次交易”），3年期的租赁价格共计3,820.43万元（含税，即1,273.48万元/年）。

##### （三）关联关系说明

光谷乐居与公司第一大股东武汉光谷创业科技投资有限公司（以下简称“光谷创投”）同受武汉光谷金融控股集团有限公司（以下简称“光谷金控”）控制，根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》的相关规定，光谷乐居为公司关联法人，本次交易构成关联交易。

##### （四）审议程序

公司于2026年3月4日召开第九届董事会第十九次会议，会议以6票同意、0票反对、0票弃权审议通过《关于拟签署〈房屋租赁合同〉暨关联交易的议案》，公司董事颜佐辉、汪沁、汪亮在光谷乐居的间接控股股东光谷金控任职，为关联董事，已对该议案回避表决。本议案在提交公司董事会审议前，已经公司独立董事专门会议审议通过。

根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》的相关规定，本次关联交易无需提交公司股东会审议。

### （五）其他说明

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经过有关部门批准。

## 二、关联方基本情况

### （一）关联方概况

企业名称	武汉光谷乐居置业有限公司
统一社会信用代码	91420100MAC3GGYA05
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	吴轲
注册资本	17000万元
成立日期	2022年10月18日
注册地址	武汉东湖新技术开发区佛祖岭街道光谷一路东一产业园留学生创业园硬科技中心7号楼5003室（自贸区武汉片区）
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；自有资金投资的资产管理服务；工程管理服务；房地产咨询；停车场服务；市场营销策划；企业总部管理；对外承包工程；物业管理；土地使用权租赁；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
股权结构	武汉光谷产业发展有限公司持有100%股权
实际控制人	武汉东湖新技术开发区管理委员会

### （二）主要财务数据

光谷乐居最近三年财务报表的主要数据如下：

金额单位：元

项目	2025年12月31日 (未经审计)	2024年12月31日 (经审计)	2023年12月31日 (经审计)
资产总额	401,318,748.11	495,873.88	499,747.74
负债总额	341,452,810.02	500,000.00	500,000.00
净资产	59,865,938.09	-4,126.12	-252.26
项目	2025年	2024年	2023年
营业收入	0.00	0.00	0.00
营业利润	-129,935.79	-3,864.97	-252.26
净利润	-129,935.79	-3,873.86	-252.26

### (三) 履约能力分析

本次交易对方光谷乐居与公司第一大股东光谷创投均为光谷金控之控股子公司，最终实际控制人为武汉东湖新技术开发区管理委员会；光谷乐居不属于失信被执行人，信用状况良好，具备相应的履约能力。

### (四) 关联方与公司之间是否存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其他关系说明

关联方光谷乐居与公司第一大股东光谷创投均为光谷金控之控股子公司，且公司董事颜佐辉、汪沁、汪亮由股东光谷创投委派，除上述关联关系外，光谷乐居与公司及其他前十名股东，以及公司其他董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系，不存在其他产权、业务、资产、债权债务、人员等方面造成公司对其利益倾斜的其他关系。

### 三、租赁标的基本情况

本次租赁标的为数据安全产业园房地产，具体情况如下：

建筑物名称	楼层	建筑面积（平方米）	土地使用面积 （平方米）
101 厂房	1-2/2	12,504.19	101,112.28
102 厂房	1-3/3	29,352.75	
104 宿舍	1-5/5	3,903.29	
105 宿舍	1-5/5	3,903.29	

106 宿舍	1-4/4	4,316.90	
107 动力中心	1-3/3	3,987.97	
108 门卫室	1-1/1	36.53	
109 门卫室	1-1/1	36.17	
小计		58,041.09	101,112.28

#### 四、交易定价依据、交易价格

根据湖北华盛资产评估土地房地产估价有限公司出具的资产评估报告（鄂华盛评报字[2025]第 ZA049 号）结果，以 2025 年 10 月 28 日为评估基准日的租赁标的年租金为 12,734,782.00 元。以本次租赁标的评估值为基础，经双方协商确定，租赁标的年租金为 12,734,782.00 元。本次交易定价遵循了公平、合理的市场原则，不存在损害公司及非关联股东利益的情形。

#### 五、本次拟签署的交易协议主要内容

甲方：武汉光谷乐居置业有限公司

乙方：武汉天喻信息产业股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他相关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿、公平、诚信的基础上，经友好协商，就乙方租赁甲方天喻数据安全产业园房屋（下称“租赁房屋”）订立本合同。

