公司代码：688091　　公司简称：上海谊众

上海谊众药业股份有限公司 2022 年年度报告摘要

第一节 重要提示

1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.se.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。

2 重大风险提示

报告期内，公司不存在对生产经营构成实质性影响的重大风险。公司已于本报告中详述公司在经营过程中可能面临的相关风险，详见本报告第三节“管理层讨论与分析”中“风险因素”的相应内容。

3 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

4 公司全体董事出席董事会会议。

5 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

6 公司上市时未盈利且尚未实现盈利

□是 √否

7 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

1. 半年度资本公积转增股本方案

公司第一届董事会第十四次会议、第一届监事会第十一次会议、2022 年第二次临时股东大会审议通过了《关于 2022 年半年度资本公积转增股本方案的议案》。公司于 2022 年 10 月 19~21 日实施并完成 2022 年半年度资本公积转增股本方案，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3.6 股，公司总股本由 10,580 万股变更为 14,388.8 万股。

2. 年度利润分配及资本公积转增股本方案

公司第一届董事会第十八次会议、第一届监事会第十五次会议审议通过了《关于审议上海谊众药业股份有限公司 2022 年度利润分配及资本公积转增股本方案的议案》。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，经审计，公司 2022 年度母公司已经弥补以前年度亏损后未分配利润金额为 116,464,091.82 元，扣除法定盈余公积后，可供分配利润金额为 104,817,682.64 元，公司预计未来短期内不存在重大投资计划或重大现金支出，公司 2022 年度具备现金分红的条件。

公司拟向全体股东每 10 股派发现金红利 3.00 元（含税），剩余未分配利润结转下年度。公司 2022 年度现金分红（含税）金额共计 43,166,400 元，占 2022 年度归属于上市公司所有者的净利润比例为 30.22%。

公司拟以资本公积向全体股东每 10 股转增 1 股。截至 2022 年 12 月 31 日，公司总股本 143,888,000 股，合计转增 14,388,800 股，转增后公司总股本将增加至 158,276,800 股。

该议案仍需股东大会决议通过。

8 是否存在公司治理特殊安排等重要事项

□适用 √不适用

第二节 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况

√适用 □不适用

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所及板块	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所科创板	上海谊众	688091	不适用

公司存托凭证简况

□适用 √不适用

联系人和联系方式

联系人和联系方式	董事会秘书（信息披露境内代表）	证券事务代表
姓名	方舟	周若文
办公地址	上海市奉贤区仁齐路 79 号	上海市奉贤区仁齐路 79 号
电话	021-37190005	021-37190005
电子信箱	Info@yizhongpharma.com	Info@yizhongpharma.com

2 报告期公司主要业务简介

（一）主要业务、主要产品或服务情况

1. 主要业务

上海谊众药业股份有限公司致力于创新药物及相关产品的开发，是一家集研发、生产、商业化为一体的高科技制药企业。公司拥有独特的纳米给药系统 DDS 研发平台，可针对临床应用的经典药物研发专属性药用辅料，通过纳米技术进行剂型创新，大幅提升其安全性和有效性，赋予其新的价值和生命力。

2. 主要产品及服务情况

公司的核心产品“注射用紫杉醇聚合物胶束”为公司自主研发的紫杉醇创新剂型，国家“重大新药创制”科技重大专项“十三五”第一批立项项目，国家药监局作为 2.2 类创新药，针对非小细胞肺癌一线治疗批准上市的首个紫杉醇聚合物胶束。该产品已于 2021 年年底获批上市，围绕该产品的研发，公司拥有 3 项发明专利，先后荣获国家科技型中小企业创新基金无偿资助项目、上海市科委科技成果转化及产业化项目等多项荣誉。紫杉醇胶束的Ⅲ期临床研究结果入选第 20 届世界肺癌大会，并于 2019 年 9 月在巴塞罗那进行主题发言；Ⅲ期临床研究成果论文《Comparing Nanoparticle Polymeric Micellar Paclitaxel and Solvent-based Paclitaxel as First-line Treatment of Advanced Non-Small Cell Lung Cancer: An Open-label, Randomized, Multicenter, Phase III Trial》，发表于业界顶级期刊《Annals of Oncology》（IF: 51.769）。

