证券代码:600809　证券简称:山西汾酒　公告编号:临2019-055

山西杏花村汾酒厂股份有限公司 第七届董事会第四十三次会议决议公告

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。

一、董事会会议召开情况

公司于2019年11月26日以书面和电子邮件方式向全体董事发出关于召开第七届董事会第四十三次会议的通知。会议于2019年11月29日在综合楼四楼会议室召开。会议由谭忠豹董事长主持,应到董事十六名,实到董事十三名,侯孝海董事委托简易副董事长出席会议并行使表决权,王朝成独立董事委托李玉敏独立董事出席会议并行使表决权,贾瑞东独立董事委托张远堂独立董事出席会议并行使表决权。公司监事会成员、高级管理人员列席了本次会议。会议的召开、表决程序符合《公司法》、公司《章程》和《董事会议事规则》的规定,合法有效。

二、董事会会议审议情况

1、审议通过《关于董事会换届选举的议案》;

公司本届董事会任期届满,根据《公司法》、公司《章程》的有关规定应进行换届选举。

会议同意山西杏花村汾酒集团有限责任公司提名李秋喜、谭忠豹、刘卫华、杨建峰、常建伟、李明强、高明、杨波为公司第八届董事会董事候选人。

会议同意山西杏花村汾酒集团有限责任公司提名杜文广、李玉敏、王朝成、樊三星、贾瑞东、王超群为公司第八届董事会独立董事候选人。

会议同意华创鑫睿(香港)有限公司提名简易、侯孝海为公司第八届董事会董事候选人。

会议同意华创鑫睿(香港)有限公司提名张远堂为公司第八届董事会独立董事候选人。

独立董事候选人的任职资格和独立性尚需提交上海证券交易所审核,审核无异议后方可提交公司股东大会审议。

同意票16票,反对票0票,弃权票0票。

2、审议通过《关于增加2019年第三次临时股东大会临时提案的议案》。

2019年11月29日,公司收到控股股东山西杏花村汾酒集团有限责任公司向2019年第三次临时股东大会召集人提交的《关于选举第八届董事会董事的议案》、《关于选举第八届董事会独立董事的议案》和《关于选举第八届监事会监事的议案》三项临时提案。

董事会认为,临时提案程序及内容符合《公司法》、公司《章程》及《股东大会议事规则》的有关规定,同意将临时提案提交2019年第三次临时股东大会审议。

同意票16票,反对票0票,弃权票0票。

特此公告

山西杏花村汾酒厂股份有限公司
董事会
2019年11月29日

附件一

山西杏花村汾酒厂股份有限公司
第八届董事会董事候选人简历

李秋喜:男,汉族,1961年9月生,中共党员,大学学历,高级政工师。1983年9月参加工作,历任山西天脊煤化工集团有限公司董事、党委副书记;晋牌水泥集团公司董事长、党委书记;汾酒集团公司副董事长、副书记、总经理。现任山西杏花村汾酒集团有限责任公司党委书记、董事长,杏花村汾酒集团酒业发展区股份有限公司党委书记、董事长,杏花村汾酒厂股份有限公司党委书记。

谭忠豹:男,汉族,1963年4月生,中共党员,在职研究生学历,高级经济师,高级政工师。1986年7月参加工作,历任汾酒(集团)公司党委组织部副部长、部长,人事劳资部副主任、主任;山西杏花村汾酒集团有限责任公司党委组织部部长、人事劳资部主任,监察处处长,公司纪委书记、常务副总经理,杏花村汾酒集团酒业发展区股份有限公司副董事长。现任山西杏花村汾酒集团有限责任公司副董事长、党委副书记、总经理,山西杏花村汾酒厂股份有限公司董事长。

简易:男,1976年4月生,中共党员,持有北京大学法学学士、法学硕士及经济学副修学位。现任华润创业有限公司党委书记、董事及首席执行官,华润五丰有限公司及太平洋咖啡(控股)有限公司董事长,华润啤酒(控股)有限公司(香港联合交易所主板上市公司00291)执行董事,以及华润怡宝麒麟饮料(控股)有限公司党委书记、董事。简先生亦担任中国人民政治协商会议第十二届山西省委员会常务委员。简先生曾任华润电力控股有限公司(香港联合交易所有限公司主板上市公司00836)高级副总裁兼华润煤业(集团)有限公司党委书记、总经理。简易先生于2007年加入华润集团,在此之前,曾就职于中欧国际工商学院,从事企业领导力发展和管理学教育工作。

