

# 银基烯碳新材料集团股份有限公司

## 购买房产的公告

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

银基烯碳新材料集团股份有限公司（以下简称：公司、本公司或烯碳新材）全资子公司沈阳银基矿业有限公司（以下简称：银基矿业）与沈阳皇盛酒店管理有限公司（以下简称：沈阳皇盛）签署《房产转让协议》，银基矿业拟购买其所有的位于和平区十一纬路 82 号商业项目 8-12 层房屋所有权及相应部分土地使用权，购买价款 6,000 万元。

#### （二）是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

本次交易不构成重大资产重组。

#### （三）是否构成关联交易

本次交易不构成关联交易。

#### （四）审议和表决情况

公司于 2019 年 11 月 24 日召开第十一届董事会第十三次临时会议审议通过了《关于全资子公司购买房产的议案》，表决结果：同意 3 票，反对 2 票，弃权 0 票。董事万江明先生发表反对意见的原因为：一是非主营业务，二是资金紧张和短缺。董事赵跃强先生发表反对意见的原因为：此项目非公司主营业务，且公司资金紧张。

### （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：沈阳皇盛酒店管理有限公司

住所：沈阳市和平区十一纬路 82 号

注册地址：沈阳市和平区十一纬路 82 号

企业类型：有限责任公司

法定代表人：聂品

实际控制人：聂品

主营业务：酒店管理（不含经营）、物业管理服务，自有房屋租赁，商务代理服务，停车场管理服务。

注册资本：13440 万元

## 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：沈阳市和平区十一纬路 82 号商业项目 8-12 层商业用房

2、交易标的类别：固定资产

3、交易标的所在地：沈阳市和平区十一纬路 82 号

### （二）交易标的资产权属情况

截止目前，和平区十一纬路 82 号 8-12 层商业用房（辽（2007）沈阳市不动产权第 0164235 号）已全部被抵押盛京银行大连星海支行，抵押期限至 2021 年 11 月 9 日，抵押房产和土地面积分别为 10637.67 平方米和 1304.49 平方米。

### （三）交易标的审计、评估情况

本次房产转让作价根据辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司（以下简称：辽荣房）出具的辽荣房评报字[2019]第 D018 号房地产估价报告，截止评估基准日 2019 年 5 月 17 日，沈阳皇盛酒店管理有限公司所有的位于和平区十一纬路 82 号 8-12 层商业房地产建筑面积 7,201.55 平方米，评估单价 8,350 元/平方米，评估值为 60,132,943 元。本次评估机构辽荣房主要采用比较法的评估方法进行估价。

## 四、定价情况

参考上述评估结果并经双方协商后一致同意，此次交易价格为 60,000,000 元。

## 五、交易协议的主要内容

### （一）交易协议主要内容

甲方（出让方）：沈阳皇盛酒店管理有限公司

乙方（受让方）：沈阳银基矿业有限公司

#### 第一条 转让标的

本协议项下转让标的为：甲方持有的位于和平区十一纬路 82 号商业项目 8-12 层房屋所有权及相应部分土地使用权。

#### 第二条 转让价款及支付方式及产权转让变更

价款：甲、乙双方一致同意，标的转让总价款为人民币 6000 万元（大写：陆仟万元整）。

#### 第三条 款项支付时间及发票条款

1、乙方应在 2019 年 12 月 25 日向甲方支付人民币 1000 万元（大写：壹仟万元整）。

2、乙方应在 2020 年 02 月 29 日前向甲方支付房款 2000 万元

3、乙方应在 2020 年 10 月 31 日前向甲方支付尾款。

（注：以上条款约定的金额均为含税总价。）

4、每次付款前，甲方需向乙方提供符合乙方要求的增值税普通发票，如因甲方原因未按照本条款约定向乙方提供发票或提供的发票不符合乙方要求，乙方有权拒

绝付款，且不承担任何因此产生的逾期付款责任。

#### 第四条 转让标的交付及产权变更

1、甲乙双方确认：标的物房屋目前存在抵押，担保债务的借款人为：银基烯碳新材料集团股份有限公司，债务金额为 3500 万元。

2、本协议签订后 5 个工作日内，甲方向乙方交付标的物房屋的使用权，乙方已经进行实地勘验，乙方接收视为对标的房屋使用现状的认可；甲方同意乙方进行装修使用和合法经营。