紫杉醇为治疗肿瘤疾病化疗的基石药物，是目前市场上销量第一、最有效的抗肿瘤药物之一，适应症范围广，临床使用方案丰富。注射用紫杉醇聚合物胶束是紫杉醇的创新剂型，是公司通过独特的高分子合成技术、独创性地研发了与天然紫杉醇药物活性成分精准匹配的、具有极窄分布系数的药用辅料，并利用纳米技术形成的独家紫杉醇创新剂型（粒径：约 18~20nm）。

肿瘤组织具备以下两种生物学特性：1）组织内控细胞间隙较大，缺少血管壁平滑肌层，血管紧张素受体功能缺失；2）缺少淋巴管，致使淋巴液回流受阻。紫杉醇胶束 18~20nm 的纳米粒径范围可以使其方便地穿过血管壁在肿瘤组织中富集，且不被淋巴液回流带走，从而能长久存在于肿瘤组织中。紫杉醇胶束的粒径范围使其具有良好的高渗透长滞留效应，具备肿瘤组织的被动靶向性。与此同时，I 期临床研究显示，该产品获得 390mg/㎡ 的最大耐受剂量（MTD）和 435mg/㎡ 的限制性毒性剂量（DLT），是迄今紫杉醇制剂公开数据中可知患者使用的最高剂量，显示了紫杉醇胶束卓越的临床耐受性。在剂量 175~435mg/㎡ 范围内，该产品药代动力学参数呈线性动力学特征。

针对非小细胞肺癌的Ⅲ期临床研究表明，紫杉醇胶束肿瘤治疗的客观缓解率（ORR），无进展生存期（PFS）相对于已上市其他紫杉醇剂型具有明显的临床优势；在临床使用剂量大幅提升的情况下具有相对更好的安全性，用药前无需任何抗过敏预处理，无需使用特殊输液装置，临床使用便捷；科技含量、临床疗效世界领先。

该产品目前在临床实践运用中，除针对获批适应症非小细胞肺癌（NSCLC）的治疗外，也广泛应用于其他恶性肿瘤的治疗。公司正努力加快推进该产品的临床研究，尽快扩大产品的注册适应症数量，丰富临床使用方案；提升该产品在抗肿瘤药品中的竞争力，巩固产品的地位，提升公司的盈利能力。

（二）主要经营模式

（一）采购模式

公司的采购计划按“季度规划、月度调整、按周执行”的原则组织实施。根据审定的采购方案、项目实际进展情况、投资计划、招标项目等科学、合理地编制采购计划，确保采购计划具有可操作性及采购计划编制科学、合理，并与生产经营活动相匹配。

（1）供应商选择

公司建立科学的供应商评估和准入制度，确定合格供应商清单，确保物资或服务质量，以满足研发和生产需要。GMP 体系内供应商由质量管理部按照公司 SOP 有关规定进行管理；非 GMP 体系内供应商选择实行准入制。

（2）采购计划及实施

公司建立了规范的采购审批流程，在各个流程节点关注和管控物资采购方式、价格是否合理，采购数量是否与研发项目、生产经营目标相匹配，物资的规格、型号、技术指标是否满足行业标准和操作要求，是否有效控制库存，采购价款是否超预算，是否为计划外采购等。

（二）生产模式

公司现有的紫杉醇胶束冻干粉针生产线和专用聚合物辅料合成生产线严格按照国家《药品生产质量管理规范》的要求完成建设。公司建立了药品生产质量管理体系，通过一整套系统的管理规程（SMPs）和标准操作规程（SOPs）文件以保障能够持续稳定地生产出符合预定用途和注册要求的药品。2021 年 11 月 19 日公司正式获得《上海市药品监督管理局药品生产现场检查结果告知书》，标志着公司已通过上海市药品监督管理局对公司药品生产质量管理规范符合性检查，可正式开展商业化生产经营活动。