刘卫华:男,汉族,1971年10月生,中共党员,在职研究生学历,经济师、政工师。1993年7月参加工作,历任山西杏花村汾酒集团公司人事劳资部副科长、人事部副部长、人事部部长并主持组织部工作,汾酒厂股份有限公司办公室(董秘办)主任、综合管理部部长,汾酒集团有限公司董事长助理,汾酒厂股份有限公司董事会秘书,汾酒销售公司执行董事、经理、党委书记。现任山西杏花村汾酒集团有限责任公司副董事长、专职党委副书记、副总经理,山西杏花村汾酒厂股份有限公司董事。

杨建峰:男,汉族,1964年9月生,中共党员,大学学历,高级经济师。1981年6月参加工作,历任山西杏花村汾酒厂人事劳资处副主任科员、主任科员,副处长,汾酒厂股份有限公司东分厂厂长、党支部书记,山西杏花村汾酒集团有限责任公司董事长助理,汾酒厂股份有限公司副总经理,山西杏花村汾酒集团酒业发展区股份有限公司副董事长(兼)、总经理、党委委员,综合事务中心主任(兼)。现任山西杏花村汾酒集团有限责任公司董事、党委委员、副总经理,山西杏花村汾酒集团酒业发展区股份有限公司副董事长(兼)、党委委员,山西杏花村汾酒厂股份有限公司董事。

常建伟:男,汉族,1965年3月生,中共党员,在职研究生学历,政工师。1984年11月参加工作,历任原汾酒厂企业公司副科长、销售公司业务科长、销售公司业务经理;汾酒集团有限责任公司打假办主任、支部书记,汾酒销售公司副经理、市场保障部主任;汾酒集团有限责任公司总经理助理,市场部部长、党支部书记,汾酒销售公司常务副经理、执行董事、经理,汾酒集团有限责任公司副总经理。现任山西杏花村汾酒集团有限责任公司董事、党委委员,山西杏花村汾酒厂股份有限公司副董事长、总经理。

李明强:男,汉族,1963年11月生,中共党员,在职研究生学历,高级工程师,高级政工师。1983年9月参加工作,历任汾酒厂研究所第一副科长,汾酒环保站站长,汾酒厂股份有限公司环境保护站站长,汾酒(集团)公司多种经营办公室副主任,汾酒(集团)公司杏窑饲料厂厂长、书记,汾酒集团有限责任公司公共事业管理部主任、书记,汾酒厂股份有限公司副总经理兼公共事业管理部主任、汾酒集团有限责任公司党委工作部部长。现任汾酒集团有限责任公司董事、党委委员、工会主席,山西杏花村汾酒厂股份有限公司董事。

高明:男,汉族,1963年8月生,中共党员,大学文化程度,高级会计师。1984年9月参加工作,历任原汾酒厂建材公司财务科科长、汾酒集团上海东奇实业发展总公司财务部经理,汾酒集团审计部副主任、主任,汾酒厂股份公司财务处处长,汾酒集团副总会计师、董事长助理兼财务部部长,汾酒集团宝泉涌公司董事,杏花村汾酒集团酒业发展区股份有限公司监事,四川天玖投资公司董事长。现任山西杏花村汾酒集团有限责任公司党委委员、总会计师,山西杏花村汾酒厂股份有限公司董事。

杨波:女,汉族,1974年8月生,中共党员,博士研究生学历,高级经济师、会计师。1996年7月参加工作,历任山西杏花村汾酒集团有限责任公司企业管理部监督检察科科长,规划发展部部长,山西杏花村汾酒集团酒业发展区股份有限公司董事、党委委员、副总经理、供销中心主任(兼),私藏酒公司总经理,汾酒集团公司市场部部长(兼),党支部书记,汾酒集团公司总经济师。现任山西杏花村汾酒集团有限责任公司党委委员、董事、副总经理,山西杏花村汾酒厂股份有限公司董事。

侯孝海:男,1968年8月生,中共党员,大学本科学历。曾就职于北京首钢总公司,盖洛普中国咨询有限公司,四川百事可乐饮料有限公司等,2001年加入华润雪花啤酒,历任华润雪花啤酒销售发展总监兼市场部、销售部总经理,贵州区域公司总经理,四川区域公司总经理等。现任华润雪花啤酒(中国)投资有限公司总经理,山西杏花村汾酒厂股份有限公司董事。

