

上海泛微网络科技有限公司

关于出售资产的公告

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。

重要内容提示：

- 上海泛微网络科技有限公司（以下简称“泛微网络”或“公司”）计划以协议转让方式将公司位于上海市奉贤区环城西路3006号的土地、房屋及及配套附属设施等不动产转让与上海瀚诺威生物科技有限公司（以下简称“上海瀚诺威”），转让价格为人民币88,000,000元。
- 本次交易未构成关联交易。公司与上海瀚诺威的主要股东、董事、监事、高级管理人员均不存在关联关系或者其他利益安排，亦不存在一致行动关系。
- 本次交易未构成重大资产重组。
- 本次交易实施不存在重大法律障碍。
- 本次交易已经公司第四届董事会第十四次会议审议通过。本次交易仍需交易双方根据相关不动产权交易过户的规定，签署合同文本、交割款项并办理房产过户登记相关手续后方能正式完成，敬请投资者注意投资风险。

一、交易概述

公司在目前办公地点闵行区浦江镇投资自建办公大楼用于研发用途，结合公司发展需要，为了保持固定资产的合理配置以及使用率，更好促进公司主营业务的发展，公司计划以协议转让方式将公司位于上海市奉贤区环城西路3006号的土地、房屋及及配套附属设施等不动产，转让与上海瀚诺威。根据坤元资产评估有限公司2022年3月29日出具的坤元评报[2022]1-12号《上海泛微网络科技有限公司拟转让的部分资产价值评估项目资产评估报告》，公司与上海瀚诺威友好协商标的资产的转让价格为人民币88,000,000元。公司董事会授权管理层办理本次资产出售相关的所有事宜。

本次交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规

定的重大资产重组。

经测算，预计本次交易可产生的收益占公司 2021年度经审计归属于上市公司股东净利润的10%以上，且绝对金额超过100万元，根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关规定，本次交易已由公司第四届董事会第十四次会议审议通过。

二、交易对手方基本情况

（一）受让方基本情况

公司名称：上海瀚诺威生物科技有限公司

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码：91310120MA1HTW413R

注册地址：上海市奉贤区沪杭公路1588号3幢3号楼7楼701、702室

法定代表人：金宏森

主要股东或实际控制人：武汉瀚海新酶生物科技有限公司持股比例为100%

注册资本：1000万元人民币

成立日期：2019年10月16日

经营范围：从事生物科技、化工科技、医药科技、医疗科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让，化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品）、实验室设备、一类医疗器械、二类医疗器械、化学试剂（除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品）的批发、零售，三类医疗器械经营（具体项目见许可证），货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。【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。】

（二）交易对手方上海瀚诺威2019年10月16日成立，其2021年12月31日和2022年3月31日的财务状况如下：

单位：元

财务指标	2021年12月31日	2022年3月31日
资产总额	22,916,148.59	69,118,583.12
负债总额	27,685,773.25	7,650,5620.40
净资产额	-4,769,624.66	-7,387,037.28

营业收入	3,060,709.34	51,787.61
净利润	-1,852,872.33	-862,746.20
是否经审计	未经审计	未经审计

（三）公司与上海瀚诺威不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。公司与上海瀚诺威的主要股东、董事、监事、高级管理人员均不存在关联关系或者其他利益安排，亦不存在一致行动关系。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的

1、交易标的为：公司拥有的位于上海市奉贤区环城西路3006号的土地、房屋及及配套附属设施等不动产。本次转让的标的资产具体情况如下：

证书编号：沪（2017）奉字不动产权第001112号

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：土地权利性质：出让

用途：土地用途：工业用地

面积：宗地面积：12525.50平方米/建筑面积：12974.36平方米

使用期限：国有建设用地使用权使用期限：2011年12月30日起2061年12月29日止

2. 权属状况说明

交易标的产权清晰，本次拟出售的房产不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、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。