3、甲方负责承担交付使用房屋前房屋的一切费用，包括但不限于水、电、物业等费用；待甲方交付乙方使用后，上述费用由乙方自行承担。

4、因乙方是标的房屋所担保债务人的关联公司，因此，乙方承诺负责解除对标的物的抵押。

5、乙方付清本协议项下全部转让款且标的房屋解除抵押后 5 个工作日内，甲方应协助乙方到不动产权管理部门办理本协议项下房屋不动产权过户手续。

#### 第五条 违约责任

1、任何一方违反本协议约定的行为均构成违约，按照法律规定及合同约定承担违约责任。

2、如乙方不能按本协议的规定按期支付转让款，每逾期一日应向甲方支付所欠转让款总额的万分之一点五作为违约金。

3、如甲方因自身原因未按本协议规定的期限完成产权变更手续，每逾期一日应向乙方支付转让款总额的万分之一点五作为违约金。

#### 第六条 过渡期安排

过渡期自本协议生效之日始至标的物产权全部变更登记完毕之日止。在此过渡期内：

1、甲方应善意行使其对标的物的所有权，甲方不得新增债务或在标的物上设置新的担保，否则新增债务或者担保由甲方承担。

2、甲方不得再对标的物进行任何形式的处置，该处置包括但不限于抵押、出售、出租、出借等。

#### 第七条 费用承担

房屋产权转让的全部税费，由甲、乙双方按照法律规定各自承担。

#### 第八条 协议的变更与解除

1、若甲、乙其中一方或双方欲变更本协议所约定的内容，须经双方协商一致，签订书面变更协议。

2、出现法律规定或本协议约定的可以解除本协议的情况的，一方有权解除本协议。

3、如乙方逾期支付任一期房款超过 90 日的，甲方有权解除本协议，并要求乙方按照购房款总额的 10%承担违约责任；协议解除后，双方按照以下方式处理标的房屋：

3.1 乙方应当于协议解除之日起 90 日内，将房屋按照接收前原状向甲方交付；

3.2 乙方对房屋的装修、添附物等，可以拆除的自行拆除；无法拆除或拆除后影响标的房屋主体结构的，应当保留；甲方无需对乙方的装修进行补偿。

3.3 自房屋交付之日起至乙方实际腾退房屋之日止，乙方按照市场价格支付房屋占用费用（租金）；

3.4 甲方应当于本协议解除之日起 90 日内返还乙方已经支付的购房款；如乙方未支付房屋占用费及违约金，甲方可以扣除上述费用及违约金后，将剩余款项返还给乙方；如乙方已支付的房款不足以抵顶上述款项，甲方有权要求乙方继续承担。

4 如甲方在具备本协议约定的办理过户条件下仍逾期办理标的物房屋不动产权过户手续超过 90 日的，乙方有权解除本协议，并要求甲方按照购房款总额的 10%承担违约责任；协议解除后，双方按照以下方式处理标的房屋：

4.1 乙方应当于本协议解除之日起 90 日内，将房屋按照接收前原状向甲方交付；

4.2 乙方对房屋的装修、添附物等，乙方有权自行拆除自留；无法拆除或拆除后影响标的房屋主体结构的，可以保留。甲方应对乙方的装修损失进行适当补偿。

4.3 自房屋交付之日起至乙方实际腾退房屋之日止，乙方无需支付房屋占用费用（租金）；

4.4 甲方应当于乙方返还房屋之日起 30 日内返还乙方已经支付的全部购房款，同时支付违约金及装修补偿金（如有）。

## （二）交易协议的其他情况

本协议一式叁份，甲、乙双方各执壹份，报不动产登记管理机关备案壹份，每份均具有同等法律效力。本协议未尽事宜由各方另行协商确定，并签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

## 六、交易目的及对公司的影响

公司全资子公司银基矿业此次收购的商业用房前身是皇城酒店，开业时间 1996 年 9 月，新近装修时间 2004 年 5 月，楼高 17 层，共有客房总数 201 间（套），标间面积 32 平米，坐落于市中心商务及金融区黄金地段，毗邻市政府、太原街商业区、中街商业区。公司拟将其改造成设计师主题酒店，具有低成本投入，高回报收益的特点，是目前比较流行的一种社会认同度较高的酒店运营模式之一，对企业未来的收益及运营发展都是一个很好的着力点。此次收购也符合在中央决策支持东北老工业基地振兴这一大背景下，辽宁省提出构建以沈阳为中心的辽宁中部城市群，发展沈阳经济区，建设大沈阳的战略。

## 七、备查文件目录

- 1、《房产转让协议》
- 2、《房地产估价报告》

银基烯碳新材料集团股份有限公司

董事会

2019 年 11 月 27 日