

证券代码：002792

证券简称：通宇通讯

公告编号：2025-075

广东通宇通讯股份有限公司

关于拟出售部分闲置厂房及土地使用权的进展公告

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、交易概述

1、为盘活闲置资产、优化资产结构、提高资产使用效率，广东通宇通讯股份有限公司（以下简称“通宇通讯”或“公司”）拟对外出售位于中山市火炬开发区火炬路7号之11号的闲置老厂房及对应的土地使用权。

2、2025年9月26日，公司召开第五届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于拟出售部分闲置厂房及土地使用权的议案》。公司董事会授权管理层全权办理本次处置资产相关的具体事宜（包括但不限于签署相关协议、办理转让手续等事宜）。具体内容详见公司于2025年9月27日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于拟出售部分闲置厂房及土地使用权的公告》。

3、根据深圳市国策房地产土地资产评估有限公司出具的国策评报字[2025]ZS第00914号《广东通宇通讯股份有限公司拟出售资产所涉及其持有房屋建筑物、土地使用权资产市场价值资产评估报告》，拟出售的资产评估价值为2,876.45万元。公司拟与中山市镁滕机械设备有限公司签署《不动产转让合同》，经交易双方协商最终确定交易价格为3,188.00万元。

4、根据相关法律法规及《公司章程》的规定，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。经初步测算，预计本次交易归属于上市公司股东的净利润的影响金额约为2,100.00万元。（以上数据未经审计，本次交易对公司的最终影响金额以年度会计师审计报告为准）。本次交易事项尚需提交公司股东会审议。

二、交易对方的基本情况

1、企业名称：中山市镁滕机械设备有限公司

2、统一社会信用代码：91442000082602661X

- 3、企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）
- 4、成立日期：2013-11-12
- 5、注册地址：中山市火炬开发区沙边工业区沙边路 17 号浦京微沃硬科技产业园 A4 栋一楼 A 区。
- 6、法定代表人：冯国强
- 7、注册资本：150 万元
- 8、股东信息：冯国强持股 50%，黄玉娇持股 50%。
- 9、经营范围：加工、销售：机电设备及配件；承接：装修工程。（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。）（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）
- 10、截至本公告披露日，中山市镁腾机械设备有限公司不存在被列为失信被执行人及其他失信情况，与公司不存在关联关系，与公司及公司前十名股东不存在 产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。
- 11、交易对方最近一年的主要财务数据如下：

单位：人民币元

序号	项目	2024 年 12 月 31 日（未经审计）
1	资产总额	14,315,763.56
2	负债总额	5,626,649.59
3	净资产	8,689,113.97
序号	项目	2024 年 1-12 月（未经审计）
1	营业收入	25,216,217.84
2	净利润	1,619,358.35

三、交易标的基本情况

（一）标的资产概况

公司于 2001 年 12 月通过出让方式以 170.91 万元人民币取得位于中山市火炬开发区火炬路 7 号之 11 号的土地使用权，作为公司的一期厂房建设用地，现处于闲置出租状态。本次拟出售的资产的权利主体为公司，包括土地使用权及房屋建筑物，具体情况如下：

- 1、土地使用权：面积为 10,332.7 平方米(具体以不动产权证记载为准)；
- 2、房屋建筑物：房屋建筑面积为 14,797.73 平方米(具体以不动产权证记载为准)。

本次拟出售资产产权清晰，不存在抵押、质押、其他第三人权利或其他任何限制转让的情况，不涉及重大争议、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。

（二）标的资产价值

单位：万元

序号	资产名称	账面原值	累计折旧	账面净值	评估值	评估增值率
1	房屋建筑物	1190.78	1108.37	82.41	1,564.20	1798.07%
2	土地使用权	170.91	127.82	43.09	1,312.25	2945.37%
合计		1,361.69	1,236.19	125.50	2,876.45	2191.99%

（三）标的资产评估情况

标的资产已经符合《证券法》要求的深圳市国策房地产土地资产评估有限公司进行评估，评估基准日为 2025 年 9 月 30 日，评估方法为房屋建筑物采用成本法，土地使用权采用市场法，对评估对象的市场价值进行了评估。评估对象基本情况及评估结论如下：

（1）评估对象

本次评估对象为公司拟出售资产事宜所涉及房屋建筑物、土地使用权资产的市场价值。

（2）评估范围

本次评估范围公司持有的房屋建筑物、土地使用权资产，具体如下：

1、房屋建筑物

房屋建筑物主要为厂房、宿舍，共 3 项，均已办理产权登记，证载权利人广东通宇通讯股份有限公司，建筑面积合计 14,797.73 平方米，于 2002 年 12 月建成并投入使用。建筑结构均为钢筋混凝土结构，1 栋（厂房）总楼层为 6 层，2 栋（厂房）、3 栋（宿舍）总楼层为 5 层，层高约为 3.5 米。

2、土地使用权

委估宗地位于中山市火炬开发区火炬路 7 号之 11 号，土地面积为 10,332.70 平方米，宗地基本情况如下表：

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	终止日期	开发程度	面积（m ² ）
----	------	------	------	------	------	------	------	---------------------

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	终止日期	开发程度	面积 (m ²)
1	粤(2020)中山市不动产权第 0412964 号《不动产权证书》	中山市火炬开发区火炬路 7 号之 11 号	中山市火炬开发区火炬路 7 号之 11 号	国有出让	工业用地	2043 年 11 月 19 日	五通一平	10,332.70