3. 相关资产运营的情况说明

公司于2011年购入上述土地，并在该地块上进行相关办公楼建设，于2017年1月13日获得不动产权证书，证书编号为沪（2017）奉字不动产权第001112号。其中土地使用权12525.50平方米，办公楼12974.36平方米，2019年9月办公楼投入使用，账面原值48,296,610.29元，至评估基准日（2022年2月28日）已累计折旧/摊销65个月，累计折旧/摊销12,041,533.95元，账面净值36,255,076.34元，目前办公楼处于出租状态。

4. 交易标的最近一年又一期财务报表的账面价值

	2021年度（元）	2022年3月31日（元）
--	-----------	---------------

账面原值	48,296,610.29	48,296,610.29
已计提的折旧	10,265,657.85	10,754,498.70
摊销或减值准备	1,426,212.00	1,461,867.30
账面净值	36,604,740.44	36,080,244.29
是否经过审计	是	否

（二）交易标的评估情况

1、以具有证券从业资格的评估机构公司坤元资产评估有限公司于2022年3月29日出具的以2022年2月28日为评估基准日的标的资产评估报告《上海泛微网络科技有限公司拟转让的部分资产价值评估项目资产评估报告》（坤元评报[2022]1-12号）为参考，在评估价值77,422,280.00元的基础上，双方协商确定交易价格分别为88,000,000元。

2、交易标的评估情况

坤元资产评估有限公司对位于上海市奉贤区环城西路 3006 号的建筑物类固定资产采用成本法进行评估，对无形资产-土地使用权分采用市场法进行评估。截至评估基准日 2022 年 2 月 28 日，资产的评估价值为 77,422,280.00 元（大写为人民币柒仟柒佰肆拾贰万贰仟贰佰捌拾元整），与账面价值 36,255,076.34 元相比，评估增值 41,167,203.66 元，增值率为 113.55%。具体内容如下：

(1). 建筑物类固定资产账面原值 41,165,545.29 元，账面净值 30,573,993.54 元，包括厂房、地下车库、门卫及配电房等，位于上海市奉贤区环城西路 3006 号。上述建筑物类固定资产和所占用的土地使用权已取得《不动产权证书》（沪（2017）奉字不动产权第 001112 号）。

(2). 无形资产-土地使用权账面价值 5,681,082.80 元，土地使用权共 1 宗，位于上海市奉贤区环城西路 3006 号，土地面积 12,525.50 平方米，为出让工业用地，终止日期为 2061 年 12 月 29 日。

四、交易合同或协议的主要内容及履约安排

（一）协议的主要条款。

1、合同主体

出让方（甲方）：上海泛微网络科技有限公司

受让方（乙方）：上海瀚诺威生物科技有限公司

2、交易价格及协议事项

根据《中华人民共和国公司法》等相关法律法规的规定，协议各方本着自愿、平等、公平、公正的原则，经友好协商，就资产转让事宜达成协议如下：

2.1 出让方上海泛微网络科技有限公司拟以 88,000,000 元价格向受让方上海瀚诺威生物科技有限公司转让位于上海市奉贤区环城西路 3006 号房产（包括建筑物及建筑物附着土地的国有建设用地使用权）；

2.2 本次转让后受让方上海瀚诺威生物科技有限公司将持有上海市奉贤区环城西路 3006 号房产（包括建筑物及建筑物附着土地的国有建设用地使用权）。

2.3 甲、乙双方同意，甲方在乙方取得过户登记收到乙方通知后 3 天内腾出该房屋并通知乙方进行验收交接。乙方应在收到通知之日起的 7 日内对房屋及其装饰、设备情况进行查验。查验后双方签署交接确认函为房屋转移占有的标志。

2.4 甲、乙双方确认，在取得上海市奉贤区政府部门对本资产交易的正式批文后 7 个工作日内向房地产交易中心申请办理转让过户手续。

2.5 上述房地产风险责任自该房地产正式登记在乙方名下并且交接给乙方之日起转移给乙方。

2.6 本合同生效后，甲、乙双方应按国家及本市有关规定缴纳税、费。

2.7 经甲、乙双方协商一致，在不违反有关法律、法规的前提下，订立的补充条款或补充协议，为买卖合同不可分割的一部份。本合同补充条款与正文条款不一致的，以补充条款为准。