### 第一章 租赁标的

#### 第一条 基本情况

1.1 租赁标的为天喻数据安全产业园【含 101-102 厂房、104-106 职工宿舍、107 动力中心、108-109 门卫室，建筑面积共计 58,041.09 平方米，土地使用面积共计 101,112.28 平方米】（下称“租赁房屋”），基本情况详见本合同附件一《合同基本信息表》。甲方保证其所出租的房屋符合国家对租赁房屋有关的规定，且有权对外出租该房屋。

1.2 乙方确认：乙方在签署本合同之前已经充分了解租赁房屋的法律状况并现场视察过租赁房屋及周边情况，对租赁房屋的产权、现状及其他具体情况均已知悉且无异议，同意按现状接收并租赁使用租赁房屋。

## **第二条 租赁用途**

2.1 租赁房屋所在地块性质为：工业用地，乙方所租房屋仅限于从事生产经营使用，未经甲方书面同意不得用作其他用途。乙方须自行办理其在租赁房屋内营业所需之批准、证照及其他许可并承担相关费用，甲方予以配合。乙方与甲方之间仅为房屋租赁关系，不存在其他隶属关系，乙方不得从事一切让第三人有理由相信乙方的经营行为是代表甲方经营行为的任何活动。

2.2 未经甲方书面同意，乙方不得转让、出借、抵押租赁房屋给任何第三人。乙方有权根据自身的经营情况，向第三方转租、分租租赁房屋，转租或分租期限不得超过本合同约定的租赁期限，但需向甲方备案。若乙方转租、分租的，甲乙双方之间的租赁合同继续有效；第三方造成租赁房屋损失的，由乙方根据本租赁合同的约定进行赔偿。

## **第三条 优先购买权**

3.1 甲方在租赁期内转让租赁房屋应以书面方式提前通知乙方。除根据政府机关的决定而转让外，乙方在同等条件下具有优先购买权。乙方不行使优先购买权，甲方转让租赁房屋的，不影响乙方在租赁期内继续租赁房屋。

## **第二章 租赁期限**

### **第四条 租赁期限**

4.1 鉴于甲乙双方于 2025 年 7 月 2 日签订《天喻数据安全产业园项目资产收购合同》，本合同的租赁期限的起始日期从甲方向乙方付清资产收购价款之日开始计算，租赁期限为 3 年。

### **第五条 续租**

5.1 乙方须在本合同租赁期满前 3 个月向甲方书面提出续租申请，经甲方书面同意后 10 个工作日内，乙方应与甲方签订续租协议，否则租赁期满甲方有权按照乙方自动退租进行处理。

5.2 甲方有权同租赁房屋未来任何租户或有关人士在租赁期届满或提前终止之前的 3 个月内的所有合理时间内，在不影响乙方的正常营业的前提下带意向客户查看租赁房屋。

5.3 在同等租赁条件下，乙方享有优先续租权。

### **第六条 退租**

6.1 本合同租赁期限届满，双方未签订续租协议的，乙方须在合同租赁期届满之日将租赁房屋返还给甲方。

6.2 本合同提前解除/终止的，乙方须在合同提前解除/终止之日将租赁房屋返还给甲方。

6.3 乙方未及时将租赁房屋返还给甲方的，应当按照本合同项下租金标准的二倍向甲方支付房屋占有使用费。

6.4 若乙方未按上述约定时间返还租赁房屋的，甲方有权停止该房屋相关配套服务，并采取一切合法、必要措施，由此产生的一切损失及后果由乙方自行承担。

### **第三章 租金及各项费用**

#### **第七条 租金及支付方式**

7.1 租金支付标准、时间和方式详见本合同附件一《合同基本信息表》。甲方在足额收到当季度租金后 10 日内，向乙方开具对应金额的增值税专用发票。租赁期内，甲方不得擅自增加本合同未明确由乙方承担的费用，无特殊情况，甲方不得私自随意增加租金和更改/终止合同租赁期限。如租期不满一个月，可按照实际租赁的当月的实际天数计算。

