

UNITED STATES
SECURITIES AND EXCHANGE COMMISSION
Washington, D.C. 20549

FORM 8-K

CURRENT REPORT
Pursuant to Section 13 OR 15(d) of The Securities Exchange Act of 1934

DATE OF REPORT (DATE OF EARLIEST EVENT REPORTED): **JULY 7, 2021**

NORTHERN TECHNOLOGIES INTERNATIONAL CORPORATION

(Exact name of registrant as specified in its charter)

Delaware
(State or other jurisdiction
of incorporation)

001-11038
(Commission
File Number)

41-0857886
(IRS Employer
Identification No.)

4201 Woodland Road
P.O. Box 69
Circle Pines, Minnesota
(Address of principal executive offices)

55014
(Zip Code)

(763) 225-6600
(Registrant's telephone number, including area code)

Not Applicable
(Former name or former address, if changed since last report.)

Check the appropriate box below if the Form 8-K filing is intended to simultaneously satisfy the filing obligation of the registrant under any of the following provisions:

- Written communications pursuant to Rule 425 under the Securities Act (17 CFR 230.425)
- Soliciting material pursuant to Rule 14a-12 under the Exchange Act (17 CFR 240.14a-12)
- Pre-commencement communications pursuant to Rule 14d-2(b) under the Exchange Act (17 CFR 240.14d-2(b))
- Pre-commencement communications pursuant to Rule 13e-4(c) under the Exchange Act (17 CFR 240.13e-4(c))

Securities registered pursuant to Section 12(b) of the Act:

Title of each class	Trading Symbol(s)	Name of each exchange on which registered
Common stock, par value \$0.02 per share	NTIC	Nasdaq Global Market

Indicate by check mark whether the registrant is an emerging growth company as defined in Rule 405 of the Securities Act of 1933 (§230.405 of this chapter) or Rule 12b-2 of the Securities Exchange Act of 1934 (§240.12b-2 of this chapter).

Emerging growth company

If an emerging growth company, indicate by check mark if the registrant has elected not to use the extended transition period for complying with any new or revised financial accounting standards provided pursuant to Section 13(a) of the Exchange Act.

Item 1.01. Entry into a Material Definitive Agreement.

On July 7, 2021, NTIC (Shanghai) Co., Ltd. (“NTIC China”), a wholly-owned subsidiary of Northern Technologies International Corporation (the “Company”), entered into a Real Estate Purchase and Sales Contract (the “Real Estate Agreement”) with Shanghai FASTO Investment Group Limited Company (the “Seller”), pursuant to which NTIC China has agreed to acquire an approximately 1,950 square meter industrial building and the right to use certain real estate in the Qingpu District of Shanghai, China (the “Property”) for a purchase price of approximately RMB 32.6 million yuan (approximately USD \$5.1 million), not including approximately RMB 10 million yuan (approximately USD \$1.6 million) in anticipated renovation, equipment, transaction and other costs and expenses. The Property will be used as NTIC China’s new corporate headquarters. The purchase price will be funded with the Company’s cash on hand.

The foregoing description of the Real Estate Agreement is only a summary of the material terms and does not purport to be a complete description of the rights and obligations of the parties thereunder, and is qualified in its entirety by reference to the Real Estate Agreement which is filed as Exhibit 10.1 to this Current Report on Form 8-K and an unofficial English summary of the Real Estate Agreement, which is filed as Exhibit 10.2 to this Current Report on Form 8-K.

Item 9.01 Financial Statements and Exhibits.

(d) *Exhibits.*

Exhibit No.	Description
<u>10.1</u>	<u>Real Estate Purchase and Sales Contract dated July 7, 2021 between NTIC (Shanghai) Co., Ltd. and Shanghai FASTO Investment Group Limited Company (Official Chinese Version)</u>
<u>10.2</u>	<u>Unofficial English Summary of Real Estate Purchase and Sales Contract dated July 7, 2021 between NTIC (Shanghai) Co., Ltd. and Shanghai FASTO Investment Group Limited Company</u>
104	The cover page from this current report on Form 8-K, formatted in Inline XBRL

SIGNATURE

Pursuant to the requirements of the Securities Exchange Act of 1934, the registrant has duly caused this report to be signed on its behalf by the undersigned hereunto duly authorized.