附件二

山西杏花村汾酒厂股份有限公司
第八届董事会独立董事候选人简历

杜文广:男,汉族,1963年3月生,中共党员,九三学社社员,教授,博士研究生,长期从事自动化和企业管理等工作。历任太原理工大学讲师、太原理工天成科技股份公司董事长、总经理、太原理工资产管理有限公司副董事长、总经理。现为太原理工大学教授、太原理工资产管理有限公司教授,同时兼任山西省软件协会秘书长、九三学社太原理工大学委员会主委。

李玉敏:男,汉族,1958年9月生,中共党员,经济学硕士,会计学教授,现任山西财经大学教授,同时兼任山西大学商务学院客座教授,山西省高级会计师评审委员会评委,山西省会计专业资格考试办公室专家,山西省会计准则实施工作组专家,南风化工独立董事。

王朝成:男,汉族,1977年5月生,中国知名营销咨询专家,历任安徽金鹏国际广告公司副总经理,盛初(北京)营销咨询有限公司董事长,北京大学总裁培训班特邀教授,“盘中盘”理论奠基人。现任北京易酒批电子商务有限公司总经理。

樊三星:男,汉族,1955年10月生,中共党员,在职研究生学历,高级工程师,山西省第十一届政协委员。历任山西省外经贸厅外资处副处长,外国政府贷款管理处处长,中国光大银行太原分行副行长,兴业银行太原分行党委书记、行长,兴业银行总行业务巡视员等职务,现已退休。熟悉经济金融业务管理、商业银行、股权投资、基金管理等。

贾瑞东:男,汉族,1969年1月生,硕士研究生学历,注册会计师,资产评估师,造价工程师。从事资产评估工作近20年。现任北京中同华资产评估有限公司总裁、合伙人、合伙人管理委员会委员,中国资产评估协会商业资产评估专业委员会委员。

王超群:男,汉族,1970年5月生,中共党员,法学硕士研究生学历,历任山西省审计干部中心科长,山西科贝律师事务所合伙人,山西祝融律师事务所主任,熟悉资本市场、投融资及并购法律咨询服务。现任山西祝融万权(天津)律师事务所主任。

张远堂:男,汉族,1954年10月生,中共党员,硕士研究生学历,高级经济师。曾任华润雪花啤酒有限公司法律部总经理。现任北京盈科律师事务所合伙人律师,盈科律师事务所企业投融资并购重组律师团队首席专家,“远堂资本学院”创始人和主讲人,中国人民大学法学院和亚太法学院研究生校外导师,中国行为法学会和点睛网等法律教育机构客座教授。

证券代码:600809　证券简称:山西汾酒　公告编号:临2019-056

山西杏花村汾酒厂股份有限公司 第七届监事会第二十次会议决议公告

本公司监事会及全体监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。

一、监事会会议召开情况

山西杏花村汾酒厂股份有限公司于2019年11月26日以书面方式向全体监事发出关于召开第七届监事会第二十次会议的通知。会议于2019年11月29日在综合楼会议室召开。会议由双立峰主席主持,应到监事七名,实到监事六名,宋亚鹏监事委托双立峰主席出席会议并行使表决权。会议的召开、表决程序符合《公司法》、公司《章程》和《监事会议事规则》的规定。

二、监事会会议审议情况

1、审议通过《关于监事会换届选举的议案》。

公司本届监事会任期届满,根据《公司法》、公司《章程》的有关规定应进行换届选举。

会议同意山西杏花村汾酒集团有限责任公司提名双立峰、宋亚鹏、李沛洁、武爱民为公司第八届监事会监事候选人。

同意票7票,反对票0票,弃权票0票。

特此公告

山西杏花村汾酒厂股份有限公司
监　事　会
2019年11月29日

附件

山西杏花村汾酒厂股份有限公司
第八届监事会监事候选人简历

双立峰:中共党员,大学文化程度,高级会计师。1994年参加工作,历任山西杏花村汾酒集团有限责任公司财务部综合科科长、山西杏花村汾酒销售有限责任公司财务总监。现任山西杏花村汾酒集团有限责任公司财务资产部部长,山西杏花村汾酒厂股份有限公司监事会主席。

