

证券代码：400098

证券简称：航通 3

主办券商：中信建投

航天通信控股集团股份有限公司 关于出售公司位于杭州市萧山区北干街道 天润商业中心 1 号楼相关合同权益的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

●重要事项提示：

2024 年 12 月 27 日，航天通信控股集团股份有限公司（以下简称公司）收到浙江省杭州市中级人民法院（以下简称杭州中院）送达的《民事裁定书》【（2024）浙 01 破申 147 号】，裁定受理公司债权人杭州怡程酒店管理有限公司对公司的重整申请。有关详情请参阅本公司于 2024 年 12 月 27 日披露的《关于法院裁定受理公司重整的公告》（编号为：临 2024-057）。

2025 年 4 月 9 日，第一次债权人会议表决通过了《航天通信控股集团股份有限公司重整计划草案》《债务人财产管理和变价方案》等六项议案。2025 年 4 月 10 日，出资人组会议表决通过了《航天通信控股集团股份有限公司重整计划草案之出资人权益调整方案》。有关详情请参阅本公司于 2025 年 4 月 10 日披露的《第一次债权人会议决议公告》（编号为：临 2025-005）和《出资人组会议决议公告》（编号为：临 2025-006）。

2025 年 4 月 29 日，公司收到杭州中院作出的（2024）浙 01 破 206 号《民事裁定书》，裁定批准《航天通信控股集团股份有限公司重整计划》，并终止公司重整程序。

根据《债务人财产管理和变价方案》，管理人拟通过淘宝网阿里拍卖破产强清平台（以下简称阿里拍卖平台）公开拍卖公司位于杭州市萧山区北干街道天润商业中心 1 号楼相关合同权益（以下简称天润中心合同权益），现将相关事宜公

告如下：

一、交易概况

（一）基本情况

1. 基本情况

根据天润中心 1 号楼所在土地的出让合同和不动产权证，天润中心 1 号楼为自用房产，不得销售、分割转让，故本次出售的标的为公司所有的与杭州市萧山区北干街道天润商业中心 1 号楼相关的合同权益，包括《合作建房协议》《合作建房补充协议（一）》《关于合作建房事项的备忘录》《股权出质质权合同》项下的合同权益及合同义务。

以上合同权益中涉及的 6,454 平方米非独立办公用房已由杭州天泽房地产开发有限公司（以下简称天泽房产）代为销售完毕，天泽房产已将结算后房款全部支付给浙江航天中汇实业有限公司（以下简称航天中汇），合同相关内容履行完毕，不在本次合同权益范围内。同时，公司已按《合作建房补充协议（一）》的约定，以 15 万/个的价格从天泽房产执行取得了 44 个车位。

2. 其他说明

（1）本次出售的合同权益包括所涉及合同项下的权益和义务。

（2）天润中心 1 号楼证载权利人为天泽房产，根据《国有建设用地使用权出让合同》相关约定以及浙 2018 萧山区不动产第 0109818 号不动产权证书附记记载，天润中心 1 号楼为“自用，不得销售、分割转让”。

（3）截至本公告披露之日，天泽房产暂未将上述房屋产权转让至公司或航天中汇名下，杭州润智投资有限公司（以下简称润智投资）也未将持有的天泽公司股权转让至公司或航天中汇名下。

（4）根据国家税务总局杭州市萧山税务局出具的（杭萧）税通（2024）00018 号《国家税务总局杭州市萧山区税务局税务事项通知书》以及《土地增值税清算纳税申报表（审核后）》，确认天泽房产剩余 44,366,160.43 元土地增值税未缴纳，另还有增值税、城建税、教育费、地方教育费、印花税、企业所得税等未确定应缴纳金额。存在天泽房产在天润中心 1 号楼开发过程中税费未清缴的情况并因此产生税收滞纳金，具体以税务机关认定为准。