**NORTHERN TECHNOLOGIES
INTERNATIONAL CORPORATION**

By: /s/ Matthew C. Wolsfeld
Matthew C. Wolsfeld
Chief Financial Officer and Corporate Secretary

上海市房地产买卖合同





上海市房地产买卖合同

（合同编号：2021062201）

立房地产买卖合同人

卖售人(甲方)：上海法诗图投资集团有限公司

买受人(乙方)：北美防锈技术（上海）有限公司

根据中华人民共和国有关法律、法规和本市有关规定，甲、乙双方遵循自愿、公平和诚实信用的原则，经协商一致订立本合同，以资共同遵守。

第一条 甲乙双方共同商定，由乙方受让甲方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：

(一)房地产座落：上海市崧泽大道 6066 号 29 号楼，

(二)房屋类型：厂房（以房产证上记载的房屋类型为准）

结构：钢混

(三)房屋建筑面积：1941.84平方米，其中地下一层面积：323.64平方米，该房屋占用范围的土地使用权/平方米。

(四)房屋平面图和房地产四至范围见(附件一)。

(五)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。

(六)随房屋同时转让的设备（非房屋附属设备）及装饰情况见附件二。

(七)本合同签订时，甲方转让的房地产的相关关系(包括抵押、相邻、租赁等其他关系)见附件五。



甲方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，乙方对甲方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 甲、乙双方经协商一致，同意上述房地产转让价款共计人民币为 32622912 元，（大写）：叁仟贰佰陆拾贰万贰仟玖佰壹拾贰圆整

为免疑义，鉴于双方已对现场进行勘测，双方进一步同意，如果面积误差正负 1.5% 内（含 1.5%），则总价不予调整。

乙方的付款方式和付款期限由甲、乙双方在付款协议（附件三）中约定明确。乙方交付房价款后【30】个工作日内，甲方应开具符合税务规定的发票。

第三条 甲方转让房地产时，土地使用权按下列第一款办理。

（一）该房屋占用的国有土地使用权的使用年限从 2005 年 11 月 30 日起至 2055 年 11 月 29 日止。甲方将上述房地产转让给乙方后，出让合同载明的权利、义务一并转移给乙方。

（二）按照中华人民共和国法律、法规、规章及有关规定，乙方应当办理土地使用权出让手续并缴纳土地使用权出让金。

（三）_____ / _____

第四条 甲、乙双方同意，甲方于 2022 年 1 月 31 日前腾出该房屋并通知乙方进行验收交接。乙方应在收到通知之日起的 三 日内对房屋及其装饰、设备情况进行查验。查验后 甲方将房屋钥匙交付给 为房屋转移占有的标志。

第五条 甲方承诺，自本合同签订之日起至该房屋验收交接期间，凡已纳入本合同附件二的各项房屋装饰及附属设施被损坏或被拆除的，应按



被损坏或被拆除的房屋装饰及附属设施按评估价值的 0.1% 向乙方支付违约金。

第六条 甲、乙双方确认，在 2022 年 1 月 1 日之前，甲乙双方 向房地产交易中心申请办理转让过户手续；申请过户前，甲方应当确保房地产已解除全部抵押、查封等，无任何权利瑕疵及权属争议。