宋亚鹏:中共党员,大学文化程度,高级会计师。1994年参加工作,历任山西杏花村汾酒集团有限责任公司财务部核算科副科长,山西杏花村汾酒厂股份有限公司财务部副部长、汾酒集团有限责任公司纪委副书记、监察审计部部长。现任山西杏花村汾酒集团有限责任公司总审计师,监事会工作部部长、审计部部长,山西杏花村汾酒厂股份有限公司监事、审计部部长。

李沛洁:中共党员,硕士研究生学历,高级会计师。1993年参加工作,历任山西杏花村汾酒集团有限责任公司财务部财务管理科科长、监察审计部部长、太原商务中心指挥部副总指挥、规划发展部部长。现任山西杏花村汾酒集团有限责任公司副总会计师,山西杏花村汾酒厂股份有限公司监事。

武爱民:中共党员,大学文化程度,高级政工师、经济师。1990年3月参加工作,历任义泉涌酒业股份有限公司文水分公司副经理、义泉涌酒业股份有限公司益汾酒厂供销科科长、益汾酒厂厂长、支部书记,汾酒股份公司成装三分厂厂长、支部书记,义泉涌酒业股份有限公司董事长、党总支书记,汾酒集团宝泉涌公司董事长、党支部书记。现任山西杏花村汾酒厂股份有限公司监事,山西杏花村汾酒商贸有限责任公司执行董事、总经理。

证券代码:600809　证券简称:山西汾酒　公告编号:临2019-057

山西杏花村汾酒厂股份有限公司 关于2019年第三次临时股东大会增加临时提案的公告

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。

一、股东大会有关情况

1. 股东大会类型和届次:

2019年第三次临时股东大会

2. 股东大会召开日期:2019年12月11日

3. 股权登记日

股份类别	股票代码	股票简称	股权登记日
A股	600809	山西汾酒	2019/12/6

二、增加临时提案的情况说明

1. 提案人:山西杏花村汾酒集团有限责任公司

2. 提案程序说明

公司已于2019年11月26日公告了股东大会召开通知,单独或者合计持有58.52%股份的股东山西杏花村汾酒集团有限责任公司,在2019年11月29日提出临时提案并书面提交股东大会召集人。股东大会召集人按照《上市公司股东大会规则》有关规定,现予以公告。

3. 临时提案的具体内容

鉴于公司第七届董事会、监事会任期已届满,根据《公司法》和《公司章程》的有关规定,公司董事会、监事会需进行换届选举。提议将《关于选举第八届董事会董事的议案》《关于选举第八届监事会独立董事的议案》《关于选举第八届监事会监事的议案》提交公司于2019年12月11日召开的2019年第三次临时股东大会审议。

三、除了上述增加临时提案外,于2019年11月26日公告的原股东大会通知事项不变。

四、增加临时提案后股东大会的有关情况。

(一) 现场会议召开的日期、时间和地点

召开日期时间:2019年12月11日10点00分

召开地点:综合楼四楼会议室

(二) 网络投票的系统、起止日期和投票时间。

网络投票系统:上海证券交易所股东大会网络投票系统

网络投票起止时间:自2019年12月11日

至2019年12月11日

采用上海证券交易所网络投票系统,通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段,即9:15-9:25,9:30-11:30,13:00-15:00;通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的9:15-15:00。

(三) 股权登记日

原通知的股东大会股权登记日不变。

(四) 股东大会议案和投票股东类型

序号	议案名称	投票股东类型
		A股股东
非累积投票议案		
1	关于收购山西杏花村汾酒集团有限责任公司汾青酒厂100%股权的议案	√
2	关于收购山西杏花村汾酒集团有限责任公司部分资产的议案	√
3	关于收购山西杏花村汾酒销售有限责任公司10%股权的议案	√
4	关于收购山西杏花村竹叶青酒营销有限责任公司10%股权的议案	√
5	关于收购山西杏花村汾酒集团宝泉福利有限责任公司部分资产的议案	√
6	关于收购山西杏花村汾酒集团有限责任公司土地使用权的议案	√
7	关于收购山西杏花村义泉涌酒业股份有限公司部分资产的议案	√
累积投票议案		
8	关于选举第八届董事会董事的议案	应选董事(10)人
8.01	李秋喜	√
8.02	谭忠豹	√
8.03	简易	√
8.04	刘卫华	√
8.05	杨建峰	√
8.06	常建伟	√
8.07	李明强	√
8.08	高明	√
8.09	杨波	√
8.1	侯孝海	√
9	关于选举第八届董事会独立董事的议案	应选独立董事(7)人
9.01	杜文广	√
9.02	李玉敏	√
9.03	王朝成	√
9.04	樊三星	√
9.05	贾瑞东	√
9.06	王超群	√
9.07	张远堂	√
10	关于选举第八届监事会监事的议案	应选监事(4)人
10.01	双立峰	√
10.02	宋亚鹏	√
10.03	李沛洁	√
10.04	武爱民	√