#### **第八条 履约担保**

8.1 双方同意，本合同签订之日起 10 个工作日内，乙方向甲方支付 1 个月的租金作为履约保证金，甲方应向乙方提供相应收据。

8.2 在履约保证金被全部或部分扣除后，乙方应在收到甲方通知之日起 10 日内补足履约保证金。否则，乙方须按本合同 22.3 条的约定支付逾期付款违约金。

8.3 本合同租赁期限届满，甲乙双方按第五条达成续租协议的，本合同项下的履约保证金转为续租协议项下的履约保证金，根据续租期租金水平实行多退少补。

8.4 履约保证金作为乙方履行本合同的保证，若乙方欠付甲方相关款项以及需向甲方支付违约金、赔偿金等款项的，乙方同意甲方扣划履约保证金。

8.5 本合同因任何原因解除或终止的(包括但不限于租赁期满不续租的)，在乙方履行如下所有义务后 30 日内，甲方将剩余履约保证金无息返还至乙方：

- (1) 结清本合同项下所有应付款项（包括但不限于租金、水电费等）；
- (2) 按照本合同第四章办理退房手续并经甲方验收合格；
- (3) 完成以租赁房屋为注册地址的相关证照（包括但不限于营业执照）的变更或注销手续；
- (4) 法律法规规定、合同约定以及双方商定的其他义务。

**第九条 水费、电费、燃气费、冷热能源供能费**

9.1 水费、电费、燃气费、冷热能源供能费等费用均由乙方自行向相关单位缴付。

**第十条 税费**

10.1 因本合同发生的各种税费，按中华人民共和国税法的相关规定各自承担。租赁期间，如遇税率调整，按中华人民共和国税法及相关规定执行。

**第十一条 收款账户**

11.1 甲方指定收款账号详见附件一《合同基本信息表》。甲方指定收款账号如发生变化，应于下次付款日前至少 5 日按照附件一《合同基本信息表》中载明的地址书面通知乙方。

.....

**第三十条 份数及效力**

30.1 本合同壹式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，经双方盖章后生效，各份具有同等法律效力。

**附件一：合同基本信息表**

出租人 (盖章)	武汉光谷乐居置业有限公司		注册地址	武汉东湖新技术开发区佛祖岭街道光谷一路东一产业园留学生创业园硬科技中心7号楼5003室	
联系电话		电子邮箱		通讯地址	
承租人 (盖章)	武汉天喻信息产业股份有限公司		注册地址	武汉市东湖新技术开发区华工大学科技园	
联系电话		电子邮箱		通讯地址	
租赁房屋地址	武汉市东湖新技术开发区乐风路2号天喻数据安全产业园				
土地性质	工业用地				
土地使用面积	101, 112.28平方米				
楼号	101厂房	楼层	1-2/2	建筑面积	12, 504.19 平方米

	102厂房		1-3/3		29,352.75平方米
	104宿舍		1-5/5		3,903.29平方米
	105宿舍		1-5/5		3,903.29平方米
	106宿舍		1-4/4		4,316.9平方米
	107动力中心		1-3/3		3,987.97平方米
	108门卫室		1-1/1		36.53平方米
	109门卫室		1-1/1		36.17平方米
合计					<b>58,041.09 平方米</b>
租赁期限	鉴于甲乙双方于2025年7月2日签订《天喻数据安全产业园项目资产收购合同》，租赁期限的起始日期从甲方向乙方付清资产收购价款之日开始计算，租赁期限为3年				
租金价格	12,734,782.00元/年（其中不含税：11,683,286.24元/年）；1,061,231.83元/月				
园区物业费	乙方自行选聘物业服务单位并承担物业费，物业服务期限不得超过租赁期限				
装修、改建费用	乙方自行承担				
租金支付方式	租金按季度支付，首季度的租金在本合同租赁期限起始日前10日内支付，其后每季度租金应在上季度届满前5日内支付				
	账户：				
备注					
(对主合同条款有修改的均在此处列明)					

## 六、关联交易目的及对公司的影响

本次交易是严格遵循《资产收购合同》中关于相关资产出售后继续承租的约定而实施的，是资产收购事项的必要后续环节，目的在于优化公司资产结构的同时，仍能维持原有生产场所的持续使用，保障公司生产的持续性和稳定性，符合公司的整体发展规划，不会对公司生产经营活动的正常开展造成不利影响。

## 七、当年年初至目前与该关联方累计发生的各类关联交易总金额

2026年1月1日至今，除本次关联交易外，公司与光谷乐居、股东光谷创投及其关联方未实际发生其他关联交易。

## 八、交易授权事宜

公司董事会同意授权经营层签署并办理与本次交易相关的协议签署等事宜。

## 九、备查文件

1. 《武汉天喻信息产业股份有限公司第九届董事会第十九次会议决议》；
2. 《武汉天喻信息产业股份有限公司独立董事专门会议 2026 年第一次会议决议》；
3. 《资产评估报告》（鄂华盛评报字[2025]第 ZA049 号）；
4. 武汉天喻信息产业股份有限公司与武汉光谷乐居置业有限公司拟签署的《房屋租赁合同》。

特此公告。

武汉天喻信息产业股份有限公司董事会

二〇二六年三月四日