上述房地产权利转移日期以青浦区房地产交易中心受理该房地产转让过户申请之日为准。

甲方承诺，在乙方或者委托他人办理转让过户时，积极给予协助。由于甲方故意拖延或者不及时提供相关材料的，乙方按本合同第十条追究甲方的违约责任。

甲、乙双方同意，自本合同签订后，甲乙双方或其中一方均有权向房地产登记机构办理预告登记；乙方办理预告登记的，甲方应当无条件配合。

第七条 上述房地产风险责任自该房地产权利转移之日起转移给乙方。

第八条 本合同生效后，甲、乙双方应按国家及本市的有关规定缴纳税、费。

在上述房地产转移占有前未支付的物业管理费、水、电、燃气、通信费等其他费用，按本合同附件四约定支付。

第九条 乙方未按本合同约定期限付款的，甲、乙双方同意按下列第 款内容处理。

(一)每逾期一日，乙方应向甲方支付逾期未付款的 0.05% 的违约金，合同继续履行。



(二)乙方逾期未付款,甲方应书面催告乙方,自收到甲方书面催告之日起的___/___日内,乙方仍未付款的,甲方有权单方解除合同,并书面通知乙方,自收到通知之日起的___/___日内乙方未提出异议,合同即行解除。甲方可从乙方已付款中扣除乙方应向甲方支付逾期未付款___%的违约金,余款返还给乙方,已付款不足违约金部分,乙方应在接到书面通知之日起___/___日内向甲方支付。若乙方违约给甲方造成经济损失的,甲方实际经济损失超过乙方应支付的违约金时,实际经济损失与违约金的差额应由乙方据实赔偿。

(三)_____ / _____

第十条 甲方未按本合同第四条和第六条约定期限交接房地产、办理过户的,甲、乙双方同意按下列第一款内容处理。

(一)每逾期一日,甲方应向乙方支付已收款0.05%的违约金,合同继续履行。因房地产被抵押、查封等原因导致甲方逾期办理房地产过户超过【100】个工作日的,乙方有权立即解除合同;乙方解除合同的,甲方应向乙方返还全部房款,并按照房款金额的10%向乙方支付违约金。

(二)甲方逾期未交付房地产,乙方应书面催告甲方,自收到乙方书面催告之日起的___/___日内,甲方仍未交付房地产的,乙方有权单方解除合同,并书面通知甲方,自收到通知之日起的___/___日内甲方未提出异议,合同即行解除。甲方除应在收到书面通知之日起___/___日内向乙方返还已收款和利息(自乙方支付房款之日起至解除合同之日止)外,还应按已收款的___/___%向乙方支付违约金。若甲方违约给乙方造成经济



损失的，乙方实际经济损失超过甲方应支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额应由甲方据实赔偿。

(三) _____ / _____

第十一条 经甲、乙双方协商一致，在不违反有关法律、法规的前提下，订立的补充条款或补充协议，为买卖合同不可分割的一部份。本合同补充条款与正文条款不一致的，以补充条款为准。

第十二条 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。本合同补充条款经加盖骑缝章后将作为本合同的组成部分，具有法律效力。

第十三条 本合同适用中华人民共和国法律、法规。甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议的，可以协商解决，也可以向有关部门申请调解，或选择以下第二项方式解决。

(一) 向上海仲裁委员会申请仲裁。

(二) 依法向青浦区人民法院起诉。

第十四条 本合同一式5份，甲、乙双方各执2份，青浦房地产交易中心一份。



补充条款（一）

（粘贴线）

（骑缝章加盖处）

甲、乙双方经协商一致特订立一下补充条款：

一、 对合同第九条及附件三的补充（关于房款支付）

- 1、如乙方采取银行按揭贷款方式支付房款的，并承担由此发生的全部相关费用，履行相关手续。乙方应在向房地产交易中心申请办理转让过户手续前向甲方出具贷款银行同意放款的相关证明文件。
- 2、如乙方银行贷款未能在本合同约定的期限内到达甲方账户的，或银行批准贷款额度不足乙方申请贷款额度的而导致无法按期向甲方支付房款的，或银行拒绝房贷的，则乙方应在本合同附件三第二条第二款约定的截止日期前向甲方付清全额房款，在乙方未能付清所有房款前，甲方有权拒绝办理过户手续；甲方可单方面解除合同并追究乙方的违约责任。
- 3、乙方未按合同约定期限付款的，每逾期一日，乙方应向甲方支付应付款项的0.05%的滞纳金；逾期超过60自然天的，甲方有权经书面通知乙方后单方解除合同。乙方已付的所有款项均但不超过本房地产买卖合同总金额的50%部分作为违约金，承担违约责任由甲方全额没收。若乙方违约给甲方造成经济损失的，甲方实际经济损失超过乙方应支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额应由乙方据实赔偿。
- 4、因乙方在借款合同下的违约行为，包括但不限于未如期偿还贷款、提供虚假资料等，给甲方造成的损失均由乙方承担。
- 5、乙方逾期付款的，甲方有权相应顺延按照本合同办理产权过户、交付房屋等时间而无须承担任何违约责任。

