

## **桂林福达股份有限公司 关于购买土地使用权暨关联交易的补充说明公告**

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、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责任。

### **重要提示：**

● **关联交易内容：**公司拟以自有资金向控股股东购买其名下 1 宗工业土地使用权，土地面积 69238.089 平方米。经双方协商确定以评估价格 2,298.70 万元作为本次交易的成交价格。

● **土地使用权价格评估方法：**采用市场法和基准地价系数修正法进行评估，评估值取两种方法之评估结果的加权平均值。

### **一、关联交易概述**

桂林福达股份有限公司（以下简称“公司”）控股股东福达控股集团有限公司拥有位于桂林市临桂区临桂镇秧塘工业园 1 宗工业土地使用权，土地面积 69238.089 平方米，评估价格 2,298.70 万元。经双方协商确定以评估价格 2,298.70 万元作为本次交易的成交价格。

具体内容详见公司于 2022 年 3 月 15 日在上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 的《桂林福达股份有限公司关于购买土地使用权暨关联交易的公告》（公告编号：2022-013）。

### **二、交易标的评估价格的补充说明**

具有执业证券、期货相关业务评估资格的中京民信(北京)资产评估有限公司对上述土地使用权进行了评估，本次评估的土地使用权采用市场法和基准地价系数修正法进行评估，评估值取两种方法之评估结果的加权平均值。

### （一）基准地价系数修正法

（2019）桂林市临桂区基准地价采用级别基准地价、区片基准地价予以表示，并以级别基准地价表、区片基准地价表、土地级别与基准地价图和基准地价修正系数予以表示。

临桂区工业级别基准地价是在正常市场条件下各土地级别内，土地开发程度为宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地红线内场地平整（简称“五通一平”），在平均容积率条件下，各土地用途的法定最高出让年限条件下完整的国有建设用地使用权的平均价格。

根据《关于公布临桂区城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》，临桂区城镇土地定级与基准地价更新自 2019 年 7 月 1 日起执行。

临桂区秧塘工业园（四塘片区）工业土地级别基准地价表如下：（表 1）

土地级别	一级	二级	三级	四级
基准地价(元/平方米)	492	358	306	251

工业用地基准地价的表示形式为地面地价，地面地价是按土地面积平均分摊总价的单位面积地价。依据定级范围描述，评估人员判定估价对象宗地位于工业二级用地范围内（秧塘路沿线），即基准地价为 358 元/平方米。

根据评估公式可得到，待估宗地在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：  
基准地价设定开发程度条件下的工业地价 = 基准地价 × K1 × K2 × K3 × (1 + ΣK) = 358 × 1 × 0.9464 × 1.0 × 1.0037 × 1.0132 = 345 元/m<sup>2</sup>（取整）

式中：K1——期日修正系数、K2——土地使用年期修正系数

K3——容积率修正系数、ΣK——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

### （二）、市场法

根据市场比较法的基本原理，考虑到待估地块的实际状况，在估价人员对所掌握的大量交易实例进行比较分析，从中选取三个与估价对象用途相同、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例作为比较实例，估价对象与比较实例基本状况见下表。

比较实例情况一览表

序号	土地使用权人	位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	用途	供地方式	基础设施开发程度	土地使用年限	成交价格 (万元)	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	成交时间
实例 A	广西意城新能源科技发展有限公司	临桂区西二环南路以南、通达物流以西	8565.6	仓储	挂牌	五通一平	50	325	379.42	2022/1/20
实例 B	桂林市肯发生物科技有限公司	临桂区人民路延长线以西、秧二十四路以东	9135.4	工业	挂牌	五通一平	50	325	355.76	2022/1/30
实例 C	桂林华润天和药业有限公司	人民路延长线以南、秧二十三路以北、秧二十二路以西	66667	工业	挂牌	五通一平	50	2350	352.50	2021/12/2

根据市场法列举的各因素修正系数，运用比较法公式可分别计算出估价对象的三个试算比准价格如下：

利用实例一计算：比准价格为 318.85 元/平方米；

利用实例二计算：比准价格为 317.26 元/平方米；

利用实例三计算：比准价格为 320.64 元/平方米；

根据计算出估价对象的三个试算比准价格，取它们的算术平均值作为市场比较法的比准价格，即估价对象地价比准价格为 319 元/平方米（取整）。

基准地价系数修正法测算得到的土地单价为 345 元/m<sup>2</sup>，市场比较法测算得到的土地单价为 319 元/m<sup>2</sup>。则评估结果为： $(345 \times 50\%) + (319 \times 50\%) = 332$  (元/m<sup>2</sup>)  
该宗土地委托评估的面积为 69238.089m<sup>2</sup>，则评估总价为： $69238.089 \times 332 = 2298.70$  万元。

以上为专业的独立第三方资产评估机构的评估价值，公司认为本次关联交易评估方法合理，评估价格公允。

特此公告。

桂林福达股份有限公司董事会

2022 年 3 月 16 日