

## **上海晨光文具股份有限公司**

### **关于购买办公用房及公租房的公告**

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：

- 公司拟购买上海市松江区莘砖公路及 G60 高速路交界处南部综合体（拉斐尔云廊）5 号楼及上海市松江区九亭镇中心路 1450 弄 17 幢 14 号。交易金额按暂测面积计算价值合计约为人民币 443,763,838 元。（最终面积以上海市房屋土地资源管理局认定的测绘机构出具的报告为准，且在实测面积确定后，按照实测面积重新结算房屋的总房款，差额实行多退少补。）
- 本次交易未构成关联交易
- 本次交易未构成重大资产重组
- 交易实施不存在重大法律障碍
- 本次购买房产无需提交股东大会审议

#### 一、交易概述

##### （一）基本情况

2015 年以来，上海晨光文具股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）新设多个中心和事业部，相应配套人员增长较快，现有办公楼已无法满足公司发展的需要，为配合公司发展，公司拟向上海临港松江高科技发展有限公司（以下简称“松江发展公司”）购买上海市松江区莘砖公路及 G60 高速路交界处南部综合体（拉斐尔云廊）5 号楼作为办公用房，向上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司（以下简称“松江公租房公司”）购买上海市松江区九亭镇中心路 1450 弄 17 幢 14 号的公租房作为业务骨干宿舍。其中：办公用房规划面积约

24,000 平方米，单价为人民币 16,650 元/平方米，按规划面积计算价值约人民币 399,600,000 元；公租房建筑面积 4,562.38 平方米，单价为人民币 9,680 元/平方米，按建筑面积计算价值人民币 44,163,838 元。（最终面积以上海市房屋土地资源管理局认定的测绘机构出具的报告为准，且在实测面积确定后，按照实测面积重新结算房屋的总房款，差额实行多退少补）。

本次交易不属于关联交易，也未构成重大资产重组。本次交易实施不存在重大法律障碍。

## （二）审议程序

公司于 2017 年 4 月 24 日召开第三届董事会第十八次会议审议通过了《关于公司购买办公用房、公租房及租赁办公大楼的议案》。同意公司在上海购买办公用房及公租房，租赁办公楼及支付服务费，并同意由董事会授权公司总裁具体办理相关事宜。该事项无须提交股东大会审议。

## 二、交易对方情况介绍

公司董事会已对购买办公用房及公租房的交易对方基本情况及其交易履约能力进行了必要的尽职调查，具体如下：

### （一）交易对方情况介绍

- 1、公司名称：上海临港松江高科技发展有限公司
- 2、企业性质：有限责任公司
- 3、成立时间：2014 年 10 月 21 日
- 4、住所：上海漕河泾开发区松江高科技园莘砖公路 518 号 3 幢 1206 室
- 5、法定代表人：丁桂康
- 6、注册资本：105,550 万人民币

7、经营范围：在上海临港松江高科技园从事房地产开发、建设、经营、管理、信息咨询，仓储服务，投资管理；市政基础设施开发投资；综合配套设施开发投资；提供科技产业化服务；室内外装潢设计、咨询、服务；建筑装饰装修建设工程设计施工一体化。【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】

8、主要股东：上海新闵资产经营有限公司和上海临港经济发展集团投资管理有限公司

9、截至本公告披露日，除本次交易事项外，松江发展公司与本公司在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系。

10、2016 年经审计主要财务数据：资产总额 66,139 万元，资产净额 65,179 万元，营业收入 61 万元，净利润-838 万元。

## （二）交易对方情况介绍

1、公司名称：上海漕河泾开发区松江公共租赁住房运营有限公司

2、企业性质：有限责任公司

3、成立时间：2012 年 7 月 9 日

4、住所：上海市松江区九亭镇九新公路 339 号 1 幢 13 楼-566

5、法定代表人：姜士昌

6、注册资本：20,000 万人民币

7、经营范围：本市范围内公共租赁住房的投资、建设、租赁经营管理。物业管理，停车场（库）经营，房地产开发。【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】

8、主要股东：上海九亭资产经营管理有限公司和上海临港经济发展集团资产管理有限公司

9、截至本公告披露日，除本次交易事项外，松江公租公司与本公司在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系。

