

证券代码：000681

证券简称：视觉中国

公告编号：2025-033

视觉（中国）文化发展股份有限公司

关于签订房屋租赁合同暨关联交易的公告

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。

视觉（中国）文化发展股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2025 年 6 月 30 日召开第十一届董事会第二次会议，审议通过了《关于签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》，现就相关事项公告如下：

一、关联交易概述

公司根据经营发展需要，为满足公司长期发展对经营场所的需求，公司拟与北京宏瑞达科科技有限公司（以下简称“宏瑞达科”）签订《租赁协议》及《物业服务合同》，租赁其位于北京市朝阳区酒仙桥北路甲 10 号院 204 号楼第 2 层及 3 层的办公用房，租赁房屋建筑面积 3335.8 平方米。同时终止与宏瑞达科于 2022 年 10 月 31 日签订的《租赁协议》及《物业服务合同》，其租赁位置位于北京市朝阳区酒仙桥北路甲 10 号院 204 号楼第 2 层东区及 5 层，租赁房屋建筑面积 2,793.71 平方米。

公司拟与宏瑞达科签订的《租赁协议》及《物业服务合同》，租赁房屋建筑面积 3335.8 平方米，租赁期限 3 年，自 2025 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日；租金每年人民币 5,479,051.50 元，协议期内租金共计人民币 16,437,154.50 元。2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日(装修期)物业费人民币 803,594.22 元，2025 年 10 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日物业费人民币 3,348,309.25 元，物业服务费总额共计人民币 4,151,903.47 元。电费及维修费每年不超过人民币 500,000.00 元（以实际发生为准），多功能厅、展厅租赁费用每年不超过人民币 100,000.00 元（以实际发生为准），机柜租赁费用每年不超过人民币 360,000 元；本次房屋租赁协议项下交易金额不超过 23,469,057.97 元（含房屋租金、物业服务费、电费、租赁费等）。

本次交易对方宏瑞达科为中国智能交通系统(控股)有限公司(以下简称“中国智能交通”)的全资子公司,公司董事长廖杰先生担任中国智能交通的董事会主席,同时间接持有中国智能交通股份。本次交易事项构成关联交易。

本次交易以 1 票回避, 5 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了公司第十一届董事会第二次会议审议, 关联董事廖杰先生回避表决。本次交易经公司董事会审计委员会 2025 年第六次会议审议通过, 公司独立董事专门会议发表了审核意见, 本次交易无需提交股东大会审议。

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, 不需要经过有关部门批准。

二、关联方基本情况

1. 基本情况

名称: 北京宏瑞达科科技有限公司

住所: 北京市朝阳区酒仙桥北路甲 10 号院 204 号楼 1 至 6 层 101

企业性质: 有限责任公司(外商投资企业法人独资)

注册地及主要办公地点: 北京

法定代表人: 牟轶

注册资本: 19600 万人民币

经营范围: 技术咨询; 技术服务; 出租商业用房; 出租办公用房; 物业管理。

(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

主要股东: 北京亚邦伟业技术有限公司持股 100%

实际控制人: 以姜海林为投票代表的 7 位自然人股东(含本公司董事长廖杰)

是否为失信被执行人: 否

主要财务数据: 截至 2024 年 12 月 31 日, 宏瑞达科总资产 25,097.73 万元, 净资产 20,666.95 万元, 2024 年度营业收入 1,828.90 万元, 净利润 288.39 万元。

2. 历史沿革及主要业务最近三年发展状况

北京宏瑞达科科技有限公司成立于 2014 年 10 月 17 日，企业性质：有限责任公司(外商投资企业法人独资)，注册资本为 19,600 万人民币，主要业务为出租办公用房及提供物业服务。最近三年收入情况为：2022 年收入 1,573.42 万元、2023 年收入 1,852.44 万元、2024 年收入 1,828.90 万元。

3. 关联关系说明

本次交易对方宏瑞达科为中国智能交通系统(控股)有限公司(以下简称“中国智能交通”)的全资子公司，公司董事长廖杰先生担任中国智能交通的董事会主席，同时间接持有中国智能交通股份。本次交易事项构成关联交易。