公司始终对药品实行全生产过程质量把关制度，即从合格的人员、确认的厂房设施、合格的生产环境、确认的生产设备、合格的物料、验证的工艺、验证的检验分析方法、授权的质量放行等方面，来保证药品生产过程中所涉及的质量活动均处于受控状态。生产岗位人员严格按照工艺规程规定的工艺参数进行生产操作，关键工艺步骤或参数须经双人复核，现场 QA 巡检工艺过程，对工艺关键控制点和中间产品进行监督和抽样，确保产品生产过程的可控性；QC 负责对原辅物料、过程抽样、中间产品以及成品进行检验；以上过程发现任何偏差或不合格结果都必须严格按照公司的《偏差管理规程》《检验结果超标、超常标准管理规程》查找根本原因，实施纠正措施和预防措施，确保生产过程符合 GMP 规范要求。

自紫杉醇胶束上市以来，随着营销渠道的逐步拓展，市场布局的逐步深化，市场对产品的需求量也将逐步增大。2023 年，公司将持续高效、稳步推进《年产 500 万支注射用紫杉醇聚合物胶束及配套设施建设》募投项目的建设进度，以尽快提高生产能力，满足未来产品生产和市场销售的需要。

（三）销售模式

公司始终坚持以自营模式为主要的销售模式开展商业化运营，并不断探索其他符合公司发展需要的创新型商业模式。组建销售队伍的指导原则是：营销人员要有实际相关肿瘤药物的销售履历，注重其工作“专业、敬业”的素质要求，以患者诊疗获益为根本出发点，高效精准，做好临床学术推广。截至 2022 年底，公司自营销售队伍已有 120 余人。

营销管理方面，公司重点树立企业品牌，强化产品临床定位，建立差异化优势，塑造紫杉醇类第一品牌。高效准入，根据营销布局，统筹安排，建立终端销售地图，强化终端覆盖。

在市场导入期，以院外销售模式与进院模式并行，针对性解决销售过程中的堵点和难点，做好药物的可及性。同时，通过营销数字化建设，精准管控渠道库存，完成 DTP 药房和院边店商业渠道布局，学术引领院外销售，提高患者用药可及性。加大营销队伍建设，建立长效激励机制和人才培养计划，全面夯实营销基础实力。

（四）研发模式

公司的新药研发工作以自主研发模式为主，新药研发工作不仅包括药物的临床前及临床研究，还包括药物产业化的研发，即要建立与药物商业化生产一致的生产工艺、质量控制标准和 GMP 生产质量管理系统。公司的研发部门以研发部、医学市场部为主，还包括生产管理部（下设贮末制剂车间和辅料合成车间）、质量管理部等。研发部、医学市场部主要进行药物的临床前及临床研究，生产、质量部门协同研发部门，进行创新制剂的生产工艺研究、质量控制研究、建立 GMP 合规条件下的生产系统、生产和检验临床试验样品、准备新药上市申请资料等。

（三）所处行业情况

1. 行业的发展阶段、基本特点、主要技术门槛

恶性肿瘤是对人类健康威胁最大的疾病之一。根据世界卫生组织（WHO）的最新统计，2020 年全球新发癌症病例达到 1,929 万例，其中中国新发癌症 457 万例，占比 23.7%，是世界上癌症新发人数最多的国家。在中国肿瘤以 81.56 万例的新发数量高居第一，是我国发病率最高的癌种。随着人口结构趋于老龄化，社会发展导致的环境污染、生活压力的增大，全球范围内恶性肿瘤仍将维持高发态势。

恶性肿瘤治疗方法主要有 4 种，包括放化疗、靶向疗法、免疫疗法和基因疗法。靶向疗法主要是小分子靶向药物和单克隆抗体。靶向疗法的优点是可以特异性针对癌细胞，效率高，副作用小，缺点是某种药物只能针对特定突变基因型肿瘤，治疗范围窄，且易产生耐药性。免疫疗法主要包括肿瘤疫苗、免疫检查点单抗、细胞免疫疗法，典型代表是 PD-1、PD-L1 制剂。基因疗法主要包括基因药物及溶瘤病毒药物，近几年国际市场有数种药物获批上市。化疗依然是恶性肿瘤治疗的基石，是不可或缺的治疗手段。为了发挥不同机制的抗肿瘤协同作用，联合治疗越来越成为趋势，在联合治疗中，由过去单一的化疗与放疗、手术相联合，扩展到化疗与靶向、免疫等多形式联合治疗。