10、2016 年经审计主要财务数据：资产总额 91,788 万元，资产净额 19,517 万元，营业收入 18,374 万元，净利润 124 万元。

## 三、交易标的基本情况

本次购买办公用房及公租房的交易标的情况具体如下：

### （一）公司拟购买的办公用房的基本情况

交易标的：上海市松江区莘砖公路及 G60 高速路交界处南部综合体（拉斐尔云廊）5 号楼

标的分类：工业

权属状况说明：该房产的开发商为松江发展公司，产权清晰，截至本公告披露日，不存在抵押及其他任何限制转让的情况。

定价情况：按照市场价格并与销售方进行协商后定价

标的状态：建设中，房屋结构封顶的时间不晚于 2017 年 9 月 30 日，交房时间不晚于 2019 年 12 月 31 日。

(二) 公司拟购买的公租房的基本情况

交易标的：上海市松江区九亭镇中心路 1450 弄 17 幢 14 号

标的分类：住宅类

权属状况说明：该房产的开发商为松江公租房公司，产权清晰，截至本公告披露日，不存在抵押及其他任何限制转让的情况。

定价情况：按照市场价格并与销售方进行协商后定价

标的状态：现房

四、交易合同或协议的主要内容及履约安排

本次购买办公用房及公租房的交易合同情况具体如下：

(一) 公司拟购买办公用房的主要内容

公司拟与松江发展公司签订《房屋订购合同》，主要内容如下：

1、定价情况及交易价格：经双方协商一致，该房屋的成交单价为人民币 16,650 元/平方米，按规划面积（24,000 平方米）计算总购房款为人民币 399,600,000 元。（最终面积以上海市房屋土地资源管理局认定的测绘机构出具的报告为准，且在实测面积确定后，按照实测面积重新结算房屋的总房款，差额实行多退少补）。

2、支付方式：公司以现金分期的方式向松江发展公司支付购房款

3、资金来源：公司自有资金

4、交付时间：2019 年 12 月 31 日前

(二) 公司拟购买公租房的主要内容

公司拟与松江公租房公司签订《公共租赁住房订购意向书》，主要内容如下：

1、定价情况及交易价格：经双方协商一致，该房屋的成交单价为人民币 9,680 元/平方米（不包含房屋装修价格）。按建筑面积（4,562.38 平方米）计算总购房款为人民币 44,163,838 元（此价格不包含房屋装修价格，且在实测面积确定后，按照实测面积重新结算房屋的总房款，差额实行多退少补）。

2、支付方式：公司以现金分期的方式向松江公租房公司支付购房款

3、资金来源：公司自有资金

4、交付时间：支付全额购房款之日起 10 个工作日内交付房屋

公租房（17 幢 14 号）的买卖行为是基于南部综合体（拉斐尔云廊）5 号楼的交易为前置条件，如因公司的原因导致南部综合体（拉斐尔云廊）5 号楼的交易终止的，则公司同意双方就公共租赁房的购买所签署的一切合同及协议均予以解除，公司除需按照合同或协议约定承担违约责任外，另需在合同或协议解除之日起 15 个工作日内完成公共租赁房产权变更手续及退房手续。

## 五、本次购买办公用房产对公司的影响

本次购买房产将作为公司新的办公场所及业务骨干宿舍，有利于为公司长期发展提供稳定场所，有利于提升公司品牌形象和客户接待；有利于稳定公司员工队伍，提升公司对人才的吸引力，符合公司长远发展的需要，对公司未来的长期稳定发展将起到积极作用；有利于资产保值增值。本次购买办公用房及公租房的资金为公司自有资金，对公司日常经营的现金流转不会产生重大影响。

## 六、其他事项说明

### 1、关于租赁办公楼的说明

公司现有办公楼无法满足公司发展的需要，而公司拟购买的办公用房产要到 2019 年底才能交付，无法及时满足当下公司的使用需求，所以公司拟租赁办公大楼作为过渡。

出租方：上海临松置业有限公司

租赁地址：上海市松江区九亭镇研展路 455 号 3 幢

租赁面积：16,717.99 平方米

日租金：人民币 2.15 元/天/平方米

租赁期限：3 年，自 2017 年 6 月 1 日至 2020 年 5 月 31 日

免租金装修期：3 个月，自 2017 年 6 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日

### 2、关于支付服务费的说明

基于松江发展公司现在及将来为公司提供的全生命周期的企业服务，包括但不限于：（1）负责为公司购买“南部综合体（拉斐尔云廊）5 号楼”提供咨询服务；（2）为公司提供在产业政策、财税政策、人才政策以及园区物业服务等多方

面的服务；(3)协助公司申请享受国家高新技术开发区和松江区的各项优惠政策，如税收优惠、政府各项扶持资金等，公司拟向松江发展公司支付服务费总计人民币 44,400,000 元整，分期支付。

特此公告。

上海晨光文具股份有限公司董事会

2017年4月25日