三、关联交易标的基本情况

本次交易标的为北京市朝阳区酒仙桥北路甲 10 号院 204 号楼第 2 层整层及第 3 层整层区域，共计 3335.8 平方米。本次公司向宏瑞达科承租的房屋产权系宏瑞达科单独所有，宏瑞达科房产及土地使用权为控股股东中国智能交通系统(控股)有限公司主要子公司北京智讯天成技术有限公司在北京银行股份有限公司翠微路支行贷款提供抵押担保。除此以外，不存在其他质押或者其他第三人权利、不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施等。

四、关联交易的定价政策及定价依据

本次交易的价格在参考市场公开价格的基础上经双方协商确定，租金定价公允。本次交易为正常的商业行为，定价原则合理、公允，遵守了自愿、等价、有偿的原则，不存在利用关联方关系损害上市公司利益的行为，也不存在损害公司合法利益或向公司输送利益的情形。

五、关联交易协议的主要内容

出租人：北京宏瑞达科科技有限公司

承租人：视觉(中国)文化发展股份有限公司

1.房屋地址：北京市朝阳区酒仙桥北路甲 10 号院 204 号楼第 2 层整层及第 3 层整层区域；面积：3335.8 平方米；用途：用于办公。

2.租金及其他费用、支付安排

租赁单元的年租金为人民币 5,479,051.50 元，合同期内租金共计 16,437,154.50 元；物业服务费 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日（装修期）：物业服务费为人民币 803,594.22 元，2025 年 10 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日物业服务费为人民币 3,348,309.25 元。租金及物业服务费支付均每 3 个月为 1 个缴纳周期。

保证金为人民币 1,369,762.88 元，于《租赁协议》签订之日起 5 日内向宏瑞达科支付。

机柜租赁费用为每年不超过 360,000 元，支付每 12 个月为 1 个缴纳周期。

电费的收费标准与园区物业单位制定的收费标准一致，每 3 个月为 1 个缴纳周期。

多功能厅、展厅租赁费用按照实际使用时长计算，按月支付。

直饮水设备维护维修费用后续由承租人自行负责。

3.租赁期限：自 2025 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日。

4.协议的生效条件：合同自双方签字并盖章后生效。

六、交易目的和对上市公司的影响

本次交易基于公司经营业务需要，有利于保持公司持续发展与稳定经营，关联交易的价格在参考市场公开价格的基础上经双方协商确定，定价合理、公允，遵守了自愿、等价、有偿的原则。本次交易为正常的商业行为，不会对公司的独立运营、财务状况和经营成果产生不利影响。公司不会因本次关联交易对关联方形成依赖，不会影响公司独立性。

七、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

2025 年初至披露日，公司与宏瑞达科（包含受同一主体控制或相互存在控制关系的其他关联人）累计已发生的各类关联交易的总金额为 354.40 万元。其中 304.48 万元为公司截至 2025 年 6 月 30 日原租赁地址房屋租金、物业服务费、电费等，该事项已经公司第十届董事会第三次会议及第十届监事会第三次会议审议通过；49.92 万元为公司 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日新租赁地址部分物业费，该事项经公司董事会审计委员会 2025 年第六次会议及第十一届董事会第二次会议审议通过。

八、独立董事专门会议意见

公司独立董事于 2025 年 6 月 27 日召开 2025 年第二次独立董事专门会议，以 2 票同意，0 票反对，0 票弃权，审议通过了该议案，公司独立董事一致认为：本次房屋租赁暨关联交易是为了保证公司经营及日常办公的需要，交易遵循了平等、自愿、等价、有偿原则，交易条款公允、合理，不会对公司的财务状况、经营成果造成重大不利影响。本次议案审议程序符合相关规定，符合《公司法》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等法律法规和规范性文件以及《公司章程》的要求，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形。综上，我们同意公司本次关联交易事项，并同意将该议案提交公司第十一届董事会第二次会议审议。

九、备查文件

- 1.董事会决议；
- 2.2025 年第二次独立董事专门会议决议；
- 3.董事会审计委员会 2025 年第六次会议；
- 4.租赁协议、物业服务合同、终止协议；
- 5.上市公司关联交易情况概述表。

视觉（中国）文化发展股份有限公司

董 事 会

二〇二五年六月三十日