

证券代码：600677

证券简称：航天通信

编号：临 2019-056

航天通信控股集团股份有限公司

关于公开挂牌处置公司全资子公司浙江航天中汇实业有限公司所前纺织生产基地的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、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责任。

一、交易概述

为深入挖潜增效自救，处置盘活存量资产，增加公司风险化解所需必要的现金流，公司全资子公司浙江航天中汇实业有限公司（以下简称航天中汇）拟对其所前原纺织生产基地（以下简称所前基地）进行公开挂牌处置。

本次交易已经公司第八届董事会第十八次会议审议通过，独立董事发表了独立意见，独立董事认为：本次公开挂牌处置公司全资子公司浙江航天中汇实业有限公司所前纺织生产基地事项，将严格按照有关规定在产权交易所进行公开挂牌交易，遵循公平、公正的原则；上述资产处置事项的审议程序符合《公司法》等相关法律、法规及《公司章程》的有关规定，不存在损害公司和股东特别是中小股东利益的情形。鉴于上述，我们一致同意上述资产处置事项。

按照《上海证券交易所股票上市规则》和公司章程相关规定，本次挂牌事项无须提交公司股东大会审议。

二、标的资产情况

所前基地建设项目是航天中汇2009年为响应杭州萧山区政府“退二进三”发展战略，经与杭州市萧山区政府协商并争取相关扶持政策而投资兴建。该项目计划将原企业（杭州中汇棉纺织有限公司）从萧山主城区的工人路59号搬迁至萧山所前镇，开展棉纺生产基地建设。

本次挂牌的所前基地具体为杭州市萧山区所前镇联谊村新达路156号工业房地产，建筑面积合计65,160.68平方米、土地面积为62,950.00平方米。上述资产合计账面净值147,655,859.56元。其中：投资性房地产账面净值113,897,412.38元；无形资产-土地使用权账面净值33,758,447.18元。

其中，投资性房地产具体明细如下（截止日期：2019年8月31日）：

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积（平方米） |
|----|-----------|--------|----|-----------|------------------|
| 1 | 尚未办证 | 车间一 | 框架 | 2015/8/15 | 28,373.55 |
| 2 | 尚未办证 | 车间二 | 框架 | 2016/4/26 | 14,203.36 |
| 3 | 尚未办证 | 仓库 | 框架 | 2016/4/26 | 14,791.06 |
| 4 | 尚未办证 | 宿舍楼 | 框架 | 2016/4/26 | 3,988.11 |
| 5 | 尚未办证 | 办公楼、食堂 | 框架 | 2016/4/26 | 3,244.46 |
| 6 | 尚未办证 | 机修车间 | 框架 | 2015/8/15 | 499.54 |
| 7 | 尚未办证 | 自建 | 框架 | 2015/8/15 | 60.00 |
| | 合计 | | | | 65,160.08 |

无形资产——土地使用权具体明细如下：

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 用途 | 取得日期 | 土地面积（m ² ） |
|----|-----------------------|--------|------|------------|-----------------------|
| 1 | 杭萧国用（2011）第 2400011 号 | 所前镇联谊村 | 工业出让 | 2010/12/31 | 62,950.00 |

该项目未转固取证，尚属在建工程。但项目已竣工验收并交付使用，截至目前，所前项目完成了萧山建设工程档案馆建设资料备案工作和土地测绘工作，并且园区大部分厂房面积已出租经营，不动产证办理正在进行中。

航天中汇已签订租赁合同，约定将上述房产中除办公楼、食堂二层外全部对外出租，租赁期限为2018年4月1日至2027年3月31日。其中合同约定第一年到第三年每年租金价格为8,850,000.00元，第四年到第六年每年租金价格为9,292,500.00元，第七年到第九年每年租金价格为10,221,750.00元，九年总租金价格为85,092,750.00元。

本项目权属清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，未涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

三、标的资产评估情况

根据上海东洲资产评估有限公司评估，评估基准日2019年8月31日，本次采用收益法及成本法的评估方法，最终选取收益法估值，评估价值合计为208,920,000.00元，评估增值61,264,140.44元，增值率41.49%。

在本次标的资产评估过程中，采用收益法，纳入评估范围的部分资产评估值如下：纳入评估范围的部分资产账面值 147,655,859.56 元，评估值 208,920,000.00 元，评估增值 61,264,140.44 元，增值率 41.49%；采用成本法（房地分估），纳入评估范围的部分资产评估值如下：纳入评估范围的部分资产账面值合计 147,655,859.56 元，评估值合计 191,146,704.15 元，评估增值

43,490,844.59 元，增值率 29.45%。

鉴于标的资产所在区域配套设施比较成熟，房地产租赁市场比较活跃，租金价格可以体现其价值，收益法的计算是模拟了标的资产未来所能实现的现金流量并进行折现后确定的估值，更符合标的资产未来的实际利用及经营状况，更接近产权所有者所能获得的回报，故本次评估采用收益法结果作为评估结论。

四、交易的主要内容

本公司拟在产权交易所公开挂牌处置所前基地，依据上述评估结果，本次处置挂牌底价为不低于 2.0892 亿元。

公司提请董事会授权经营层具体办理上述资产挂牌处置事宜，包括但不限于确定挂牌价格、签署相关交易协议、办理资产过户手续等。

公司通过产权交易所公开挂牌处置上述资产，尚不能确定是否能征集到意向受让方，亦不能确定受让方。待受让方确定并签订交易合同后，公司将补充披露交易合同的主要内容。

五、出售资产的目的和对公司的影响

本次拟处置的所前基地已不符合公司产业定位和发展需要，且内部无法优化调剂；与资金占用基准收益率相比，该资产的租赁经营收益偏低，本资产的处置，有利于盘活存量资产；由于智慧海派的重大风险影响，资产处置回流资金可以缓解公司目前资金压力。

六、上网公告附件

1. 经独立董事签字确认的独立董事意见；
2. 所前基地评估报告。

特此公告。

航天通信控股集团股份有限公司

2019 年 10 月 31 日