

证券代码：834534

证券简称：曼恒数字

主办券商：华融证券

上海曼恒数字技术股份有限公司 房屋购买和房屋退租暨关联交易公告

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。

一、交易概况

（一）基本情况

上海曼恒数字技术股份有限公司（以下简称“本公司”、“公司”或“乙方”）与上海曼恒信息技术有限公司（以下简称“曼恒信息”或“甲方”）在上海签订退租协议，公司计划不再租赁曼恒信息坐落于上海市松江区顺庆路 500 号第 2 幢的办公用房，有关租赁事宜详见《曼恒数字：2019 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-007）和《曼恒数字：房屋租赁暨关联交易公告》（公告编号：2019-005）。

2017 年，公司与曼恒信息签订房屋购买意向协议并经 2017 年第二次临时股东大会审议通过，详见《曼恒数字：2017 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2017-033）和《曼恒数字：购买房产暨偶发性关联交易的公告》（公告编号：2017-031）。根据上述购房意向协议，现公司审议《关于公司房屋购买暨关联交易的议案》，明确购买标的为上海市松江区九亭镇顺庆路 500 号河图公园第 2 幢第 7/8 层（产证记载楼层）的房屋（以下简称为“转让标的”），预计面积约 2,965.81 m²，上下浮动 5%（以产证登记的面积为准）。

（二）是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第二条规定构成重大资产重

组的标准是：“（一）购买、出售的资产总额占公众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达到 50%以上；或（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，且购买、出售的资产总额占公众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达到 30%以上。”另外，根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第三十五条第（二）项规定，本次购买房产不涉及负债，不适用第二条重大资产重组的资产净额标准。

公司最近一个会计年度经审计的合并财务报表中资产总额为人民币 383,497,183.71 元，本次交易拟成交金额人民币 48,935,865.00 元（含税），占公司资产总额的 12.76%，此次交易不构成重大资产重组。

（三）是否构成关联交易

本次交易构成关联交易。

（四）审议和表决情况

公司于 2020 年 11 月 9 日召开了第二届董事会第十四次会议，议案审议情况如下：

1. 审议通过《关于公司房屋退租暨关联交易的议案》

表决结果：同意 4 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事周清会、夏晓辉、文桂芬回避表决。

此议案尚需提请公司股东大会审议批准。

2. 审议通过《关于公司房屋购买暨关联交易的议案》

表决结果：同意 4 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事周清会、夏晓辉、文桂芬回避表决。

此议案尚需提请公司股东大会审议批准。

（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、交易对方的情况

1、法人及其他经济组织

名称：上海曼恒信息技术有限公司

住所：上海漕河泾开发区松江高科技园莘砖公路 518 号 3 幢 1204 室

注册地址：上海漕河泾开发区松江高科技园莘砖公路 518 号 3 幢 1204 室

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：周清会

实际控制人：周清会

主营业务：商务信息咨询（除经纪）、投资管理、投资咨询、企业管理咨询、物业管理；计算机、电子技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，建筑装饰装饰工程专业承包施工，弱电设备销售。【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】

注册资本：86,000,000.00 元

关联关系：交易对方曼恒信息的法定代表人、执行董事、股东周清会先生系本公司法定代表人、董事长、总经理、控股股东、实际控制人。曼恒信息的股东夏晓辉先生系本公司的董事、股东。曼恒信息的总经理张新波先生系本公司董事兼副总经理文桂芬女士的配偶。

三、交易标的情况说明

(一) 交易标的基本情况

- 1、交易标的名称：上海市松江区九亭镇顺庆路 500 号河图公园第 2 幢第 7/8 层（产证记载楼层）
- 2、交易标的类别：固定资产
- 3、交易标的所在地：上海市松江区

