



## 辽宁奥克化学股份有限公司 关于购买房产的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、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、基于辽宁奥克化学股份有限公司（以下简称“公司”）战略与发展的需要，公司之全资孙公司上海奥克贸易发展有限公司（以下简称“奥克贸易”）于2020年7月21日与上海恺尚房地产开发有限公司（以下简称“恺尚房地产”）签署《上海市房地产买卖合同》，购买位于上海市青浦区诸光路1588弄568号的虹桥世界中心701室、702室、703室、704室、705室、706室、707室、708室共计8套房产，前述房屋总建筑面积为2003.57平方米，总价款为86,153,510元，并于同日与上海恺尚企业管理咨询有限公司（以下简称“恺尚咨询”）签署《上海市房屋租赁合同》。

2、2020年4月10日，经公司董事长审批同意将持有的奥克贸易100%股权转让给公司之全资子公司上海奥克化学有限公司，故奥克贸易现为公司之全资孙公司。

3、2020年7月21日公司召开第五届董事会第七次会议审议通过《关于购买房产的议案》。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，无需经股东大会审议。

### 二、交易对方基本情况

- 1、公司名称：上海恺尚房地产开发有限公司
- 2、统一社会信用代码：91310230MA1K1K496J
- 3、类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
- 4、住所：上海市崇明区横沙乡富民支路58号A3-918室
- 5、法定代表人：孟丽娟
- 6、注册资本：10,000万元



7、成立时间：2018年8月31日

8、营业期限：2018年8月31日至2038年8月30日

9、经营范围：房地产开发，市场营销策划，设计、制作各类广告，建筑专业设计，企业管理咨询，建筑装饰装饰工程，房屋建筑工程，园林绿化工程，物业管理。【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、股东信息：上海恺虹房地产开发有限公司100%持股，系民营企业。

11、与公司关系：上海恺尚房地产开发有限公司与公司、公司董监高、公司控股股东、实际控制人均不存在关联关系。

12、上海恺尚企业管理咨询有限公司系上海恺尚房地产开发有限公司之全资子公司。

### 三、交易标的基本情况

1、交易标的：虹桥世界中心7层701-708室

2、坐落位置：上海市青浦区徐泾镇诸光路1588弄568号

3、用地性质：办公楼

4、总建筑面积：2003.57平方米（包括701、702、703、704、705、706、707、708室共计8套）

5、产权年限：办公50年

6、恺尚房地产已将标的资产租赁给第三方，双方已在《上海市房地产买卖合同》中确认自奥克贸易全额支付标的资产价款次日起，恺尚房地产向奥克贸易结算该房屋租金，并通过与恺尚咨询签署《上海市房屋租赁合同》确保房屋权益和承接原租赁行为。除此之外，标的资产不存在抵押、质押等其他第三方权利，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

### 四、交易协议的主要内容

（一）《上海市房地产买卖合同》（701、702、703、704、705、706、707、708室），卖售人（甲方）：上海恺尚房地产开发有限公司，买受人（乙方）：上海奥克贸易发展有限公司

第一条 恺尚房地产与奥克贸易通过上海中房不动产代理有限公司居间介绍，由奥克贸易受让恺尚房地产自有房屋及该房屋占用范围内的土地使用权（以下简



称房地产），房地产具体状况如下：

1、房地产座落：青浦区徐泾镇诸光路 1588 弄 568 号 701、702、703、704、705、706、707、708 室。（部位：7 层），房屋类型：办公楼，结构：钢混。

2、房屋总建筑面积：2003.57 平方米。

3、该房屋占用范围内的土地所有权为国有；国有土地使用权以出让方式获得。

恺尚房地产保证已如实陈述房地产权属状况、设备、装饰情况和相关关系，奥克贸易对恺尚房地产上述转让的房地产具体状况充分了解，自愿买受该房地产。

第二条 奥克贸易、恺尚房地产双方经协商一致，同意上述房地产转让价款共计人民币为 86,153,510 元。

奥克贸易的付款方式和付款期限由恺尚房地产、奥克贸易双方在付款协议中约定明确。奥克贸易交付房价款后，恺尚房地产应开具符合税务规定的收款凭证。

第三条 恺尚房地产转让房地产时，土地使用权按下列第 1 款办理。

1、该房屋占用的国有土地使用权的使用年限从 2013 年 07 月 12 日起至 2063 年 07 月 11 日止。恺尚房地产将上述房地产转让给奥克贸易后，出让合同载明的权利、义务一并转移给奥克贸易。