1、各议案已披露的时间和披露媒体

公司将在股东大会召开前7日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露股东大会资料。上述议案已经公司第七届董事会第四十二次、第四十三次会议第七届监事会第二十次会议审议通过。详见本公司在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)及《中国证券报》、《上海证券报》于2019年11月26日、披露的临2019-44、46、47、48、49、50、51、52公告,2019年11月30日披露的临2019-55、2019-56公告。

2、对中小投资者单独计票的议案:议案1、议案2、议案3、议案4、议案5、议案6、议案7、议案8、议案9、议案10

3、涉及关联股东回避表决的议案:议案1、议案2、议案3、议案4、议案5、议案6、议案7

应回避表决的关联股东名称:山西杏花村汾酒集团有限责任公司及下属子公司

特此公告。

山西杏花村汾酒厂股份有限公司董事会
2019年11月30日

附件:授权委托书

授权委托书

山西杏花村汾酒厂股份有限公司:

兹委托　　先生(女士)代表本单位(或本人)出席贵公司召开的2019年第三次临时股东大会,并代为行使表决权。

委托人持普通股数:

委托人股东帐户号:

序号	非累积投票议案名称	同意	反对	弃权
1	关于收购山西杏花村汾酒集团有限责任公司汾青酒厂100%股权的议案			
2	关于收购山西杏花村汾酒集团有限责任公司部分资产的议案			
3	关于收购山西杏花村汾酒销售有限责任公司10%股权的议案			
4	关于收购山西杏花村竹叶青酒营销有限责任公司10%股权的议案			
5	关于收购山西杏花村汾酒集团宝泉福利有限责任公司部分资产的议案			
6	关于收购山西杏花村汾酒集团有限责任公司土地使用权的议案			
7	关于收购山西杏花村义泉涌酒业股份有限公司部分资产的议案			

序号	累积投票议案名称	投票数
8.00	关于选举第八届董事会董事的议案	——
8.01	李秋喜	
8.02	谭忠豹	
8.03	简易	
8.04	刘卫华	
8.05	杨建峰	
8.06	常建伟	
8.07	李明强	
8.08	高明	
8.09	杨波	
8.10	侯孝海	
9.00	关于选举第八届董事会独立董事的议案	——
9.01	杜文广	
9.02	李玉敏	
9.03	王朝成	
9.04	樊三星	
9.05	贾瑞东	
9.06	王超群	
9.07	张远堂	
10.00	关于选举第八届监事会监事的议案	——
10.01	双立峰	
10.02	宋亚鹏	
10.03	李沛洁	
10.04	武爱民	

委托人签名(盖章):　　受托人签名:

委托人身份证号:　　受托人身份证号:

委托日期:　年　月　日

备注:

委托人应在委托书中“同意”、“反对”或“弃权”意向中选择一个并打“√”,对于委托人在本授权委托书中未作具体指示的,受托人有权按自己的意愿进行表决。

证券代码:600809　证券简称:山西汾酒　公告编号:临2019-058

山西杏花村汾酒厂股份有限公司 关于上海证券交易所对公司收购资产相关事项问询函回复的公告

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。

山西杏花村汾酒厂股份有限公司(以下简称“公司”)于 2019年11 月26日收到上海证券交易所《关于对山西杏花村汾酒厂股份有限公司收购资产相关事项的问询函》(上证公函【2019】3017号)(以下简称“《问询函》”),公司收到《问询函》后高度重视,积极组织相关部门、相关人员对《问询函》涉及的相关事项进行逐项分析与核实,现就《问询函》中的有关事项回复如下:

一、公司公告称,公司支付现金收购汾酒集团90042平方米土地使用权及房屋建筑物,其中,土地使用权系 2019年9月30日汾酒集团缴纳3,494.68万元土地出让金及相关税费取得,本次评估作价8,292.87万元;房屋建筑物系2019年7月29日汾酒集团从汾青酒厂受让取得,本次评估作价3,731.6万元。请公司核实并补充披露:(1)由汾酒集团先行取得土地、房屋建筑物再转让给上市公司的主要考虑;(2)前次汾酒集团支付的交易对价,并说明与本次评估作价之间是否存在差异,以及存在差异的原因与合理性。