（5）天润中心 1 号楼及 184 个车位截至本公告披露之日已整体对外出租，

出租方为航天中汇，承租方为杭州萧泽资产管理有限公司（以下简称萧泽资管），租期 12 年，自 2019 年 7 月 1 日起至 2031 年 6 月 30 日止，首期租金 0.84 元/平方米/日，面积按照标的物业地上建筑面积计算，地下 184 个车位使用费已包含在地上面积计费中，不单列计算。双方确定租金每过三年更次递增，增幅为 3%（百分之三）。即分别从第四年起、第七年起、第十年起进行三次租金调整，每次增幅为在上一年标准上提高 3%（百分之三）。如届时类似物业租赁行情涨幅发生重大变化（以评估为准，涨幅超出现行评估价 50%以上时），租金增幅双方另行商定。

（6）润智投资已将其所持有的天泽房产的 100%股权质押给公司。

（7）本次标的资产的拍卖事项，杭州中院不出具裁定书、决定书及协助执行通知书等司法文书，款项收取及交付工作由本公司处理。

（二）是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

1. 本次出售的天润中心合同权益资产总额占本公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例未达到百分之三十以上，根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第二条的规定，本次交易不构成重大资产重组，亦不存在 12 个月连续对同一或者相关资产进行购买、出售累计数额构成重大资产重组的情形。测算数据如下：

本次出售资产测算情况（单位：万元）：

项目	航天通信 2024年12月31日①	标的资产 2025年7月31日②	财务指标占比 ②/①
资产总额	426,998.01	17,500.00	4.10%
资产净额	不适用		

2. 12个月连续对同一或者相关资产进行购买、出售情况

（1）2024年12月，公司公开挂牌转让明阳产业技术研究院（沈阳）有限公司8.5%股权，测算情况如下（单位：万元）：

项目	航天通信 2023年12月31日①	标的资产 2024年3月31日②	财务指标占比 ②/①
资产总额	504,122.25	104.93	0.02%
资产净额	-129,215.47	104.93	0.08%

（2）2025年6月，公司公开拍卖坐落于杭州市上城区华龙坊6幢304室、杭

州市拱墅区水韵康桥康锦苑11幢2单元401室、杭州市拱墅区水韵康桥康锦苑13幢2单元1501室、杭州市拱墅区水韵康桥康锦苑13幢4单元501室、杭州市拱墅区水韵康桥康锦苑13幢4单元1503室、宁波保税区发展大厦1907室的八处房产，测算情况如下（单位：万元）：

项目	航天通信 2024年12月31日①	标的资产 2024年12月27日②	财务指标占比 ②/①
资产总额	426,998.01	626.96	0.147%
资产净额	不适用		

（3）2025年6月，公司公开拍卖浙江信航支付有限公司49%股权，测算情况如下（单位：万元）：

项目	航天通信 2024年12月31日①	标的资产 2024年6月30日②	财务指标占比 ②/①
资产总额	426,998.01	3,462.13	0.81%
资产净额	-129,697.08	3,462.13	2.67%

（4）2025年8月，公司公开拍卖易讯科技股份有限公司48.0002%股权及相关债权，测算情况如下（单位：万元）：

项目	航天通信 2024年12月31日①	标的资产 2024年9月30日②	财务指标占比 ②/①
资产总额	426,998.01	资产：35,839.57	8.39%
		债权：4,769.856	1.12%
资产净额	-129,697.08	8,378.14	6.46%

（5）2025年9月，公司公开拍卖公司位于杭州市解放路138号资产，测算情况如下（单位：万元）：

项目	航天通信 2024年12月31日①	标的资产 2024年12月27日②	财务指标占比 ②/①
资产总额	426,998.01	5,133.33	1.20%
资产净额	不适用		

（6）2025年9月，公司公开拍卖公司沈阳航天城资产，测算情况如下（单位：万元）：

项目	航天通信 2024年12月31日①	标的资产 2025年7月31日②	财务指标占比 ②/①
资产总额	426,998.01	7,987.26	1.87%
资产净额	不适用		

（7）2025年10月，公司公开拍卖上海市肇家浜路108号资产，测算情况如下（单位：万元）：

项目	航天通信 2024年12月31日①	标的资产 2024年12月27日②	财务指标占比 ②/①
资产总额	426,998.01	1,257.61	0.29%
资产净额	不适用		

