

福建诺斯贝尔控股股份有限公司

关于全资子公司签署《厂房租赁合同》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。

福建诺斯贝尔控股股份有限公司（以下简称“公司”）于2026年9月21日召开第六届董事会第三次会议审议通过了《关于全资子公司签署〈厂房租赁合同〉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“诺斯贝尔化妆品公司”）就承租位于中山市南头镇穗西村的相关厂房以及配套设施事项，与出租方中山市鸿嘉科技有限公司（以下简称“鸿嘉公司”）签署《厂房租赁合同》，现将具体情况公告如下：

一、交易概述

（一）前期协议签署概况

公司全资子公司诺斯贝尔化妆品公司于2026年3月10日与鸿嘉公司签署了附生效条件的《厂房租赁预约框架协议》，约定诺斯贝尔化妆品公司承租鸿嘉公司位于中山市南头镇穗西村的相关厂房以及配套设施用于诺斯贝尔化妆品公司经营范围内的生产、存储以及其他运营，租赁期为15年，协议同时约定经公司董事会审议通过后生效。

公司于2026年3月10日召开第五届董事会第十九次会议，以6票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于全资子公司诺斯贝尔签署〈厂房租赁预约框架协议〉的议案》，董事会同意诺斯贝尔化妆品公司与出租方鸿嘉公司签署的《厂房租赁预约框架协议》内容，承租位于中山市南头镇穗西村的相关厂房以及配套设施事项；同时，董事会授权公司管理层在与上述框架协议约定的内容无重大调整的情况下，适时与鸿嘉公司签订正式的《厂房租赁合同》，并办理相关手续。《厂房租赁合同》内容不得超过董事会决策权限。具体内容详见公司2026

年3月10日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于全资子公司签署〈厂房租赁预约框架协议〉的公告》。

（二）本次签署《厂房租赁合同》概况

经诺斯贝尔化妆品公司与鸿嘉公司协商，双方同意在前述《厂房租赁预约框架协议》基础上，对拟租赁厂房面积作部分调整，并确定厂房租赁起始时间，调整主要内容如下：

1. 租赁厂房面积

租赁厂房面积根据厂房实际测绘面积以及诺斯贝尔化妆品公司实际生产经营需要适当调整，租赁期内最高厂房租赁面积为119,408.70平方米。

2. 租赁期限及起租时间

租赁期限15年，与《厂房租赁预约框架协议》约定一致，租赁期限确定为2026年9月21日至2041年9月20日。

3. 租金总额

由于厂房租赁面积调整，租赁期内租金总额由预计约33,411万元增加至约34,164万元。

4. 租赁厂房现状

截至签署《厂房租赁合同》时，租赁厂房已取得《竣工联合验收意见书》，场地满足交付使用条件。

（三）董事会审议概况

公司于2026年9月21日召开第六届董事会第三次会议，以6票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于全资子公司签署〈厂房租赁合同〉的议案》，董事会同意调整诺斯贝尔化妆品公司与出租方鸿嘉公司签署的《厂房租赁预约框架协议》的租赁面积及相关内容，并签署正式的《厂房租赁合同》以及授权管理层办理相关手续。后续如需增加饭堂、宿舍等租赁场所，在董事会审批权限内，董事会授权管理层与鸿嘉公司协商并签署相关租赁协议。

根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第2号——创业板上市公司规范运作》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等相关规定，本次交易事项在公司董事会权限范围内，无需提交公司股东会审议。

本次交易不涉及关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规

定的重大资产重组。

二、交易对方基本情况

1. 名称：中山市鸿嘉科技有限公司
2. 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：郝祥
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
中山市米伽科技有限公司	800 万元	货币
诺斯贝尔化妆品股份有限公司	200 万元	货币

三、《厂房租赁合同》主要内容

甲方：中山市鸿嘉科技有限公司

乙方：诺斯贝尔化妆品股份有限公司

第二条 合同签订的主要依据及背景

2.1 合同签订的主要依据

本合同依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》

《上市公司信息披露管理办法》等相关法律法规，基于双方 2026 年 3 月签订的《厂房租赁预约框架协议》，经双方平等协商，就乙方承租甲方物业事宜达成正式合同，以资共同恪守。