2、按照中华人民共和国法律、法规、规章及有关规定，奥克贸易应当办理土地使用权出让手续并缴纳土地使用权出让金。

第四条 恺尚房地产、奥克贸易双方同意，甲方于 2020 年 8 月 29 日前腾出该房屋并通知奥克贸易进行验收交接。

第五条 恺尚房地产、奥克贸易双方确认，在 2020 年 9 月 9 日之前，恺尚房地产、奥克贸易双方共同向房地产交易中心申请办理转让过户手续。

上述房地产权利转移日期以青浦区房地产登记处准予该房地产转移登记之日为准。

恺尚房地产承诺，在奥克贸易或者委托他人办理转让过户时，积极给予协助。由于恺尚房地产故意拖延或者不及时提供相关材料的，奥克贸易按本合同追究恺尚房地产的违约责任。

恺尚房地产、奥克贸易双方同意，自本合同签订后，恺尚房地产、奥克贸易双方或其中一方均有权向房地产登记机构办理预告登记。



第六条 本合同自恺尚房地产、奥克贸易双方签订之日起生效。

补充条款：1、奥克贸易已知晓恺尚房地产出售该房屋时已将该房屋合法租赁予第三方，租赁期限至 2022 年 9 月 30 日止。恺尚房地产确认自奥克贸易全额支付房屋价款次日起，向奥克贸易结算该房屋租金，租金价格为 5.7 元/平米/天。奥克贸易同意在前述租赁期限内不得以任何理由解除该房屋与第三方已存在之租赁法律关系，且自收取恺尚房地产向其结算的房屋租金后不得以该房屋产权人身份等任何理由向第三方另行收取租金等额外费用。2、奥克贸易全款付清七个工作日内，恺尚房地产、奥克贸易双方共同向房地产交易中心申请办理转让过户手续。

付款协议：1、奥克贸易于 2020 年 7 月 28 日本合同签署之前或之时向恺尚房地产支付房款人民币 43076755 元。（大写：肆仟叁佰零柒万陆仟柒佰伍拾伍元整），此房款包含奥克贸易向恺尚房地产支付的定金人民币 1000000 元（大写：壹佰万元整）。2、奥克贸易于 2020 年 8 月 28 日前向恺尚房地产支付房款人民币 43076755 元（大写：肆仟叁佰零柒万陆仟柒佰伍拾伍元整）。

（二）《上海市房屋租赁合同》，出租方：上海奥克贸易发展有限公司（甲方），承租方：上海恺尚企业管理咨询有限公司（乙方）。

### 1、出租或预租房屋情况

1.1 奥克贸易出租给恺尚咨询的房屋座落在本市青浦区诸光路 1588 弄 568 号 L1-A 座 7F 单元（以下简称该房屋）。该房屋实测建筑面积为 2003.57 平方米，房屋用途为办公，房屋类型为办公。

### 2、租赁用途

2.1 恺尚咨询向奥克贸易承诺，租赁该房屋作为办公使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

2.2 恺尚咨询保证，在租赁期内未征得奥克贸易书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变上述约定的使用用途。

### 3、交付日期和租赁期限

3.1 奥克贸易、恺尚咨询双方约定，奥克贸易于 2020 年 8 月 28 日前向恺尚咨询按现状交付该房屋。【出租】房屋租赁期自 2020 年 8 月 29 日起至 2022 年 9 月 30 日止。



3.2 租赁期满，奥克贸易有权收回该房屋，恺尚咨询应如期返还。恺尚咨询需继续承租该房屋的，则应于租赁期满前三个月向奥克贸易提出续租要求，经奥克贸易同意后重新签订租赁合同。恺尚咨询同意，租赁期满双方确定恺尚咨询不续租时，在不妨碍恺尚咨询正常使用的情况下，奥克贸易有权进行重新招租的各项准备工作，包括但不限于在预先约定的时间向客户展示该单元以及对该单元进行合理和必要的检查等工作，恺尚咨询应予以配合。

#### 4、租金、管理费、支付方式和期限

4.1 奥克贸易、恺尚咨询双方约定，该房屋每日每平方米建筑面积租金为（人民币）5.7 元（不含物业管理费）。月租金总计：¥347369 元（人民币）（大写：叁拾肆万柒仟叁佰陆拾玖元整）。

4.2 恺尚咨询应于每次租金到期日前 5 天（即每个月末的 25 号前）向奥克贸易支付后壹个月租金。逾期支付的，每逾期一日，则恺尚咨询需按月租金的 3% 支付违约金。

4.3 恺尚咨询支付租金的方式如下：电汇月付。

4.4 物业管理费标准：物业管理费为每建筑平米每月 25 元，由恺尚咨询支付。

#### 5、其他条款

本合同自双方签字盖章之日起生效

### 五、本次交易的目的和对公司的影响

上海地处国家泛长三角战略发展规划的中心，拥有金融资本、科研资源、贸易资源及人力资源等综合优势，上海虹桥商务区系泛长三角一体化的重要平台。公司本次使用自有资金在上海虹桥商务区购买办公房产，有利于公司利用上海金融资本优势，进一步拉近公司与金融资本市场的距离，加快公司国际化发展的进程；有利于公司利用上海科研资源，加强自主研发和产学研融合，巩固公司科技创新驱动力；有利于公司利用上海贸易资源，强化公司对产业链信息的敏感度，为公司产业提供信息支持，并进一步拓展贸易业务赚取超额利润；有利于公司利用上海人力资源优势，更好地引进人才并促进业务的发展，从而推动公司长远发展目标顺利实现。

本次公司在上海购置房产符合公司的长远发展战略，公司将在上海进一步整



合投资、证券、科技、贸易、销售、财务等各职能，实现集中管理、提高管理效率，此举对公司经营工作、未来市场定位和竞争力、提升公司品牌形象及知名度等均产生积极影响。本次交易标的的定价是协议双方按照市场价格与出售方进行协商后确定，不存在损害公司和全体股东特别是中小股东利益的行为，也不会对公司的财务状况及经营成果产生不利影响。

## 六、备查文件

- 1、第五届董事会第七次会议决议；
- 2、奥克贸易与恺尚房地产签署的《上海市房地产买卖合同》（701、702、703、704、705、706、707、708室）；
- 3、奥克贸易与恺尚咨询签署的《上海市房屋租赁合同》。

特此公告。

辽宁奥克化学股份有限公司董事会

二〇二〇年七月二十一日