

# 福建青松股份有限公司

## 关于福建证监局对公司采取责令公开说明的行政监管措施 决定书所涉及相关事项说明的公告

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。

福建青松股份有限公司（以下简称“公司”）于2022年12月27日收到中国证券监督管理委员会福建监管局（以下简称“福建证监局”）出具的行政监管措施决定书（2022）98号《关于对福建青松股份有限公司采取出具警示函及责令公开说明措施的决定》（以下简称“《决定书》”），决定要求公司就原全资子公司福建南平青松化工有限公司（以下简称“青松化工”）与南平市海锦房地产开发有限公司（以下简称“南平海锦”）的关联交易事项，公开说明与南平海锦的关联交易的定价及付款时间约定是否合理，是否存在关联方利益倾斜问题。关于《决定书》具体内容详见公司2022年12月28日披露于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的《福建青松股份有限公司关于公司及相关人员收到福建证监局行政监管措施决定书的公告》（公告编号：2022-103）。现根据《决定书》的要求对涉及的相关事项说明如下：

### 一、关联交易的定价及付款时间约定是否合理

#### （一）关联交易概况

2021年9月13日，青松化工与南平海锦签署了《合作购房协议》，约定青松化工向南平海锦购买位于建阳西区生态城建平大道南侧、编号为西区生态城B15-06的地块上盖第2#栋第4—9层+屋面梯间、建筑面积共3,830平方米的写字楼，购房款合计3,972万元。经公司核查，本次关联交易发生日，公司副总经理柯诗静女士持有南平海锦12%股权；公司原董事柯静女士于2021年9月2日辞去公司董事职务，距关联交易发生日未满12个月，其弟弟柯诗祺持有南平海

锦 25% 股权。公司于 2022 年 4 月 25 日召开了第四届董事会第十八次会议及第四届监事会第十三次会议，审议通过《关于补充确认关联方暨关联交易的议案》，对青松化工与南平海锦上述交易事项确认为关联交易并补充履行审议程序。具体情况详见公司于 2022 年 4 月 27 日披露于巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 的《福建青松股份有限公司关于补充确认关联方暨关联交易的公告》(公告编号: 2022-027)。

## (二) 关联交易定价及付款时间的合理性

### 1、定价情况

根据青松化工与南平海锦签订的《合作购房协议》约定，青松化工所订购商品房的面积及单价为：(1) 4F 至 8F 为标准层，均价为人民币每平方米 10,000 元；(2) 9F+屋面梯间等（屋面梯间面积未计价），均价为人民币每平方米 12,000 元。交房标准为含装修，南平海锦组织专业施工人员按照青松化工设计要求进行装修，装修标准按照工费 500 元/m<sup>2</sup>计算，材料费用按 1500 元/m<sup>2</sup>计算。

### 2、付款时间约定及实际执行情况

根据《合作购房协议》约定，基于南平海锦对该商品房设计及修筑主要为满足青松化工将来办公所需，且给予青松化工在价格方面优惠，合同付款安排为合同签订后 7 个工作日支付全部房价款的 50%；合同签订后 3 个月内支付全部房价款的 50%。

青松化工按合同约定于 2021 年 10 月 25 日及 2021 年 11 月 2 日分两笔向南平海锦支付购房款，每笔金额为人民币 1,986 万元，合计支付人民币 3,972 万元，与合同约定的购房总金额一致，合同总价支付完毕。

### 3、关于定价及付款时间的合理性分析

(1) 青松化工所订购商品房为该栋办公楼 4 楼以上（含 4 楼）全部楼层，其中 4F 至 8F 为标准层，均价为人民币每平方米 10,000 元；9F+屋面梯间等（屋面梯间面积未计价），均价为人民币每平方米 12,000 元。交房标准为含装修，装修标准按照工费 500 元/m<sup>2</sup>计算，材料费用按 1500 元/m<sup>2</sup>计算。上述标准层购房单价扣除装修标准后相当于毛坯房单价 8,000 元/m<sup>2</sup>，相较于同一地块其它商业办公楼栋物业 9,500 元/m<sup>2</sup>~9,600 元/m<sup>2</sup>的毛坯房预售单价，优惠折扣较大。

基于上述优惠，青松化工以同意南平海锦提出的“在合同签订后 7 个工作日

支付全部房价款的 50%，合同签订后 3 个月内支付全部房价款的 50%”的付款条件，以达到合作双赢的效果。

(2) 根据《合作购房协议》约定，南平海锦对该栋办公楼的设计及修筑主要为满足青松化工办公所需，青松化工购买该栋办公楼 4 楼以上（含 4 楼）全部楼层，并根据使用需求向南平海锦提出写字楼设计方案的修改意见，南平海锦在青松化工购买物业的前提下，确认青松化工修改的设计方案。由于当地市场需求有限，特定的办公设计可能导致相应楼栋难以向第三方以市场价格顺利销售，因此为体现合作购建意愿，协议约定的合同生效要件及付款义务不以南平海锦取得项目预售许可证作为前提条件。