2.2 合同签订的主要背景

2.2.1 甲方已于【2025】年【9】月【30】日取得位于中山市南头镇穗西村合计 98858.7 平方米的土地使用权【不动产权登记证号：粤（2025）中山市不动产权第 0535934 号】，已在该土地上完成米伽智造城工业园厂房及配套设施建设，取得除各栋建筑物的不动产权证之外的全部合法证照与验收文件；乙方有意承租该工业园部分厂房及配套设施，用于自身经营范围内的生产、存储及其他运营用途。

2.2.2 甲、乙双方已于 2026 年 3 月 10 日签订《厂房租赁预约框架协议》，就乙方向甲方承租该工业园部分厂房及配套设施的相关事宜作出原则性、框架性的约定。

2.2.3 为增加租赁物业的实际使用面积、提高空间利用效率，结合乙方实际生产经营需求及 7#、8#、9#厂房首层空间条件，甲方同意乙方提出的在 7#、8#、9#三栋厂房首层加建钢结构夹层（下称“夹层物业”）的方案，并基于合规性考虑，就加建夹层物业事项由甲方向政府部门申请增加厂房容积率并修改规划，加建的夹层物业建设成本由乙方承担，加建的夹层物业面积不算进租赁面积。甲方与乙方另行签署夹层物业加建相关结算协议，并以第三方工程造价咨询公司出具的造价咨询报告确定的金额作为结算依据。

第三条 定义与释义

除非本合同另有明确约定，下列术语具有唯一、固定的含义，双方均不得作出相反或扩大解释：

3.1 租赁物业：指甲方所有的、位于广东省中山市南头镇穗西社区米伽智造城工业园区，乙方承租的 7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#厂房本体、对应土地使用权、附属设施设备、专属场地、公摊面积、公共区域使用权及本合同附件列明的全部配套设施，具体范围以本合同附件三《米伽智造城工业园区承租范围平面图》为准。

3.2 租赁期限：指自 2026 年 9 月 21 日起至 2041 年 9 月 20 日止的 15

年租期，含各分阶段承租期限。

3.3 能耗费：指乙方在使用租赁物业的过程中产生的水电费、燃气费、蒸汽费、污水处理费等费用。

3.4 交付日：指甲方将完全符合本合同全部交付标准的租赁物业交付给乙方，且双方签署《租赁物业交付确认书》的日期。

3.5 起租日：指 2026 年 9 月 21 日，即租金法定起算日期。

3.6 根本违约：指违反本合同约定的核心义务、声明与保证，导致守约方无法正常履行合同、合同目的无法实现，或导致守约方面临监管风险、重大经济损失的违约行为，具体情形以本合同明确列明为准。

3.7 不可抗力：指不能预见、不能避免且不能克服的客观情况，包括但不限于战争、烈度 6 级以上地震、百年一遇洪水、超强台风等重大自然灾害，以及政府征收、拆迁、征用行为。为避免歧义，不可抗力不包括甲乙双方经营风险、第三方违约、原材料价格上涨或能源供应单位自身原因导致的停供等情形。

3.8 关联方：指直接或间接控制乙方、被乙方控制或与乙方共同受同一主体控制的企业，包括但不限于乙方的全资子公司、控股子公司、分公司、参股公司、实际控制人控制的其他主体。

3.9 监管机构：指中国证券监督管理委员会及其派出机构、乙方股票上市的证券交易所、市场监督管理局、应急管理局、生态环境局、住房和城乡建设局、消防救援机构等对甲乙双方具有监管权的政府部门、自律组织。

3.10 验厂：指乙方的客户、品牌方、监管机构、认证机构（包括但不限于 GMP 认证、ISO 体系认证、BRC 认证、化妆品生产许可审核等）对租赁物业、乙方生产经营活动开展的现场检查、审核、认证工作。

3.11 损失范围：指因任何一方违约行为直接给另一方造成的、且违约方在订立合同时可以预见的实际损失，包括但不限于直接经济损失、合理的装修残值损失、停产停业损失等。本合同第二十六条对违约赔偿总额有特别限定的，从其约定。