二、 对合同第四、五条的补充（关于房屋交付手续）

- 1、甲方将本房屋的钥匙交付乙方视为房屋已经交付给乙方所有，乙方应该签收钥匙签收单。乙方无故未能根据甲方书面通知的日期办理该房屋验收交付手续的，自甲方书面通知的日期次日起，即视为甲方已履行房屋交付义务，同时该房屋的毁损、灭失、失火等所有风险责任也从该日起转移至乙方；同时，甲方有权将该房屋的钥匙移交办公楼管理服务机构；乙方应自甲方书面通知的日期的次日起向物业管理机构缴付物业管理费用。
- 2、乙方如在约定房屋交付日前三天未收到甲方交房通知，应积极主动与甲方联系。
- 3、如乙方未在房屋交付日前付清房款或违约金的，无权要求甲方办理交付手续。



三、 关于双方通讯方式的补充

一方的通讯地址或电话如发生变更，均需以邮政挂号的方式立即书面通知对方，并以邮政挂号发出三日后视为对方已经收到。本合同所列乙方产权人（就除无民事行为能力人外）均为联系人。甲方发至乙方任何联系人的邮政挂号，即视同乙方所有产权人均已收到书面通知。

四、 对合同未涉及内容的补充

- 1、 双方确认，合同及其补充条款均系双方就该房屋的买卖事宜经协商一致后共同自愿拟定，并非任何一方制订的格式条款。
- 2、 乙方确认，该房屋的广告、楼书、样板房、模型以及其他宣传资料仅作为乙方选择楼盘时的参考，不作为合同的组成部分，如与本合同约定有冲突的，以本合同、附件及补充条款的约定为准。
- 3、 乙方同意并知晓，甲方项目尚未开发建设区域允许做规划调整并建高层建筑。
- 4、 补充条款的约定如与合同不一致，以补充条款的约定为准。
- 5、 未经双方书面同意，不得修改本合同及其附件。
- 6、 双方确认，直至合同签署日双方就乙方向甲方购买该房屋一事及相关事宜的全部协议内容，皆载列于本合同、本补充条款及合同的附件。此外，双方之间并没有其他协议；任何一方也没有向另一方做出合同、本补充条款及合同的附件以外的任何具法律效力的陈述或保证；任何一方皆不得就上述的陈述或保证（如有），向另一方提出任何索赔或采取任何法律行动。
- 7、 房地产买卖所涉相关税费，由甲乙双方依法自行承担。
- 8、 甲方确认：甲方在本合同项下所向乙方收取的全部房款，应首先用于涤除上海农村商业银行杨浦支行的抵押权登记。