(3) 评估结论

公司拥有的 10,332.7 平方米土地使用权及房屋建筑物的市场价值评估结论为：账面价值合计为人民币 125.50 万元；评估值合计为人民币 2,876.45 万元；评估增值人民币 2,750.95 万元，增值率 2,191.99%。

四、交易协议的主要内容

(一) 交易双方

甲方（卖方）：广东通宇通讯股份有限公司

乙方（买房）：中山市镁滕机械设备有限公司

(二) 转让价格

经双方协商一致，该不动产转让总价款（含税）为人民币 31,88.00 万元（大写：人民币叁仟壹佰捌拾捌万元整）。

(三) 付款方式及期限

(1) 第一笔款（定金）500.00 万元（大写：人民币伍佰万整），乙方已支付，甲方收到款项后已向乙方出具《定金收款收据》。

(2) 第二笔款（中期款），金额 500.00 万元（大写：人民币伍佰万整），甲乙双方签订本合同后，甲方按本合同约定的时间完成不动产交付，签署《不动产移交确认书》，并共同向中山市自然资源局提交过户申请材料，自然资源局出具《不动产登记受理回执》后当日内，由乙方向甲方支付。

(3) 第三笔款（尾款），金额：2,188.00 万元（大写：人民币贰仟壹佰捌拾捌万元整），在双方完成过户，并共同持新的权属证书向银行提交抵押贷款审批后 5 个工作日内完成支付。

(四) 税费承担原则

甲乙双方确认，本交易涉及的所有税费按国家法律法规规定的纳税义务人承担，但法律法规规定由卖方承担的税费，若本合同约定由乙方承担，乙方应按规定缴纳。

（1）甲方承担的税费及费用

1、本合同签订前产生的税费由甲方自行承担（按法律法规应由买方缴纳的部分除外）。

2、本合同签订后不动产过户过程中产生的增值税、公司企业所得税、土地增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加由甲方承担。

（2）乙方承担的税费及费用

1、过户相关税费：包括但不限于契税、印花税（按法律法规应由买方承担的部分）、不动产权属登记费、工本费。

2、本合同签订后双方提交过户申请前，乙方应按相关部门要求的期限足额缴纳上述税费及费用。

（五）违约责任

（1）甲方主要违约情形及责任

1、权属瑕疵违约

若在递件过户时或过户后，发现该不动产因甲方原因存在权属瑕疵，导致无法过户或乙方无法正常行使所有权，视为甲方严重违约；

2、违约责任：乙方有权选择以下任一方式追究甲方责任：

解除合同：乙方发出《合同解除通知书》，合同自通知到达甲方之日起解除；甲方应在解除之日起 7 个工作日内，双倍返还乙方已支付的定金，并退还已收取的其他转让款（如有）。

继续履行：乙方要求甲方在 30 日内解决权属瑕疵（如取得共有人同意、解除查封、注销新抵押），并继续办理过户；甲方应按本合同总价款的日万分之五向乙方支付违约金，直至过户完成之日止；若甲方在 60 日内仍无法解决瑕疵，乙方有权转为解除合同，要求甲方承担上述第 1 项约定的责任。

（2）乙方主要违约情形及责任

1、逾期付款违约

若乙方未按本合同第二条 2.2 款约定的期限支付任何一笔款项或甲方未成功收取任一笔款项的，每逾期一日，应按迟延支付金额的日万分之五向甲方支付违约金；逾期超过 30 日的，甲方有权选择以下任一方式处理：

继续履行：甲方要求乙方在 15 日内支付迟延款项及违约金，乙方支付后，本合同继续履行；若乙方在 15 日内仍未支付，甲方有权转为解除合同。

解除合同：甲方发出《合同解除通知书》，合同自通知到达乙方之日起解除；甲方有权没收乙方已支付的定金，并收回转让的不动产。

2、未按时办理过户违约

若因乙方原因（如未及时委托评估、未缴纳税费、拒绝到场签字）导致在本合同第六条 6.2 款约定的总期限内未完成过户手续，每逾期一日，乙方应按本合同总价款的日万分之五向甲方支付违约金；逾期超过 30 日的，甲方有权解除合同，没收乙方已支付的定金，收回转让的不动产并要求乙方支付总价款 20% 的违约金（若违约金不足以弥补损失，甲方有权要求补足）。

3、拒绝接收不动产违约

若乙方无正当理由拒绝接收合同约定的不动产（如以房屋或附属设施瑕疵为由拒绝签字确认交付），视为乙方违约；甲方有权书面通知乙方在 3 日内接收，逾期仍不接收的，自通知确定的接收日起，视为不动产已交付，乙方应按本合同约定支付尾款，并承担交付后的风险及费用；同时，乙方应按本合同总价款的 20% 向甲方支付违约金。

五、出售资产的其他安排

本次交易不涉及人员安置、债务重组等情况，交易不涉及关联交易等情形，出售资产所得款项主要用于补充公司流动资金。

六、出售资产的目的和对公司的影响

本次资产出售旨在优化公司资源配置、盘活资产存量，促进公司聚焦核心业务，推动实现高质量发展，不存在损害公司及广大股东特别是中小股东利益的情形，不影响公司正常生产经营。经初步测算，预计本次交易归属于上市公司股东的净利润的影响金额约为 2,100.00 万元，最终影响金额以年度会计师事务所审计报告为准。

七、备查文件

（1）《不动产转让协议》；

（2）《广东通宇通讯股份有限公司拟出售资产所涉及其持有房屋建筑物、土地使用权资产市场价值资产评估报告》。

特此公告。

广东通宇通讯股份有限公司董事会

二〇二五年十月三十日