3.12 配套设施：指为租赁物业配套建设的消防系统、给排水系统、供电系统、工业蒸汽系统、天然气系统、污水处理系统、应急电源系统、太阳能系统、园区道路、围墙、停车场、装卸平台、设备机房、锅炉房、污水站等全部设施设

备。

第四条 甲、乙方不可撤销声明与保证

4.3 合规性保证

4.3.1 甲方保证租赁物业的建设、规划、施工、验收完全符合国家及地方的法律法规、行业规范；已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；其中，甲方负责依法办理夹层物业所需的规划变更、施工、验收、备案、不动产权登记及其他依法应由不动产权利人、建设单位办理的手续，乙方予以必要配合；租赁物业应当于 2026 年【9】月【21】日前完工并取得中山市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书、建设工程竣工验收备案表等除各栋建筑物的不动产权证之外的全部法定证照与验收文件，不存在违法建设、违规建筑、违规用地等情形。

4.3.2 租赁物业符合消防、安全生产等全部国家及地方标准，不存在任何影响乙方合法合规经营的情形。

4.3.3 甲方保证租赁物业的建设、改造、配套设施完全符合本合同附件四《技术及基础设施配套要求》的全部标准，不存在任何偷工减料、参数不达标、功能缺失的情形。

4.3.4 租赁期限内，甲方保证租赁物业始终符合相关法律法规的更新要求，及时完成相关证照的年检、续期、变更，保证乙方不会因租赁物业的合规性问题被监管部门处罚、责令停产停业、限制经营。

第五条 租赁物业基本情况与交付标准

5.1 租赁物业范围与面积

5.1.1 第一阶段：2026 年 9 月 21 日至 2027 年 12 月 31 日

租赁区域	租赁面积（m ² ）	租期
厂房：7#、8#、9#、12#、13# 整栋；10# 第一层、11# 第一层	89961.57	2026 年 9 月 21 日至 2027 年 12 月 31 日
汽车通道	23390.01	2026 年 9 月 21 日至 2027 年 12 月 31 日
室外场地	21493.57	2026 年 9 月 21 日至 2027 年 12 月 31 日

注：第一阶段厂房租赁区域 89961.57 m²的具体构成为：7#【15223.93】m²，8#【14687.3】m²，9#【15934.77】m²，12#【18781.38】m²，13#【17938.32】m²，10#第一层【3686.03】m²，11#第一层【3709.84】m²。

5.1.2 第二阶段：2028 年 01 月 01 日至 2031 年 12 月 31 日

租赁区域	租赁面积 (m ²)	租期
厂房：7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#整栋	119408.7	2028 年 01 月 01 日至 2031 年 12 月 31 日
汽车通道	31046.26	2028 年 01 月 01 日至 2031 年 12 月 31 日
室外场地	21493.57	2028 年 01 月 01 日至 2031 年 12 月 31 日

5.1.3 第三阶段：2032 年 01 月 01 日至 2036 年 12 月 31 日

租赁区域	租赁面积 (m ²)	租期
厂房：7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#整栋	119408.7	2032 年 01 月 01 日至 2036 年 12 月 31 日
汽车通道	31046.26	2032 年 01 月 01 日至 2036 年 12 月 31 日
室外场地	21493.57	2032 年 01 月 01 日至 2036 年 12 月 31 日

5.1.4 第四阶段：2037 年 01 月 01 日至 2041 年 9 月 20 日

租赁区域	租赁面积 (m ²)	租期
厂房：7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#整栋	119408.7	2037 年 01 月 01 日至 2041 年 9 月 20 日
汽车通道	31046.26	2037 年 01 月 01 日至 2041 年 9 月 20 日
室外场地	21493.57	2037 年 01 月 01 日至 2041 年 9 月 20 日

注：第二、三、四阶段厂房租赁区域 119408.7 m² 的具体构成为：7#【15223.93】m²，8#【14687.3】m²，9#【15934.77】m²，12#【18781.38】m²，13#【17938.32】m²，10#【18757.45】m²，11#【18085.55】m²。