恶性肿瘤具有死亡率高、预后差、治疗费用高的特点。受生活方式、环境变化以及人口年压力加大的影响，癌症的发病率和死亡率越来越高，抗肿瘤药物市场保持持续的增长。根据 PDB 药物综合数据库的最新统计，2012 年至 2021 年期间，国内样本医院抗肿瘤药物市场规模由 160.45 亿元增长至 397.57 亿元。国内抗肿瘤药植物药的市场规模由 32.34 亿元增长至 40.89 亿元。其中，紫杉醇类药物市场规模由 14.07 亿元增长至 21.01 亿元，紫杉醇始终为抗肿瘤植物药中市场规模最大的品种。

抗肿瘤新药的研发与商业化流程涉及临床前研究、临床研究、技术审评与审批、药品生产与质量控制、销售等。药品研发及产业化技术要求高、研发周期长且成本高，同时也面临着医药行业政策变化、市场环境变化、技术迭代等不确定性因素的影响。因此，该行业具有较高的准入门槛，对医药制造企业的研发实力、经济实力、以及行业经验等具有较高的要求。

2. 公司所处的行业地位分析及其变化情况

公司致力于创新药物及相关产品的开发，是一家集研发、生产、商业化为一体的高科技制药企业。公司拥有独特的纳米给药系统 DDS 研发平台，可针对临床应用的经典药物研发专属性药用辅料，通过纳米技术进行剂型创新，大幅提升其安全性和有效性，赋予其新的价值和生命力。

注射用紫杉醇聚合物胶束是公司研发历时 10 年余久的全新一代紫杉醇剂型，是公司的核心产品。该产品融合了高端的纳米技术、生物材料技术、医药技术等，为国家“重大新药创制”科技重大专项“十三五”第一批课题立项项目，申请并获授权 3 项发明专利，覆盖了药用辅料、剂型、工艺制备等剂型制备的关键技术。该产品已于 2021 年 10 月 26 日获批上市，为国家药监局批准的境内外均未上市的首个紫杉醇胶束类产品，属于国家 2.2 类新药。该产品的成功上市填补了国内外胶束制剂领域的空白。

在临床研究与实践中，相较于其他紫杉醇剂型，公司生产的紫杉醇胶束在临床疗效与安全性上均具有显著的优势，将成为抗肿瘤化疗药物的新选择。随着公司对该产品学术推广的逐步渗透以及营销渠道的持续拓展，注射用紫杉醇聚合物胶束在紫杉醇剂型中的定位将进一步确认与巩固。

根据国家药监局 2021 年 11 月 19 日正式发布的《以临床价值为导向的抗肿瘤药物临床研发指导原则》的主要内容，对抗肿瘤药物的临床试验与评审标准提出了更高的要求。基于公司核心产品注射用紫杉醇聚合物胶束相较于其他已上市的化疗药具有显著的临床优势，奠定了该产品在化疗领域持续的先发优势。

公司是创新药物研发的先锋企业，将努力推进核心产品紫杉醇胶束扩大适应症临床试验的相关工作，尽快增大该产品的获批适应症数量；持续加大营销网络建设投入与开拓力度，加快市场布局与渗透，以进一步巩固公司的先发竞争优势。

3. 报告期内新技术、新产业、新业态、新模式的发展情况和未来发展趋势

请参阅第三节“管理层讨论与分析”—“报告期内公司所从事的主要业务、经营模式、行业情况及研发情况说明”—“所处行业情况”。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元　币种：人民币

