



## 辽宁奥克化学股份有限公司

### 关于对深圳证券交易所问询函回复的公告

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。

辽宁奥克化学股份有限公司（以下简称“公司”）于近日收到深圳证券交易所创业板公司管理部下发的《关于对辽宁奥克化学股份有限公司的问询函》（创业板问询函〔2020〕第 208 号），公司现就问询函相关内容及回复公告如下：

1. 《关于购买房产的公告》显示，恺尚房地产已将标的资产租赁给第三方，租赁期限至2022年9月30日止。请你公司补充说明奥克贸易购买上述房产的具体用途，存在租约情况下仍购买上述房产的原因及合理性，与公司战略的匹配性。

公司回复：

公司于2019年初即开始陆续将证券、投资、贸易、销售等职能在上海进行整合，已在上海市虹桥商务区的国家会展中心办公楼租赁的办公室，面积493.51平方米，租赁期自2018年11月至2024年11月止。鉴于公司人才、科技、资本、贸易以及国际化发展的战略需求，考虑现有办公场地无法满足未来上海平台的发展所需，同时出于对上海虹桥商务区长远发展的信心，故公司选择在虹桥商务区购置房产以用于未来办公所需，以期在满足公司未来规划所需的基础上可以进一步优化公司固定资产配置、资产保值增值。公司购买的虹桥世界中心房产位于虹桥商务区核心地段，地理位置优越，交通便利，且其现有的租期到2022年9月30日可以较好的衔接公司目前在上海租赁的办公室期限并满足未来的规划。综上所述，公司此次购买房产是符合公司发展战略的，同时可进一步提高公司的资产质量。

2. 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。请你公司补充说明上述房产及土地使用权过户是否存在实质性障碍，相关资产权属是否清晰，公司需要缴纳土地使用权出让金的原因。

公司回复：



奥克贸易与恺尚房地产签署的《上海市房地产买卖合同》中约定如下：

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。

由上述条款可知奥克贸易与恺尚房地产执行的是上述条款中的 1 项，第 2 项不适用，故奥克贸易无需缴纳土地使用权出让金。

公司此次购买的房产不存在抵押、查封情况，相关房产过户亦不存在实质性障碍，后续公司将根据交易进展及时履行信息披露义务。

**3. 请你公司结合标的资产所在区域的可比交易情况补充说明上述购买房产及出租房产的定价公允性。**

**公司回复：**

公司本次在虹桥商务区购买的虹桥世界中心 L1-A 座 7 层的房产总面积 2003.57 平方米，购房总价 86,153,510.00 元，折合均价为 43000 元/平方米。2020 年 7 月 24 日在链家网查询显示，虹桥世界中心 L1-A 房产报价 50000 元/平方米、虹桥世界中心 698 号楼房产报价 44774 元/平方米、虹桥世界中心 B 栋房产报价 44666 元/平方米、虹桥世界中心 E 栋房产报价 42814 元/平方米。另经在巨潮资讯网查询，江西耐普矿机新材料股份有限公司（以下简称“耐普矿机”）于 2020 年 6 月 18 日发布的《关于购买房产的公告》，耐普矿机购买的位于上海市青浦区蟠龙路 899 弄 5 号博万兰韵文化中心的 1002 室-1009 室房产，房产总面积 1771.93 m<sup>2</sup>，折合均价为 42500 元/平方米。公司购买的房产与耐普矿机购买的房产同属虹桥商务区，直线距离约 3 公里；耐普矿机购买的房产系期房，且其周边商业配套设施尚未完善。经对比可知，公司本次购买的房产定价系交易双方根据市场行情经友好协商确定的，定价系公允的。

中指研究院、中国房地产指数系统出具的《2020 年上半年中国写字楼租金指数研究报告》及帝纳（上海）咨询管理有限公司出具的 2020 年 Q2 季度报告《上海写字楼报告》均显示，上海虹桥商圈样本平均租金为 5.6 元/平方米/天。



公司本次购买的房产位于虹桥世界中心 7 层，经调查虹桥世界中心其他楼层出租的价格亦在 5-6 元/平方米/天。综上可知，公司本次购买的房产租金 5.7 元/平方米/天是符合市场行情的，定价是公允的。

4.《关于购买房产的公告》称“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”。请你公司结合自身业务实际补充说明上述表述的具体含义和相关业务开展情况，是否构成向投资者的承诺。

**公司回复：**

公司之全资孙公司上海悉浦奥进出口有限公司于 2015 年 8 月设立，主要负责公司的贸易业务。2019 年公司亦分别设立了全资子公司上海奥克化学有限公司、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”），其中奥克贸易已归集了公司华东地区的销售业务。为更好的利用上海的区域及资源优势以及奥克国际化发展的战略需求，公司的证券部、投资部、华东销售部及负责贸易业务人员已在上海办公，投资、证券、贸易、销售职能在上海平台正常有序开展中。结合公司未来发展战略与经营管理所需，公司规划未来亦将科技、财务等各职能人员搬迁至上海办公，并进一步引进优秀人才强化团队建设，提高管理效率，增强公司的核心竞争力。公司国际化发展的战略及对上海平台职能进一步整合的规划，未曾涉及对未来经营业绩的阐述，亦不构成对投资者的承诺。

特此公告。

辽宁奥克化学股份有限公司董事会

二〇二〇年七月二十八日