5.1.5 租赁物业范围包括各楼栋本体、对应的土地使用权、附属设施设备、专属场地、公共区域分摊面积，以及乙方基于生产经营需求可合理使用的园区全部配套设施、公共区域、经甲方同意的广告位、冠名权等相关权益。

5.1.6 甲方确认，本合同约定的承租范围不存在影响乙方正常使用的已知权利限制。乙方有权按照本合同约定使用承租区域。甲方基于下列合理事由，可以对承租区域进行必要的管理、限制或临时性分割，不构成违约：

- (1) 为保障建筑整体安全或公共设施运行需要，进行检修、维护或改造；
- (2) 为遵守法律法规或政府命令，或配合公共卫生、公共安全等紧急事件处置；
- (3) 因相邻承租人合理投诉或为避免对建筑内其他用户造成重大干扰；
- (4) 双方另有约定的其他情形。甲方行使上述权利时，应当尽量减少对乙方正常经营的影响。

5.1.7 若甲方计划在 2028 年 1 月 1 日前将 10# 第 2-5 层、11# 第 2-5 层另行出租给第三方，乙方享有同等条件下的优先承租权，甲方书面通知乙方后 10 个工作日内乙方未明确表示承租的，甲方可自行出租给第三方，无需再与乙方协商。

5.3 交付前义务

甲方应当在 2026 年【9】月【21】日前完成以下全部工作：

- 5.3.1 向乙方提供本合同约定的全部权属证照、法定验收文件、设施设备检测报告、合格证明等全套资料；
- 5.3.2 完成本合同附件四约定的全部建设、改造内容，并经乙方验收合格；
- 5.3.3 完成租赁物业的全面清洁、消杀，符合乙方卫生要求；
- 5.3.4 向乙方提供租赁物业的全部竣工图纸、设施设备操作手册、维保手册、管线走向图等全套技术资料。

第六条 租赁期限与优先续租权

6.1 租赁期限

6.1.1 本合同租赁期限为 15 年整，自 2026 年【9】月【21】日起至【2041】年【9】月【20】日止，共分为四个阶段，各阶段承租范围、租金标准按本合同约定执行：

第一阶段：2026 年 9 月 21 日至 2027 年 12 月 31 日；

第二阶段：2028 年 01 月 01 日至 2031 年 12 月 31 日；

第三阶段：2032 年 01 月 01 日至 2036 年 12 月 31 日；

第四阶段：2037 年 01 月 01 日至 2041 年 9 月 20 日。

6.1.2 租赁期限内，甲方不得单方缩短、变更、终止租赁期限，不得单方解除本合同，除非乙方出现本合同约定的根本违约情形。

6.1.3 本合同租赁期限届满前,乙方在本合同租赁期限内不存在累计三次以上根本违约情形的,乙方享有本条款约定的优先续租权。乙方如需续租,应在租赁期限届满前 6 个月向甲方发出书面续租通知,甲方有权对乙方续租资格进行审核,若乙方存在严重违约、违法经营等情形,甲方可拒绝续租;甲方同意续租的,应在收到通知后 10 个工作日内与乙方签订新的租赁合同,续租期限不超过 10 年,首五年续租期租金参考届时同地段同类型工业厂房的市场公允价格确定,上涨幅度最高不超过本合同第四阶段租金标准的 10%,其后五年租金上涨幅度由双方协商确定,最高不超过前五年租金标准的 10%,其他条款与本合同保持一致。若甲方无正当理由拒不配合乙方续签合同,视为根本违约,需向乙方支付相当于同期 6 个月租金的违约金。

第七条 租金、能耗费、物业管理费

7.1 租金标准与调整限制

7.1.1 本合同项下租金已包含租赁物业使用费、土地使用费、物业管理费、甲方依法应承担的全部税费。具体标准如下:

第一阶段: 每月租金为 1,285,602.66 元(其中包含按 2 元/月/㎡标准计算的物业管理费), 总租金为 19,712,574.12 元

租赁区域	租赁面积	租期	单价(元/月/㎡)	金额(/月)
7#、8#、9#、12#、13# 整栋;10# 第一层、11# 第一层	89961.57	2026/9/21-2027/12/31	8.2	738021.69
汽车通道	23390.01	2026/9/21-2027/12/31	8.2	191916.42
室外场地	21493.57	2026/9/21-2027/12/31	4.00	85974.26