	2022 年	2021 年	本年比上年增减(%)	2020 年
总资产	1,354,593,641.07	1,200,561,900.99	12.83	258,810,040.78
归属于上市公司股东的净资产	1,319,178,266.25	1,175,539,760.03	12.22	243,506,331.61
营业收入	235,957,004.22	4,077,536.27	5,686.75	0
归属于上市公司股东的净利润	142,854,906.22	-3,997,050.73	不适用	-21,846,899.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	102,786,775.90	-17,732,655.95	不适用	-30,060,488.60
经营活动产生的现金流量净额	110,784,705.94	-48,784,143.53	不适用	-20,210,789.45
加权平均净资产收益率(%)	11.46	-0.84	增加 12.3 个百分点	-8.59
基本每股收益(元/股)	0.99	-0.05	不适用	-0.28
稀释每股收益(元/股)	0.99	-0.05	不适用	-0.28
研发投入占营业收入的比例(%)	3.36	不适用	不适用	不适用

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元　币种：人民币

	第一季度（1-3 月份）	第二季度（4-6 月份）	第三季度（7-9 月份）	第四季度（10-12 月份）
营业收入	34,342,009.48	37,528,744.11	94,452,700.31	69,633,550.32
归属于上市公司股东的净利润	30,744,481.85	30,234,716.46	43,187,132.98	38,688,574.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	23,121,579.60	23,669,999.92	35,177,119.23	20,818,077.15
经营活动产生的现金流量净额	21,232,493.06	7,913,527.03	70,019,575.97	11,619,109.88

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4 股东情况

4.1 普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)	6,137
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	7,222
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
截至报告期末持有特别表决权股份的股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末持有特别表决权股份的股东总数(户)	0

前十名股东持股情况

股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件股份数量	包含转融通借出股份的限售股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
						股份状态	数量	
周劲松	7,427,880	28,060,880	19.50	28,060,880	0	无		境内自然人
上海凯宝药业股份有限公司	3,525,207	17,275,207	12.01	0	0	无		境内非国有法人
上海杉元企业管理合伙企业（有限合伙）	1,800,000	6,800,000	4.73	6,800,000	0	无		境内非国有法人
上海暨昱投资中心（有限合伙）	1,399,809	5,699,809	3.96	0	0	无		境内非国有法人
李峰	1,296,000	4,896,000	3.40	0	0	无		境内自然人
李端	1,289,160	4,870,160	3.38	0	0	无		境内自然人
李菡	1,260,000	4,760,000	3.31	0	0	无		境内自然人
上海宜羡健康管理咨询中心（有限合伙）	1,144,880	4,602,880	3.20	0	0	无		境内非国有法人
曾美桦	-73,200	3,884,800	2.70	0	0	无		境内自然人
上海谊兴企业管理合伙企业（有限合伙）	900,000	3,400,000	2.36	3,400,000	0	无		境内非国有法人
上述股东关联关系或一致行动的说明	周劲松先生系上海杉元企业管理合伙企业（有限合伙）、上海谊兴企业管理合伙企业（有限合伙）之普通合伙人、执行事务合伙人；李端系李菡、李峰之父；李菡、李峰为兄妹；李端与许越香为夫妻关系。							
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无							

存托凭证持有人情况

□适用 √不适用

截至报告期末表决权数量前十名股东情况表

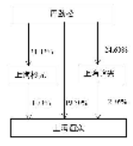
√适用 □不适用

单位:股

序号	股东名称	持股数量		表决权数量	表决权比例	报告期内表决权增减	表决权受到限制的情况
		普通股	特别表决权股份				
1	周劲松	28,060,880	0	28,060,880	19.50	7,427,880	无
2	上海凯宝药业股份有限公司	17,275,207	0	17,275,207	12.01	3,525,207	无
3	上海杉元企业管理合伙企业(有限合伙)	6,800,000	0	6,800,000	4.73	1,800,000	无
4	上海暨昱投资中心（有限合伙）	5,699,809	0	5,699,809	3.96	1,399,809	无
5	李峰	4,896,000	0	4,896,000	3.40	1,296,000	无
6	李端	4,870,160	0	4,870,160	3.38	1,289,160	无
7	李菡	4,760,000	0	4,760,000	3.31	1,260,000	无
8	上海宜羡健康管理咨询中心(有限合伙)	4,602,880	0	4,602,880	3.20	1,144,880	无
9	曾美桦	3,884,800	0	3,884,800	2.70	-73,200	无
10	上海谊兴企业管理合伙企业(有限合伙)	3,400,000	0	3,400,000	2.36	900,000	无
合计	/	84,249,736	0	84,249,736	/	/	/