综上，青松化工与南平海锦签订的《合作购房协议》中关于商品房的定价及付款时间的约定是基于合同双方在充分协商的基础上达成的安排，青松化工以适当提前付款的条件换取订购商品房特定设计及定价方面的优惠，具有商业合理性。

## 二、是否存在关联方利益倾斜

### (一) 关联交易的背景

#### 1、青松化工在建阳主城区设立企业总部的商业性考虑

##### (1) 有助于公司吸引优秀人才

青松股份在 2008 年根据政府用地规划和企业生产需要从建阳城区迁址到回瑶工业园区，鉴于企业发展初期资金有限，公司在厂房建造的同时在厂区修建了办公楼。由于厂区位置较偏僻，离建阳主城区距离大约 10 公里，周围没有生活及商业配套，且交通便利性差，至今员工上下班需要公司专门安排大巴车辆在厂区和城区间接送，企业办公总部在地理位置上存在劣势。随着社会发展和人才就业观念变化，大部分销售、管理、技术人员在择业上更为挑剔，离城区较远且无商业配套的办公环境难以吸引优秀员工和核心人才，公司招聘人才存在困难。

##### (2) 有助于对外拓展业务、提升企业及政府形象

2019 年，南平市行政中心驻地已正式由延平区迁至建阳区，建阳区已成为闽北的政治、经济、文化中心，将迎来重大发展机遇。青松化工在建阳主城区配套办公总部，在业务拓展、对外交流方面具有积极的意义。同时，作为建阳辖区

仅有的沪深交易所上市企业全资子公司，在主城区建立企业总部能更好地展示建阳区发展面貌，提振企业发展信心，提升政府招商形象。

## 2、向南平海锦订购办公楼的决策过程

基于上述因素考虑，青松化工有意在建阳城区选址建造独立办公大楼。但经与政府相关部门沟通，政府相关部门在中心城区无适合位置及面积的商业地块提供给青松化工建造办公大楼，因此青松化工计划向社会企业购买或合作建设办公楼。

2021年8月20日，公司召开2021年8月份（临时）总经理办公会议，会议由总经理范展华召集并主持，公司副总经理柯诗静、财务总监汪玉聪、监事会主席吴德斌、董事会秘书骆棋辉、青松化工总经理邓新贵参加了会议。鉴于回瑶工业园区地域偏僻交通不便，为树立公司良好形象、提高业务拓展便利性、提升人才吸引力，子公司青松化工提议在南平市建阳区投资购买新写字楼作为青松化工总部办公室，预算在5,000万元以内。会议同意购房事项，青松化工自主安排选址及签署相关购房协议。

2021年9月2日，公司项目人员整理了适合作为企业总部的建阳城区5个备选办公标的，由公司总经理、青松化工管理层、行政部门等组成的参评人员对5个备选办公标的进行讨论，在综合考虑地理位置、房产面积、整体布局、形象展示等外在条件，并结合公司预算后，最终决定向南平海锦购买楠山晓筑项目第2栋4-9层的办公楼。

楠山晓筑项目具体情况：南平海锦2020年通过拍卖取得建阳城区核心地块——位于建阳西区生态城建平大道南侧、编号为西区生态城B15-06的地块的土地使用权，并规划建设4栋独立办公楼，定名为“楠山晓筑”。经过协商，青松化工决定选择其中第2栋办公楼作为青松化工企业总部办公使用，其时第2栋办公楼规划层高为9层，青松化工购买4-9层作为办公用途，且顶层附送屋面梯间面积。该方案与青松化工原计划购地建房在整体格局上相差不大，能满足企业总部办公及展示公司形象的需要。

2021年9月13日，南平海锦与青松化工签署了《合作购房协议》，约定青松化工向南平海锦预订购相关房产事宜。

### （二）关于不存在关联方利益倾斜的说明

如前所述，青松化工向南平海锦订购商品房并达成《合作购房协议》是在综合考虑公司自身发展需要、可选商品房状况、房屋市场价格，并结合公司预算后与交易对方充分谈判基础上作出的商业行为，不存在向关联方利益倾斜的情况。

### 三、其他事项说明

公司于 2022 年 10 月 31 日召开的第四届董事会第二十五次会议、第四届监事会第十八次会议审议通过了《关于转让两家全资子公司 100% 股权暨被动形成财务资助的议案》，同意将全资子公司青松化工 100% 股权转让给自然人王义年先生，上述股权转让事项已经公司 2022 年第五次临时股东大会审议通过。

截至本公告日，公司已办理完成青松化工的股权变更登记，公司不再持有青松化工的股权。具体内容详见公司披露于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的相关公告。

特此公告。

福建青松股份有限公司

董事会

二〇二二年十二月二十八日