补充条款（二）

在签订本合同时，甲、乙双方均已知晓国家和本市住房限售规定，如因违反限售规定，房地产交易中心不予办理房地产登记，并出具《不予办理房地产交易、过户通知》。





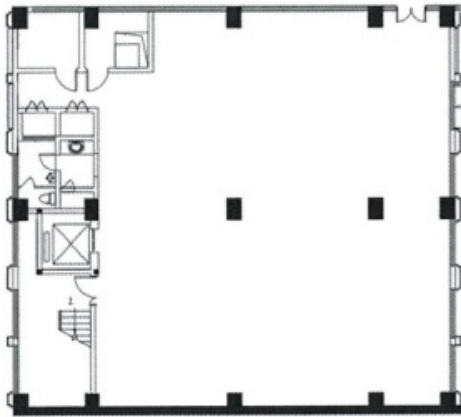
附件一

房屋平面图及房地产四至范围

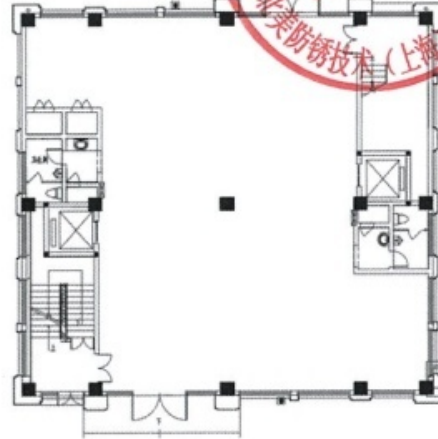
(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

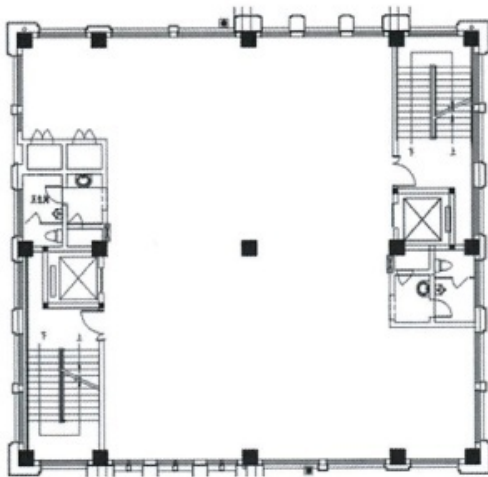
B1



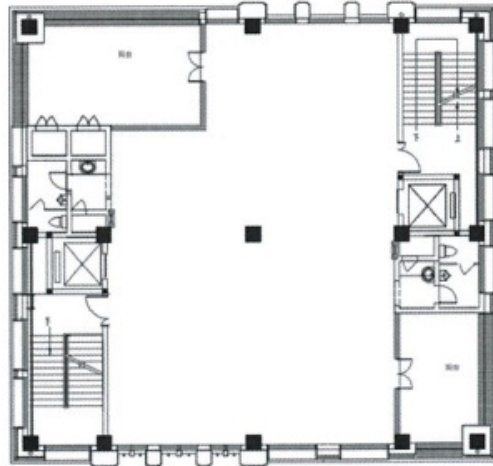
1F



2-4F



5F





附件二

随房屋同时转让的设备、装饰情况及处理

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

设备:

序号	名称	品牌	型号	数量	备注
1	配电箱	上海赐晟电气	B1APZ1\2	二套	
2	配电箱	上海赐晟电气	B1AL1	一套	
3	配电箱	上海赐晟电气	AL1~AL5	五套	
4	配电箱	上海赐晟电气	AP-DT1	一套	
5	配电箱	上海赐晟电气	4AEL1	二套	
6	配电箱	上海赐晟电气	B1AP1	一套	
7	电梯	日立	LCA 型	一台	无机房电梯
8	消防箱	福建广渤	DN-65	十二套	含灭火器
9	污水提升泵	上海艾澜达	LIFTD500D150GR	一套	含控制箱
10	潜污泵	华山泵业	80JYWQ45-15-1600-4	一套	含控制箱

装饰: 无

关于设备及装饰费用按以下第一款办理:

(一) 以上所列设备和装修费用包含在本合同第二条约定的房地产转让价款内, 乙方不需另外支付费用, 甲方不得拆除并应随房屋交付乙方。

(二) 以上所列设备和装修费用未包含在本合同第二条约定的房地产转让价款内, 乙方需另外支付费用人民币 元, 在本合同第四条约定的房屋验收交接时, 由乙方向甲方支付, 甲方不得拆除并应随房屋交付乙方。



附件三

付款协议

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

甲、乙双方经协商,同意乙方采用下列第一种付款方式

一、 自有资金付款方式:

1、在本合同签订之日,支付占总房价 50% 的房款,计人民币 16311456 元 (大写: 壹仟陆佰叁拾壹万壹仟肆佰伍拾陆圆整) (包含已支付的 100 万元)