3. 12个月连续对同一或者相关资产进行购买、出售累计数额测算情况(单位：万元)：

项目	航天通信 2024年12月31日①	标的资产②	财务指标占比 ②/①	财务指标 占比合计 ②/①
资产总额	426,998.01	资产：71,911.79	16.84%	17.96%
		债权：4,769.86	1.12%	
资产净额	-129,697.08	11,945.20	9.21%	9.21%

注1：上述航天通信数据为合并报表数，标的资产数据为账面净值，相关数据均经审计；

注2：《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第四十条规定：出售股权导致公众公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、资产净额分别以被投资企业的资产总额以及净资产额为准。除前款规定的情形外，购买的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以成交金额为准；出售的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以该股权的账面价值为准。出售的资产为非股权资产的，其资产总额、资产净额分别以该资产的账面值、相关资产与负债账面值的差额为准；该非股权资产不涉及负债的，不适用本办法第二条第三款第（二）项规定的资产净额标准。

注3：本次公开挂牌转让目前尚未确定交易对方，基于谨慎性原则，予以累计计算。

注4：上述指标为负值的，采用绝对值。

（三）是否构成关联交易

本次交易不构成关联交易。

（四）审议和表决情况

2025年4月9日，公司第一次债权人会议表决通过《债务人财产管理和变价方案》，2025年4月27日，杭州中院裁定批准公司重整计划。

（五）交易标的是否开展或拟开展私募投资活动

本次交易标的不涉及开展或拟开展私募投资活动，不是已在中国证券投资基金业协会登记为私募基金管理人，不会将公司主营业务变更为私募基金管理业务。

（六）交易标的不属于其他具有金融属性的企业

本次交易标的不属于小额贷款公司、融资担保公司、融资租赁公司、商业保理公司、典当公司、互联网金融公司等其他具有金融属性的企业。

二、交易标的情况

（一）交易标的基本情况

1、交易标的名称：公司持有的位于杭州市萧山区北干街道天润商业中心 1 号楼相关合同权益。

2、交易标的类别：☐ 固定资产 ☐ 无形资产 ☐ 股权类资产 ☒ 其他

3、交易标的所在地：杭州市萧山区

4、交易标的其他情况

无。

（二）交易标的资产权属情况

本次交易标的权利人为本公司。

三、定价情况

（一）交易标的财务信息及审计评估情况

公司以 2025 年 7 月 31 日为基准日，选聘了坤元资产评估有限公司对公司拟处置资产进行了评估。根据坤元资产评估有限公司坤元评报〔2025〕1072 号评估报告，采用收益法评估，公司拟转让资产的评估价值为 175,000,000.00 元（大写为人民币壹亿柒仟伍佰万元整）。

（二）定价依据

根据《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21 号）、《关于实施最高人民法院〈关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉有关问题的通知》（法〔2012〕30 号）以及《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》等相关规定，以及公司第一次债权人会议通过的关于《债务人财产管理和变价方案》，第一次拍卖起拍价不低于评估价的 70%。故确定上述资产起拍价为 12,300 万元，保证金为 1,400 万元，增价幅度为 50 万元（及其整倍数），尾款支付时间为 15 天。

（三）交易定价的公允性

根据《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21 号）、《关于实施最高人民法院〈关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉有关问题的通知》（法〔2012〕30 号）以及《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》等相关规定，本次定价符合规定。

四、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

无。

（二）交易协议的其他情况

无。

五、交易目的、存在的风险和对公司的影响

（一）本次交易的目的

根据公司债权人会议通过的《债务人财产管理和变价方案》依法处置，变价所得价款在扣除相关税费、评估费等实际费用后优先用于清偿优先债权，如有剩余，将用以清偿破产费用、共益债务、其他债权和补充公司流动资金。

（二）本次交易存在的风险

公司通过阿里拍卖平台公开拍卖公司持有的位于杭州市萧山区北干街道天润中心1号楼相关合同权益，尚不能确定是否能征集到意向受让方，亦不能确定受让方。

（三）本次交易对公司经营及财务的影响

处置天润中心合同权益所获得的资金优先用于清偿优先债权，可以缓解公司资金压力，保障重整计划执行。

六、备查文件

坤元资产评估有限公司坤元评报〔2025〕1072号评估报告

航天通信控股集团股份有限公司董事会

2025年12月22日