第一阶段物业管理费计费面积(㎡)	计费期间	单价(元/月/㎡)	金额(/月)
134845.14(全部租赁区域)	2026/9/21-2027/12/31	2.00	269690.29

第二阶段: 每月租金为 1,722,280.96 元(其中包含按 2 元/月/㎡标准计算的物业管理费), 总租金为 82,669,486.08 元

租赁区域	租赁面积	租期	单价（元）	金额（/月）
7#-13#厂房	119408.7	2028/01/1-2031/12/31	8.59	1025641.14
汽车通道	31046.26	2028/01/1-2031/12/31	8.59	266768.5
室外场地	21493.57	2028/01/1-2031/12/31	4.00	85974.26

第二阶段物业管理费计费面积（m²）	计费期间	单价（元/月/m²）	金额（/月）
171948.53	2028/01/1-2031/12/31	2.00	343897.06

第三阶段：每月租金为 1,957,413.93 元（其中包含按 2 元/月/m² 标准计算的物业管理费），总租金为 117,444,835.8 元

租赁区域	租赁面积	租期	单价（元）	金额（/月）
7#-13#厂房	119408.7	2032/1/1-2036/12/31	10.15	1212312.62
汽车通道	31046.26	2032/1/1-2036/12/31	10.15	315229.99
室外场地	21493.57	2032/1/1-2036/12/31	4.00	85974.26

第三阶段物业管理费计费面积（m²）	计费期间	单价（元/月/m²）	金额（/月）
171948.53	2032/1/1-2036/12/31	2.00	343897.06

第四阶段：每月租金为 2,149,571.54 元（其中包含按 2 元/月/m² 标准计算的物业管理费），总租金为 121,809,053.37 元

租赁区域	租赁面积	租期	单价（元）	金额（/月）
7#-13#厂房	119408.7	2037/1/1-2041/9/20	11.43	1364841.44
汽车通道	31046.26	2037/1/1-2041/9/20	11.43	354858.77
室外场地	21493.57	2037/1/1-2041/9/20	4.00	85974.26

第四阶段物业管理费计费面积 (m²)	计费期间	单价 (元/月/m²)	金额 (/月)
171948.53	2037/1/1-2041/9/20	2.00	343897.06

7.1.2 租赁期限内，若因国家税费政策调整，导致甲方或乙方依法需承担的税费增加的，全部由甲方或乙方自行承担。甲、乙双方均不得以此为由主张上调或下调租金，或通过其他任何方式将税费增加的成本变相转嫁给对方。

7.2 租金支付规则

7.2.1 租金按月支付，乙方应在每月 15 日前，将当月租金支付至甲方指定的以下银行账户；甲方变更收款账户的，应提前 15 个工作日向乙方发出加盖公章的书面通知，否则乙方按原账户支付租金视为完全履行付款义务，由此产生的所有损失由甲方自行承担：

第八条 税费与发票

8.1 税费承担

8.1.1 因本合同租赁行为产生的房产税、城镇土地使用税、增值税及附加税费、印花税、土地增值税等全部税费，均由甲方自行承担并足额缴纳；法律法规规定应由乙方承担的除外。

8.2 发票管理与税务合规

8.2.1 甲方应在每月 10 日前，向乙方开具合法、合规、完整的增值税专用发票，税率符合国家税务总局规定，发票金额、开票信息应与当月应付租金一致；甲方应同时提供发票的税务系统查验截图。乙方应在收到发票及查验截图后 3 个工作日内完成查验，如发现发票存在问题，应于收到发票及查验截图后 5 个工作日内书面通知甲方，逾期未通知视为发票合规。