（二）交易标的资产权属情况

交易标的由曼恒信息单独占有。

（三）交易标的的审计、评估情况

本次拟购买标的房产由上海万隆房地产土地估价有限公司评估，该公司具有房地产估价相关资质。评估价值时点为2020年10月23日；评估方法主要采取比较法和收益法；根据一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等，由评估公司选派资产评估专业人员了解与评估对象相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助产权持有单位进行评估工作前期准备，随后评估小组进驻产权持有单位，对评估对象及其所包含的资产实施现场调查等；评估结果为4904万元（含税），按每平方米单价计算，第7层房屋评估单价为人民币16,533.00元/m²（含税），第8层房屋评估单价为人民币16,537.00元/m²（含税）。

四、定价情况

上海万隆房地产土地估价有限公司对转让标的进行资产评估，评估结果按每平方米单价计算，第7层房屋评估单价为人民币16,533.00元/m²（含税），第8层房屋评估单价为人民币16,537.00元/m²（含税）。参考资产评估机构的估价报告，交易单价确定为人民币16,500.00元/m²（含税），暂按预计面积2,965.81m²计算，房屋总价预计为48,935,865.00（含税）。在产证记载的面积确定后，双方依据产证记载的面积，再对房屋总价做相应调整，多退少补。

五、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

一、《房屋退租协议》的主要内容：

甲方（出租方）：上海曼恒信息技术有限公司

乙方（承租方）：上海曼恒数字技术股份有限公司

甲乙双方同意于2020年11月30日终止履行原房屋租赁合同，双方互不承担违约责任。曼恒信息同意于退租协议生效后五个工作日内退还公司已支付的租

赁保证金人民币 655,359.00 元。除退租协议明确约定的事项外，就租赁合同的履行与解除，双方不再要求对方承担其它责任、赔偿或支付其它费用。

《房屋退租协议》自双方盖章并经乙方股东大会审议通过之日起生效。

二、《房屋购买合同》的主要内容

甲方（卖方）：上海曼恒信息技术有限公司

乙方（买方）：上海曼恒数字技术股份有限公司

本公司拟向曼恒信息购买位于上海市松江区九亭镇顺庆路 500 号河图公园第 2 幢第 7/8 层的房屋，预计面积约 2,965.81 m²，上下浮动 5%（以产证登记的面积为准）。上海万隆房地产土地估价有限公司对转让标的进行资产评估，评估结果按每平方米单价计算，第 7 层房屋评估单价为人民币 16,533.00 元/m²（含税），第 8 层房屋评估单价为人民币 16,537.00 元/m²（含税）。参考资产评估机构的估价报告，交易单价确定为人民币 16,500.00 元/m²（含税），暂按预计面积 2,965.81 m²计算，房屋总价预计为 48,935,865.00 元（含税）。在产证记载的面积确定后，双方依据产证记载的面积，再对房屋总价做相应调整，多退少补。

公司将在本合同生效后五个工作日内向曼恒信息支付预计房屋总价扣除已付购房意向金 24,000,000.00 元后的剩余款项人民币 24,935,865.00 元。

《房屋购买合同》自双方盖章并经乙方股东大会审议通过之日起生效。

（二）交易协议的其他情况

交易标的现由本公司租赁占有，交易完成后，归本公司所有。

六、交易目的及对公司的影响

公司原租用的合川路 2679 号总部办公用房每年的房租等有关现金支出超过 500 万元，且租金有较快上涨趋势，成本压力逐年上升。另外，公司处于发展期，对产品展示、研发测试、品牌打造等业务功能有更大的用房需求。

因此，公司总部搬迁至顺庆路 500 号的办公场所，新办公场所为公司发展提供了更大的物理空间，是公司业务发展及生产经营的正常所需。

公司原计划租赁目前使用的新办公场所，并且购买顺庆路 500 号的另一处

办公场所。现根据最新情况，经综合筹划，公司决定购买目前租赁的办公场所，并不再购买另一处办公场所。上述交易对公司节约费用和业务的长远发展是合理的，必要的。

七、备查文件目录

- （一）《上海曼恒数字技术股份有限公司第二届董事会第十四次会议决议》；
- （二）《房屋退租协议》；
- （三）《房屋购买合同》。

上海曼恒数字技术股份有限公司

董事会

2020年11月11日