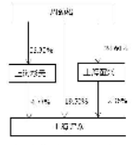
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

□适用 √不适用

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司 2022 年度实现营业收入 235,957,004.22 元，上年同期值为 4,077,536.27 元，较上年增长 5686.75%。归属于母公司所有者的净利润为 142,854,906.22 元，上年同期值为 -3,997,050.73 元，公司首年实现扭亏为盈；归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润为 102,786,775.90 元，上年同期值为 -17,732,655.95 元。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

□适用 √不适用

证券代码：688091　　证券简称：上海谊众　　公告编号：2023-006

上海谊众药业股份有限公司关于首次实现盈利暨取消股票简称标识 U 的公告

本公司董事会及全体董事保证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、准确性和完整性依法承担法律责任。

重要内容提示：

● 上市公司 A 股股票简称后增加的特殊标识“U”取消，A 股股票代码 688091 保持不变，取消股票特别标识 U 不会对公司股票交易等方面产生影响。

● 取消股票特别标识 U 的起始日期：2023 年 3 月 2 日。

一、取消股票特别标识 U 的情况说明

上海谊众药业股份有限公司于 2021 年 9 月 9 日在上海证券交易所科创板上市，根据《上海证券交易所科创板股票上市规则》和《关于科创板股票及存托凭证交易事项的通知》等有关规定，公司 2020 年度归属于母公司股东的净利润为 -21,846,899.02 元，扣除非经常损益后归属于母公司股东的净利润为 -30,060,488.60 元，属于上市时未盈利企业，因此自公司上市之日起 A 股股票特别标识为“上海谊众 -U”。

公司 2022 年度财务报告已经审计，公司 2022 年度归属于母公司股东的净利润为 142,854,906.22 元，扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 102,786,775.90 元；公司 2022 年年度报告已经董事会审议通过，并于 2023 年 3 月 1 日披露。公司 2022 年度归属于母公司股东的净利润以及扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润均为正，符合“上市时未盈利公司首次实现盈利”的情形，公司 A 股股票将于 2023 年 3 月 2 日取消特别标识 U，A 股股票代码 688091 保持不变。

二、其他事项的说明

根据《上海证券交易所科创板股票上市规则》《上海证券交易所科创板股票交易特别规定》及《关于科创板股票及存托凭证交易相关事项的通知》，公司 A 股股票取消特别标识 U 不会对公司股票交易等方面产生影响。

特此公告。

上海谊众药业股份有限公司董事会
2023 年 3 月 1 日

证券代码：603166　　证券简称：福达股份　　公告编号：2023-010

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

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旗下子公司购买其名下 1 宗土地使用权，土地面积 23,774.00 平方米。经双方协商确定以评估价格 4,683.48 万元作为本次交易的成交价格。

● 除日常关联交易外，过去 12 个月与同一关联人进行的交易以及与不同关联人进行的交易类别相关的交易次数为 3 次，金额为人民币 2,912.92 万元，连同本次交易，累计金额为 7,596.40 万元。

● 本次购买土地使用权事项属于关联交易。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次交易事项不需经股东大会审议。

● 关联交易风险：本次关联交易仍需双方根据不动产权交易过户的规定办理土地过户登记等相关手续后方能正式完成，敬请投资者注意投资风险。

一、关联交易概述

公司控股股东旗下子公司桂林福达置业投资有限公司拥有位于桂林市临桂区秧塘工业园秧十三路东侧 1 宗土地使用权，土地性质为商住用地，土地面积 23,774.00 平方米。公司拟以自有资金购买该地块，用于建设高端人才公寓及相关配套设施，为公司开展新能源业务招聘的高端人才团队提供优质住宿等后勤服务，营造良好的生活环境，提高员工工作积极性和归属感，留住并吸引更多的优秀人才。