【公司说明】

(1)由汾酒集团先行取得土地、房屋建筑物再转让给上市公司的主要考虑

汾青酒厂前身为山西杏花村汾酒厂汾青分厂(以下简称“汾青分厂”),于1994年4月并入汾酒集团。1999年8月,汾青分厂取得两宗国有土地使用证(孝国用(1999)字第174号、孝国用(1999)字第175号),土地使用权类型均为划拨(国有)。1999年至今,汾青分厂的公司名称及公司性质发生过数次变更,但上述两宗土地的土地使用权证未及时办理变更手续。

根据山西省人民政府国有资产监督管理委员会(晋国资产权函【2019】422号)《关于解决山西杏花村汾酒集团有限责任公司土地历史遗留问题的意见》文件精神,鉴于汾青分厂经过历次改革改制,其上述两宗土地使用权人应相应变更为汾酒集团,经研究,同意由汾酒集团申请办理上述土地出让的相关手续。

同时,在办理汾青酒厂相关房屋建筑物权属证书时,为解决房地不一致问题,根据《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部第32号令)相关规定,经汾酒集团董事会审议,以非公开协议转让方式,将全资子公司汾青酒厂的房屋建筑物以经审计的账面价值转让至汾酒集团。

(2)前次汾酒集团支付的交易对价,并说明与本次评估作价之间是否存在差异,以及存在差异的原因与合理性。

1)房屋建筑物

前次交易,汾青酒厂将房屋建筑物以经审计的账面价值转让至汾酒集团,转让价格为1,662.61万元。本次交易,汾酒集团将相关房屋建筑物以评估价值转让予公司,评估价值为3,731.60万元。前次汾酒集团支付的交易对价与本次交易价格之间存在差异,主要原因为:

根据《企业国有资产交易监督管理办法》的规定,以下情形按照《中华人民共和国公司法》、企业章程履行决策程序后,转让价格可以资产评估报告或最近一期审计报告确认的净资产值为基础确定,且不得低于经评估或审计的净资产值:①同一国家出资企业内部实施重组整合,转让方和受让方为该国家出资企业及其直接或间接全资拥有的子企业;②同一国有控股企业或国有实际控制企业内部实施重组整合,转让方和受让方为该国有控股企业或国有实际控制企业及其直接、间接全资拥有的子企业。

汾青酒厂为汾酒集团全资子公司,前次交易为汾酒集团内部资产转让,根据《企业国有资产交易监督管理办法》的相关规定,按经审计的账面价值转让。本次交易,由于公司非汾酒集团全资子公司,因此,采用市场化定价,即根据评估结果进行定价。

2)土地使用权

根据“晋国资产权函【2019】422号”文件内容,前述两宗国有土地(孝国用(1999)字第174号、孝国用(1999)字第175号)为汾酒集团所有,原为划拨土地。在办理该宗地土地出让手续时,采用了协议出让的方式,由汾酒集团补缴土地出让金后取得相应的权属证书。补缴的土地出让金金额为根据办理出让时的出让土地使用权价格与划拨土地使用权价格的差额进行核算。

2019年10月,根据孝义市人民政府下发的《关于对原划拨土地使用权协议出让的通知》,同意将上述土地协议出让给原划拨土地使用权人汾酒集团使用,划拨补办出让面积90,042平方米,已补缴土地出让金3,494.68万元。此外,汾酒集团同时缴纳契税139.79万元、印花税1.75万元,出让成本合计3,636.21万元。

本次交易的转让价格为根据评估结果确定的该土地使用权的完整市场价值。根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《山西杏花村汾酒集团有限责任公司拟向山西杏花村汾酒厂股份有限公司转让部分资产项目资产评估报告》,该土地评估价值为8,292.87万元。

综上,上述土地补缴的出让金金额与本次交易的转让价格存在差异的主要原因为:该土地原为国有企业划拨用地,汾酒集团通过协议出让方式实现有偿使用,并补缴了相应的土地出让金。补缴的土地出让金仅为出让地价与划拨地价的差额,不能体现该土地使用权的完整市场价值,而本次交易的转让价格为该土地使用权的完整市场价值。

(3)本次评估作价说明

1)房屋建筑物评估说明

本次对汾酒集团拟转让的房屋建筑物的评估选择成本法进行评估。评估方法选择依据如下:

由于评估对象有完备的财务资料和资产管理资料可以利用,资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广,满足采用成本法的条件;纳入评估范围内的资产不具有单独获利能力,故不采用收益法;由于难以找到与评估对象可比的交易案例以及相应进行市场法比较修正的充分数据,故本次未采用市场法进行评估。成本法评估过程如下:

成本法计算公式:评估值=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

房屋建筑物的重置成本一般包括:建安综合造价、建设工程前期及其他费用、资金成本及应扣除的增值税等。即:

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物,采用预决算调整法和重编预算法确定其建安综合造价。对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。本次评估主要依据《山西省建筑工程预算定额(2018)》(晋建标字[2018]10号)、《山西省装饰工程预算定额(2018)》(晋建标字[2018]10号)、《关于调整增值税率的通知》(财税[2019]39号)确定房屋建筑物的直接费、间接费、税金,并根据《山西省工程造价信息》(2019年第5期)及市场价调整材料价差,计算得出各项房屋建筑物的建安综合造价。

建设工程前期及其他费用按照工程建设投资额,根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

资金成本按照合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。

根据相关文件,对于符合增值税抵扣条件的,按计算出的增值税从房屋建筑物重置成本中予以扣减。其计算公式如下:

应扣除增值税=建安综合造价/1.09×9%+其他费用(不含建设单位管理费)/1.06×6%

②综合成新率

对于房屋建(构)筑物,依据其经济寿命年限、已使用年限,通过对其进行现场勘查,对结构、装饰等各部分的实际使用状况作出判断,综合确定其尚可使用年限,然后按以下公式确定其综合成新率。其计算公式如下:

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

根据以上计算公式,评估机构依据政策标准文件,并充分考虑现行贷款利率、增值税抵扣条件及对评估对象的现场勘察情况等因素,确定评估对象的重置成本和综合成新率,得出最终的评估价值。具体评估明细如下:

序号	建筑物名称	账面价值		评估价值	
		原值	净值	原值	净值
1	粮仓	103.6	9.09	126.32	48
2	供应库房1	35.15	27.24	104.21	89.62
3	杂品库	23.94	1.95	83.97	25.19
4	粉碎车间	52.98	1.62	85.87	29.2
5	发酵房3-5	23.39	0.21	82.29	24.69
6	发酵房6-8	27.31	0.24	117.06	44.48
7	酿酒工坊	136.71	1.22	312.11	100.85
8	酒一发酵房1	125.13	–	222.24	66.67
9	酒一发酵房2	115.41	2.16	222.3	66.69
10	变压器室	2.25	–	6.46	1.94
11	交换站	12.04	4.02	14.76	13.14
12	发酵房1	21.35	2.73	23.8	7.14
13	发酵房2	42.66	0.38	77.69	23.31
14	成二车间	168.92	128.1	226.25	190.97
15	成装一车间1	142.14	21.94	206.87	62.06
16	成装一车间2	36.18	19.62	129.09	92.94
17	贮配酒库1	14.1	–	71.63	21.49
18	贮配酒库2	10.96	–	52.94	15.88
19	酒库	50.5	–	62.54	18.76
20	包材库房(包含综合酒库1)	128.92	82.26	661.32	515.83
21	贮配车间办公楼	13.21	8.33	36.52	28.49
22	纸库	15.88	6.8	23.76	14.25
23	燃气锅炉房	11.08	9.14	11.23	9.99
24	机加车间和办公室	17.67	12.52	57.79	47.39
26	综合酒库2	731.96	465.4	1,065.61	831.18
27	配电室	6.95	–	14.23	4.27
28	纸箱车间	322.38	123.27	542.58	162.77
29	酒二辅料库	189.72	119.63	269.87	210.5
30	化验楼	67.43	50.57	72.51	59.46
31	办公楼	251.41	152.24	354.79	117.08
32	综合酒库3	289.29	182.41	587.51	458.26
33	汾青居委楼	5.88	5.72	25.43	13.73
35	职工活动室	13.46	10.87	28.03	24.11
36	礼堂	63.48	–	82.45	24.74
37	2#集体宿楼	94.76	33.41	146.73	44.02
38	酿酒二车间2	69.04	28.03	82.6	59.47
39	酒二维修间	13.43	1.83	26.03	7.81
40	酒二办公室	20.62	15.47	32.45	26.61
41	车库	44.73	23.34	49.1	34.37
42	瓶库	2.41	1.2	9.93	6.16
43	瓶库	12.78	9.06	22	17.16
44	供应库房2	29.81	27.49	85.48	70.95
合计		3,561.04	1,589.50	6,516.34	3,731.60