3. 支付方式及支付期限

3.1 乙方分三期支付转让价款：

第一期：本合同生效并完成房产交易的网签备案后 2 个工作日内，乙方向甲方支付总价的 15% 作为定金，即人民币 1320 万元（大写：人民币 壹仟叁佰贰拾万元整）。

第二期：乙方向甲方完毕第一期款项后，双方应积极配合办理上海市奉贤区政府部门的变更审批手续，于取得正式批文后 10 个工作日内，乙方应向甲方提供银行出具的相当于合同总价 65% 的保证金保函，甲乙双方应备妥办理房地产的产权转让手续所需的全部资料并交上海市奉贤区房地产交易中心。交易主管部门确认正式受理后，甲乙双方应及时缴纳各自应承担的

税款，且乙方最终取得将乙方登记为产权人的不动产权证后的 5 个工作日内，乙方支付给甲方总价的 65%，即人民币 5720 万元（大写：人民币伍仟柒佰贰拾 万元整），并于支付该款项后的 3 日内，对房地产进行交接（该日为“交接日”）。同时，甲方应将房地产（厂房、土地及地上构筑物等）整体交付乙方，由乙方取得房屋实际控制权。

第三期：甲乙双方办妥房屋产权全部交割、交付手续、结清房产税及契税税费后的 5 个工作日内，乙方将剩余款项支付给甲方，即总价款的 20%，人民币 1760 万元（大写：人民币壹仟柒佰陆拾万元整）。

3.2、因本次交易所产生的税费由甲乙双方根据法律法规要求各自承担。

3.3 办理权属转让手续所需的工本费、手续费由乙方负担。

3.4 甲方收到乙方支付的款项后，应当在 5 个工作日内向乙方开具相应收据。

4、协议生效时间

协议经协议各方签署后，经泛微网络董事会审议通过后生效。

5、违约责任

5.1 乙方未按本合同约定期限付款的，甲、乙双方同意按以下内容处理：每逾期一日，乙方应向甲方支付逾期未付款的 0.05% 的违约金，合同继续履行。

5.2 甲方未按本合同第四条约定期限交接房地产的，甲、乙双方同意按以下内容处理：每逾期一日，甲方应向乙方支付已收款 0.05% 的违约金，合同继续履行。

5.3 本合同自签订之日起生效。若上海市奉贤区政府部门未能批准本资产的交易，则甲乙双方可以协商解除本协议，互不追究其违约责任。

5.4 本合同适用中华人民共和国法律、法规。甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议的，可以协商解决，也可以向有关部门申请调解，或选择依法向奉贤区人民法院起诉的方式解决。

（二）公司董事会已对交易对手方上海瀚诺威及其控股公司的财务资金状况和资信情况进行了评估，认为交易对手方对本次交易标的有足够的支付能力，款项收回的或有风险较小。

五、出售资产的目的和对公司的影响

公司本次出售闲置房产符合优化资产结构的需求，有效回笼资金，提高资产运营效率，为公司生产经营发展提供财务支持，对公司财务状况有积极影响，符

合公司的长期发展战略，对公司正常生产经营不存在不利影响。本次交易遵循公开、公平、公正的原则，不存在侵害公司及全体股东利益的情况。

本次交易预计为公司带来 3700 万元左右的净利润，将对公司 2022 年度利润产生一定影响，数据为初步核算数据，公司将根据《企业会计准则》等有关规定进行会计处理，具体以会计师年度审计确认后的结果为准。敬请广大投资者注意投资风险。

六、备查文件

- 1、泛微网络第四届董事会第十四次会议决议；
- 2、泛微网络第四届监事会第十四次会议决议；
- 3、上海泛微网络科技股份有限公司拟转让的部分资产价值评估项目资产评估报告》（坤元评报[2022]1-10 号）。

特此公告。

上海泛微网络科技股份有限公司董事会

2022 年 4 月 18 日