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，本次交易的土地使用权的账面价值 3,820.53 万元，评估价格 4,683.48 万元，评估增值率为 22.59%。经双方协商确定以评估价格 4,683.48 万元作为本次交易的成交价格。

本次交易方为公司控股股东旗下子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》规定，本次购买土地使用权事项属于关联交易。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

除日常关联交易外，过去 12 个月与同一关联人进行的交易以及与不同关联人进行的交易类别相关的交易次数为 3 次，金额为人民币 2,912.92 万元，连同本次交易，累计金额为 7,596.40 万元。根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等相关制度的规定，本次交易事项不需经股东大会审议，自董事会表决通过后生效。

二、关联方情况

（一）关联方基本情况

企业名称：桂林福达置业投资有限公司

统一社会信用代码：91450322690214996X

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：黎福超

注册资本：31,200 万元

住所：桂林市西城经济开发区鲁山路 18 号

经营范围：房地产开发、商品房销售，物业服务，自有土地出让。（依法须经批准的项目，经相关部门批准方可开展经营活动）

（二）关联方一年又一期财务数据　　单位：万元

主要财务指标	2022 年度/2022 年 12 月 31 日（未经审计）	2021 年度/2021 年 12 月 31 日（经审计）
总资产	181,754.99	182,022.88
净资产	134,448.70	134,156.17
营业收入	515.18	404.05
净利润	292.53	361.29

三、关联交易标的基本情况

（一）交易名称和类别：

本次交易标的为桂林市临桂区秧塘工业园秧十三路东侧 1 宗土地使用权（产权证号：桂（2017）临桂区不动产权 0001351 号），土地性质为商住用地，土地面积 23,774.00 平方米。

（二）权属状况说明

本次交易标的权属一直为桂林福达置业投资有限公司合法拥有，产权清晰，不存在抵押、质押及第三人主张权利等情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，且不存在妨碍权属转移的其他情况。

（三）交易标的价格确定

根据中京民信(北京)资产评估有限公司出具的《桂林福达置业投资有限公司拟转让资产涉及的桂林福达置业投资有限公司部分资产价值资产评估报告》，截至资产评估基准日 2023 年 1 月 31 日，资产的具体评估方法如下：

1. 评估方法选用

根据《资产评估执业准则 - 不动产》、《城镇土地估价规程》，常用的估价方法有市场比较法、基准地价系数修正法、假设开发法、收益法和成本逼近法等。

（1）市场比较法

近年来，委估宗地所在区域周边可供出让的同类用途的土地较多，评估人员可以在公开市场上收集到与评估对象相似的近期的交易案例，因此适宜采用市场比较法评估。

（2）基准地价系数修正法

委估宗地位于桂林市临桂区，评估人员未取得桂林市最新的基准地价以及基准地价系数修正法评估所需的修正系数，故不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

（3）假设开发法

根据城镇土地估价规程，对具有投资开发或再开发潜力的土地估价可采用假设开发法，但该宗地所处工业园区，系从工业用地变更为商住用地，项目已停工需重新规划调整，未来开发建设计划尚不能确定，故无法采用假设开发法评估。

（4）收益法

由于无法取得该宗地的客观年总收益、年总费用，又因为该区域土地租赁市场、房地产租赁市场成交案例较少，不能通过所在区域的租金水平合理确定估价对象的土地总收益，且通过经营收益剥离出土地的收益存在持续性、客观性、有效性的差异，故不适宜采用收益还原法评估。

（5）成本逼近法

评估人员虽然能够收集一定评估对象所在区域的征收集体土地补偿标准的资料，但成本逼近法无法反映其商住用地的客观现价效果，因此不宜采用成本逼近法进行评估。

综上，根据委估方提供的资料，结合待估宗地实际状况，本次对土地使用权采用市场比较法测算土地价值。

2. 选用的评估方法内涵及公式

市场比较法的基本原理是根据替代原则，将评估对象与在较近的时期内已经发生交易的类似土地实例进行比较对照，并依据实例的价格，对评估对象和实例的交易期日、交易情况、使用年限、区域以及个别因素等差别进行修正，得出评估对象在评估基准日地价的方法。其基本公式为：