8.2.2 若因乙方提供开票信息错误、延迟通知变更信息等原因导致发票问题，甲方不承担责任。

8.2.3 若甲方未按时开具发票或开具的发票不合规（非因乙方原因），甲方应在乙方书面通知后 3 个工作日内重新开具合规发票。若甲方无正当理由未在 3 个工作日内重开发票的，乙方有权以票面金额为基数，按日万分之三标准计算违约金。若因甲方开具的发票不合规，导致乙方产生进项税额转出、滞纳金、罚款等实际损失的，经双方确认后，甲方应在 5 个工作日内赔偿。乙方不得以发票问题为由拒绝支付当月无争议的租金，但有权暂扣与已发生直接损失等额的款项，

待甲方重开发票或损失核定后多退少补。若双方对损失存在争议的，争议部分可另行协商或通过法律途径解决。

8.2.4 若甲方存在虚开本租赁项目项下发票、逃漏本租赁项目相关税费的行为，且经税务机关正式认定、给乙方造成重大实际损失的，视为根本违约，乙方有权解除本合同，甲方应按本合同第 26.1.1 条之约定承担违约责任。乙方存在故意刁难、恶意拒收发票或其他违反税务诚信行为的，应承担相应责任，甲方同样有权解除合同并要求乙方赔偿损失。

第九条 租赁保证金

9.1 保证金金额与支付

9.1.1 本合同项下租赁保证金合计为人民币 6,000,000.00 元（大写：人民币陆佰万元整），该保证金为乙方履约保证金，不具有定金性质，仅用于本合同约定的有限情形。

9.1.2 保证金分两笔支付：

（1）第一笔 2,000,000.00 元（大写：人民币贰佰万元整），乙方已在《厂房租赁预约框架协议》签订后支付给甲方，双方确认该笔款项自本合同生效之日起自动转为本合同项下的租赁保证金；

（2）第二笔 4,000,000.00 元（大写：人民币肆佰万元整），乙方在本合同签订后 10 个工作日内支付给甲方。

9.1.3 甲方应在收到每一笔保证金后 3 个工作日内，向乙方出具收款凭证。

第十条 租赁物业的交付与验收

10.1 交付时间与前置要求

10.1.1 本合同签署前，双方已共同完成租赁物业的验收，并签署《租赁物业交付确认书》。自本合同签署之日起，视为甲方将租赁物业交付给乙方。

10.1.2 租赁物业交付后，如乙方在使用过程中发现隐蔽工程、配套设施存在不符合交付标准的瑕疵，应在发现后及时书面通知甲方，并提供必要证据。甲方收到通知后应在 10 个工作日内核实，情况属实的应在 15 个工作日内完成整改。因整改影响乙方正常使用的，受影响期间的租金相应减免，减免金额由双方根据影响程度协商确定；甲方逾期整改的，应承担相应违约责任。如乙方提出的瑕疵经核实不存在的，乙方应承担甲方为此支出的合理检测费用。

第二十五条 违约行为的认定

25.1 甲乙双方任何一方违反本合同约定的任何义务、声明、保证、承诺，均构成违约行为，应承担相应的违约责任。

25.2 本合同约定的根本违约情形，为导致合同目的无法实现、守约方重大权益受损的违约行为，守约方有权行使单方解除权，并要求违约方承担全部违约责任。

25.3 只要甲方或乙方未履行本合同约定的任何义务，无论本合同是否明确约定违约金标准，均构成违约，守约方有权要求违约方承担违约责任，并赔偿全部损失。

第二十六条 违约责任的承担方式

26.1 甲方根本违约的救济

26.1.1 甲方出现本合同约定的根本违约情形的，乙方有权解除本合同，并要求甲方同时承担以下违约责任：

- (1) 向乙方退还剩余租期的预付租金及押金；
- (2) 赔偿乙方搬迁费用及合理的装修损失、无法移动或拆除的设施设备损失（按装修残值计算）；
- (3) 支付相当于同期 6 个月租金的违约金。

26.2 乙方的违约责任

26.2.1 乙方无正当理由逾期支付租金的，应按以下约定承担违约责任：

- (1) 乙方逾期支付租金超过 10 日的，每逾期一日，应按当期应付未付租金的万分之三向甲方支付违约金；
- (2) 乙方逾期支付租金超过 90 日，且经甲方书面催告后 10 日内仍未支付的，甲方有权单方解除本合同；
- (3) 逾期超过 90 日的，按本合同第七章第二十三条第 23.2 款约定处理。

