

# 福建青松股份有限公司

## 关于变更诺斯贝尔 148 亩大型产业园区项目 处置方案的进展公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 一、前期变更项目处置方案的情况

2024 年 10 月 28 日，福建青松股份有限公司（以下简称“公司”或“青松股份”）召开第五届董事会第十一次会议，审议通过了《关于变更诺斯贝尔 148 亩大型产业园区项目处置方案暨签署〈工业项目合作开发协议〉的议案》，同意全资子公司诺斯贝尔化妆品股份有限公司（以下简称“诺斯贝尔”）变更诺斯贝尔 148 亩大型产业园区项目（以下简称“148 亩土地项目”）处置方案，由终止 148 亩土地项目建设并与政府部门协商有偿收回土地使用权，改为由诺斯贝尔引入投资方中山市米伽科技有限公司（以下简称“米伽科技”）参与合作开发，并与米伽科技签署《工业项目合作开发协议》。

《工业项目合作开发协议》约定，诺斯贝尔与米伽科技共同出资成立“XX 有限责任公司”（暂定名，以市场监督管理部门核准登记的企业名称为准，以下简称“项目公司”），项目公司注册资本 1,000 万元，由诺斯贝尔出资 200 万元，持有 20% 股权；米伽科技出资 800 万元，持有 80% 股权。诺斯贝尔将 148 亩土地（含在建工程）项目按现状转让给项目公司，转让价格不含契税为 163,116,000 元。148 亩土地使用权完成不动产转让预告登记后，由项目公司作为 148 亩土地项目的开发主体。

具体内容详见公司于 2024 年 10 月 30 日在巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）披露的《关于变更诺斯贝尔 148 亩大型产业园区项目处置方案的公告》（公告编号：2024-050）。

根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自

律监管指引第 7 号——交易与关联交易》和《公司章程》等相关规定，本项目处置方案变更事项在公司董事会决策权限内，无需提交公司股东大会审议批准。

本项目处置方案变更不构成关联交易，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。

## 二、148 亩土地项目处置方案进展情况

### （一）设立项目公司进展情况

公司董事会审议通过《关于变更诺斯贝尔 148 亩大型产业园区项目处置方案暨签署〈工业项目合作开发协议〉的议案》后，诺斯贝尔与米伽科技签署的《工业项目合作开发协议》生效，双方积极筹备设立项目公司事宜。项目公司名称确定为中山市鸿嘉科技有限公司（以下简称“鸿嘉科技”），并于近日完成注册登记并取得营业执照，鸿嘉科技工商登记信息如下：

- 1、企业名称：中山市鸿嘉科技有限公司
- 2、企业类型：其他有限责任公司
- 3、注册资本：人民币 1,000 万元
- 4、成立日期：2024 年 10 月 29 日
- 5、法定代表人：庞启文
- 6、住所：中山市南头镇东福北路 50 号 B 幢首层之七
- 7、统一社会信用代码：91442000MAE263F518
- 8、经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数字技术服务；家用电器制造；家用电器销售；电器辅件制造；电器辅件销售；家用电器研发；家用电器零配件销售；电子元器件制造；配电开关控制设备制造；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及外围设备制造；日用品批发；家居用品制造；日用百货销售；化妆品批发；化妆品零售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；个人卫生用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：计算机信息系统安全专用产品销售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

### 9、出资情况

股东名称	认缴出资额	出资方式
诺斯贝尔化妆品股份有限公司	200 万元	货币
中山市米伽科技有限公司	800 万元	货币

## （二）《中山市土地使用权转让合同》签署情况及主要内容

根据《工业项目合作开发协议》安排，诺斯贝尔与项目公司鸿嘉科技于 2024 年 11 月 8 日签署了《中山市土地使用权转让合同》，约定诺斯贝尔将 148 亩土地转让给鸿嘉科技，转让合同主要内容如下：

甲方：诺斯贝尔化妆品股份有限公司

乙方：中山市鸿嘉科技有限公司

### 1、转让土地使用权情况

甲方同意转让以公开出让方式取得位于中山市南头镇穗西村【土地使用证】【不动产权证书】编号为粤（2021）中山市不动产权第 0374563 号的地块的土地使用权（含地上建筑物、附着物）。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】为 442000-2021-000975，该地块土地面积为 98,858.7 m<sup>2</sup>，用途为工业用地，土地批准使用年限至 2071 年 12 月 15 日止。

### 2、转让土地使用权价格、付款方式

甲、乙双方议定该土地使用权的成交价款为（人民币）壹亿陆仟叁佰壹拾壹万陆仟元整。乙方应于合同签订后于《国有建设用地使用权转让合同》签字并盖章后五日内支付甲方定金（人民币）贰仟万元整。

乙方按分期付款方式进行付款：

由乙方于《国有建设用地使用权转让合同》签字并盖章后五日内一次性将定金 20,000,000 元（大写：人民币贰仟万元整）支付至甲方账户。乙方在项目用地使用权正式转让到乙方名下并领取不动产权证五日内，一次性支付剩余价款合计 143,116,000 元（大写：壹亿肆仟叁佰壹拾壹万陆仟元整）至甲方账户。

### 3、转让登记手续办理

合同签订之日起九十日内，甲、乙双方应携带有关资料到中山市房地产交易登记管理所办理土地使用权转让登记手续。乙方支付最后一期购地款时，甲方应同时将办理转让登记后的土地使用权证书交付给乙方。

### （三）《中山市土地使用权转让合同》履约进展情况

目前诺斯贝尔已收到鸿嘉科技支付的土地款（定金）2,000 万元，中山市自然资源局于 2024 年 11 月 8 日受理诺斯贝尔和鸿嘉科技提交的国有用地转让预告登记申请，并于 2024 年 11 月 13 日出具了《不动产登记证明》（粤（2024）中山市不动产证明第 0468534 号），本次土地使用权转让事项预告登记手续已完成。

### 三、其它说明

1、148 亩土地项目转让事项目前仅完成土地使用权转让事项预告登记手续，在满足《城市房地产管理法》等法律法规规定以及《土地出让合同》等合同约定的相关建设要求后，才能申请办理土地使用权转让登记手续。目前项目建设进度存在不确定性，项目建设过程中不排除因国家政策变化、合作各方自身需求或目标变化等因素而造成土地使用权无法转让登记至鸿嘉科技名下或土地使用权转让登记完成时间不及预期。

2、后续受宏观经济、行业周期、政策变化、项目运营管理等多种因素影响，项目公司鸿嘉科技可能面临项目开发进度和结果不及预期等风险。

公司将根据项目的后续进展或变化情况及时履行信息披露义务。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

### 四、备查文件

- 1、中山市鸿嘉科技有限公司《营业执照》；
- 2、诺斯贝尔与鸿嘉科技签署的《中山市土地使用权转让合同》；
- 3、定金交易回单；
- 4、《不动产登记证明》（粤（2024）中山市不动产证明第 0468534 号）。

特此公告。

福建青松股份有限公司

董事会

二〇二四年十一月十四日