P=PB×A×B×C×D×E

式中：

P——评估对象价格；

PB——比较实例价格；

A——评估对象交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数；

B——评估对象评估基准日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数；

C——评估对象区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数；

D——评估对象个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

E——评估对象使用年期修正指数 / 比较实例使用年期修正指数

3. 评估程序

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交易案例进行比较分析，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案例作为比较案例，估价对象与比较案例基本状况见下表。

比较案例情况一览表

序号	土地使用权人	位置	土地面积(㎡)	用途	供地方式	开发程度	土地使用年限	成交价格（万元）	土地单价（元/㎡）	成交时间
案例 A	桂林市临桂区名冠产业投资有限公司	临桂区临苏路以北、中石化加油站以西	14,964.38	商住	挂牌	六通一平	普通商品住房用地 70 年；零售商业用地 40 年	3929	2626	2021/4/1
案例 B	桂林亿泰房地产开发有限公司	临桂区三元路西侧	46,635.70	商住	挂牌	六通一平	普通商品住房用地 70 年；零售商业用地 40 年	12110	2597	2020/6/29
案例 C	桂林市道睿置业有限公司	临桂新区洋田路以南、兴桂一路以东、兰塘西路以北	82,204.10	商住	挂牌	六通一平	普通商品住房用地 70 年；零售商业用地 40 年	21661	2635	2020/11/6

比较因素条件说明表

待估宗地比较因素	待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
地块名称	临桂区秧塘工业园秧十三路东侧	临苏路以北、中石化加油站以西	三元路西侧	临桂新区洋田路以南、兴桂一路以东、兰塘西路以北
竞得人	桂林福达置业投资有限公司	桂林市临桂区名冠产业投资有限公司	桂林亿泰房地产开发有限公司	桂林市道睿置业有限公司
交易时间	2023/1/31	2021/4/1	2020/6/29	2020/11/6
宗地位置	临桂区	临桂区	临桂区	临桂区
交易方式	出让	出让	出让	出让
交易情况	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
土地用途	商住用地	商住用地	商住用地	商住用地
土地单价	待评估	2626.00	2597.00	2635.00
土地面积	23,774.00	14,964.38	46,635.70	82,204.10
区域因素 交通便捷度	一般	便利	较便利	较便利
区域因素 商业繁华程度	商业繁华程度一般	商业繁华程度好	商业繁华程度好	商业繁华程度一般
区域因素 基础设施状况	基础设施配套完善程度一般	基础设施配套完善程度一般	基础设施配套完善程度一般	基础设施配套完善程度一般
区域因素 环境状况	环境一般	环境较好	环境较好	环境较好
个别因素 临路状况	一般	较好	一般	较好
个别因素 宗地面积	面积小、对土地利用有严重影响	面积小，对土地利用有严重影响	面积大，对土地利用无影响	面积大，对土地利用无影响
个别因素 宗地形状及可利用程度	形状不规则，对土地利用有严重影响	形状规则，对土地利用无影响	形状规则，对土地利用无影响	形状规则，对土地利用无影响
个别因素 开发程度	红线外六通，红线内场地平整	红线外六通，红线内场地平整	红线外六通，红线内场地平整	红线外六通，红线内场地平整
个别因素 土地年限	普通商品住房用地 60 年；零售商业用地 30 年	普通商品住房用地 70 年；零售商业用地 40 年	普通商品住房用地 70 年；零售商业用地 40 年	普通商品住房用地 70 年；零售商业用地 40 年
个别因素 容积率	≤4	≤2.8	≤2.5	≤3.1
个别因素 地质条件	地基承载力一般	地基承载力一般	地基承载力一般	地基承载力一般

比较因素条件指数表

待估宗地比较因素	待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
地块名称	临桂区秧塘工业园秧十三路东侧	临苏路以北、中石化加油站以西	三元路西侧	临桂新区洋田路以南、兴桂一路以东、兰塘西路以北
竞得人	桂林福达置