26.2.2 乙方逾期支付租金的，甲方不得擅自采取断水、断电、断汽等影响乙方基本生产与人员安全的措施。

26.2.3 乙方因故意或重大过失造成租赁物业主体结构损坏的，应承担维修责任，或赔偿甲方相应的直接损失，除此之外，乙方不承担任何其他违约责任。

26.2.4 乙方行使本合同约定的部分退租权、抗辩权等权利，不构成违约，

无需承担违约责任。

26.3 损失赔偿的范围

26.3.1 甲方违约给乙方造成的损失赔偿范围，以甲方在订立合同时可以预见的因违约行为直接造成的实际损失为限，包括直接经济损失、合理的装修残值损失、停产停业损失等。

26.3.2 双方确认，本合同约定的违约金标准，为双方充分协商一致的结果，任何一方均有权依法请求仲裁机构对过高 / 过低违约金予以调整。

第二十七条 违约救济的独立性与特殊规则

27.1 本合同约定的违约金、赔偿金、解除权、抗辩权等救济方式相互独立，守约方有权同时主张多种救济方式。

27.2 一方对另一方任何违约行为的宽限、豁免，均不视为对该权利的放弃，不视为对后续违约行为的豁免。

27.3 违约方应支付的违约金、赔偿金，应在违约行为发生之日起 5 个工作日内支付给守约方，逾期支付的，每逾期一日，按应付金额的万分之三支付违约金。

第二十九条 争议解决

29.1 争议解决方式：凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，均提请广州仲裁委员会中山分会按照该会现行仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

29.2 争议产生的维权费用由败诉方承担。

29.3 争议解决期间，除争议事项外，本合同其他条款继续有效，双方应继续履行各自义务。

第三十一条 附则

31.1 合同的完整性

31.1.1 本合同及附件构成双方就租赁事宜达成的完整、最终的协议，法律效力优先于双方此前签订的《厂房租赁预约框架协议》。

31.1.2 双方确认，截至本合同签订之日，不存在任何未写入本合同的承诺、保证、约定。

31.2 合同的独立性

31.2.1 本合同的效力独立于甲方的任何其他合同、协议、债务，甲方与任何第三方的纠纷不得影响本合同的履行。

31.2.2 甲方的名称、法定代表人、股东、股权结构、经营范围、主体性质发生变更的，不影响本合同的效力。

31.3 附件的效力本合同的所有附件，均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力；附件内容与本合同正文不一致的，以本合同正文为准；附件之间内容不一致的，以签订时间在后的附件为准。

31.4 合同份数与生效

31.4.1 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，各份均具有同等法律效力。

31.4.2 本合同加盖公章或者合同专用章之日成立，并经乙方的母公司福建诺斯贝尔控股股份有限公司董事会审议批准后生效。

31.4.3 本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

四、交易的定价依据

上述《厂房租赁合同》约定的租赁价格在参考市场价格基础上，经双方协商确定，租赁费用作价公允，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

五、交易目的和对公司的影响

鉴于全资子公司诺斯贝尔化妆品公司部分租赁厂房将于 2027 年开始陆续到期，诺斯贝尔化妆品公司对部分租赁厂房予以调整，向鸿嘉公司租赁位于穗西村的厂房，现有租赁厂房在租赁期届满后部分厂房不再续租，相应产能有序搬迁至穗西村厂房。租赁厂房调整有利于优化诺斯贝尔化妆品公司产线布局，更好地实现生产、仓储场地合理配置、科学协同，提升生产经营效率。上述举措符合公司整体发展战略，不会对公司生产经营造成重大不利影响。

由于本次租赁厂房的合同租赁期限较长，可能存在合同履行过程中产生履约风险的情况。另外，租赁厂房交付后，公司将投入资金进行车间装修、生产设备搬迁和部分设备更新，短期公司现金流承压，对公司生产经营将产生一定影响，敬请广大投资者注意投资风险。

六、备查文件

1. 第六届董事会第三次会议决议；
2. 《厂房租赁合同》。

特此公告。

福建诺斯贝尔控股股份有限公司

董事会

二〇二六年九月二十一日