2、在 2021 年 7 月 23 日前,支付占总房价 50% 的房款,计人民币 16311456 元 (大写: 壹仟陆佰叁拾壹万壹仟肆佰伍拾陆圆整)

二、 贷款支付方式:

1、本合同签订之日,支付约占总房价 50% 的房款,计人民币 _____ 元

(大写: _____)

2、 剩余房款,约为全部房价款 50%,计人民币 _____ 元 (大写: _____),由乙方通过向银行申请按揭贷款的方式于 年 ____ 月 ____ 日之前付清。

指定的支付帐户:

户名: 上海法诗图投资集团有限公司

收款行: 上海农村商业银行香花桥支行

帐号: 32744928010036652





附件四

物业管理费、水、电、煤、电讯等其他费用的支付

(粘贴线)



物业管理费、水、电、煤、电讯等费用，在转移占有前未支付和未结算的费用由甲方承担；转移占有后，使用该房地产所发生的费用均由乙方承担。

甲方在本合同第四条约定的房屋验收交接后【7】日内，与乙方共同办理水、电、燃气、电话、有线电视等过户手续。水、电、有线电视、电话、燃气初装费按以下第二款办理：

(一) 由甲方无偿转让给乙方，乙方无需另外支付费用。

(二) 由乙方另行向甲方支付，具体金额由甲、乙双方办理过户手续时以各相关部门规定为准。



附件五

相关关系(包括租赁、抵押、相邻等其他关系)和户口迁移

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

租赁情况：无

抵押情况：上海农村商业银行杨浦支行

相邻关系：无





甲方 (一): 上海法诗图投资集团有限公司

营业执照: 31000400369490

营业地址: 上海市青浦区崧泽大道 6066 弄

邮政编码: 201703

代理人: 王育云

联系电话:

本人签名:



2021年7月6日 签于:

乙方 (一):

营业执照:

营业地址: 上海市青浦区崧泽大道 6066 弄

邮政编码: 201703

代理人:

联系电话:

本人签名:



2021年7月6日 签于:

合同签订时间:





Unofficial English Summary of Shanghai Real Estate Contract dated July 7, 2021 between NTIC (Shanghai) Co., Ltd, and Shanghai FASTO Investment Group Limited Company

On July 7, 2021, NTIC (Shanghai) Co., Ltd. (“Buyer”), a wholly owned subsidiary of Northern Technologies International Corporation (the “Company”), entered into a Shanghai Real Estate Sales Contract (the “Contract”) with Shanghai FASTO Investment Group Limited Company (“Seller”) to purchase the building located on Building 29, No. 6066 Songze Avenue, Shanghai (the “Property”).

The Property is approximately 1941 square meters. The building is made of steel and concrete and is considered a factory-site.

The purchase price for the Property is thirty two million six hundred and twenty two thousand nine hundred and twelve yuan only (RMB 32,622,912 yuan) (“Purchase Price”). The Purchase Price includes not only the sale of the Property but also includes the equipment inside the Property. Upon signing of the Contract, the Buyer shall pay fifty percent (50%) of the Purchase Price, which amounts to sixteen million three hundred and eleven thousand four hundred and fifty six yuan only (RMB 16,311,456). The Buyer shall pay the remaining fifty percent (50%) of the Purchase Price before July 15, 2021. The Buyer will be paying the Purchase Price using its self-owned funds.

The land where the Property is located is owned by the People’s Republic of China. Seller has the right to use the land. Both parties will work together to facilitate the transfer of the Seller’s right to use the land, along with the title and ownership of the Property, to Buyer before January 1, 2022. The Seller will continue to pay the property management, water, electricity, gas, and telecommunication fees before transfer of the Property is complete. The Seller will vacate from the Property before January 31, 2022.

The Contract is governed by the laws and regulations of the People’s Republic of China. Any dispute that arises from the Contract may be settled through arbitration with the Shanghai Arbitration Commission or through trial to be held at the People’s court in Qingpu District.