上表中部分房产帐面净值为0,原因为该几项房产年限较长,折旧计提完毕所致。以上表中第26项和第31项房产为例,评估过程如下:

序号	类型	重置成本				综合成新率	评估价值(万元)
		建安综合造价(万元)	前期及其他费用(万元)	资金成本(万元)	应扣除增值税(万元)		
26	综合酒库2	1,043.34	87.85	24.6	90.19	78%	831.18
31	办公楼	347.38	29.25	8.19	30.03	33%	117.08

2)土地使用权评估说明

土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法(选取基准地价系数修正法)等基本方法。根据《城镇土地估价规程》的规定,本次土地评估充分考虑了评估对象是否在基准地价范围、是否有相关征地补偿标准文件、所属区域是否有工业用地成交案例、是否通过出售建筑物来实现土地收益等因素,选择基准地价系数修正法和成本逼近法作为此次评估的方法。

由于待估宗地位于孝义市中心城区,基准地价系数修正法能更好的反应土地市场价格,故本次评估取基准地价系数修正法测算的结果做为最终的估价结果。基准地价系数修正法评估过程如下:

汾青酒厂位于孝义市工业基准地价一级区域,基准地价范围为38.07万元/亩--52.4万元/亩(平均值45.4万元/亩)。由于基准地价的估价期日是2016年7月1日,本次的估价期日是2019年9月30日,期间相差39个月。评估时,通过对中国土地市场网孝义市2015 年-2018 年分年度工业用地成交地价的调查, 平均年增长幅度为9.84%(折合月增长幅度为0.82%),据此测算出39个月的地价增长幅度(地价指数)为=1+0.82%×39=1.3198。地价指数为本次主要修正因素,综合其他因素的修正,最后确定本次评估对象地价为61.4万元/亩,总地价8,292.87万元。

综上,本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,结合评估对象的类型,采用适当的评估方法对标的资产在评估基准日的市场价值进行了评估,评估参数均来源于公开市场,同时,标的资产的评估结果履行了国有资产备案程序。本次评估结果公允地反映了标的资产的市场价值。

二、公司公告称,本次向控股股东及关联方购买的部分土地使用权及房屋建筑物尚未取得权属证书,但评估中未考虑上述事项对评估结论影响。请公司核实并补充披露:(1)上述不动产未取得相应权属证书的原因、截止目前办理的进展情况、预计办毕期限以及相关费用承担方式;(2)办理权证是否存在法律障碍或不能如期办毕的风险,如有,请说明拟采取的解决措施;(3)该等情形对本次交易作价、交易进程以及未来生产经营的影响。

【公司说明】

(1)上述不动产未取得相应权属证书的原因、截止目前办理的进展情况、预计办毕期限以及相关费用承担方式

本次交易,山西汾酒收购的汾酒集团及其下属子公司的资产中,部分房屋及土地尚未取得权属证书,具体情况说明如下:

1)未取得权属证书的土地情况说明

截至本次交易董事会召开日(2019年11月25日),汾酒集团转让予公司的一宗土地尚未取得权属证书,土地面积为90,042平方米。2019年11月26日,该宗土地已取得不动产权证书,证书编号为(2019)孝义市不动产权第0001774号,土地用途为工业用地。

2)未取得权属证书的房产情况说明

本次交易中,汾酒集团拟转让房产为汾青酒厂日常经营所使用,该部分房产尚未办理权属证书,主要原因为:该部分房产年代较长,因企业发展需求,后续进行了改扩建,原有的房产证已失效,需重新办理。根据孝义市政府的相关政策,上述部分房产可直接换领权属证书,部分房产已根据政策要求进行了质量认定,并取得了孝义市住房和城乡建设局出具的《建(构)筑物工程质量认定意见》,可以办理权属证书。因此,该部分房产办理权属证书不存在障碍,目前正在积极办理当中。

本次交易涉及的宝泉福利公司和义泉涌公司房产由于存在房地不一致问题,导致权属证书办理进展较慢。目前,宝泉福利公司和义泉涌公司正积极办理产权证书。本次交易将解决房地不一致问题,交易完成后将有利于加快办理进度。