证券代码:600702　证券简称:舍得酒业　公告编号:2020-038

舍得酒业股份有限公司
关于购买土地使用权及房屋建筑物暨关联交易的公告

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。

重要内容提示:

●交易简要内容:舍得酒业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)为适应公司战略发展需要,打造以“舍得酒文化”为核心的沱牌舍得文化旅游区,由于相关规划区域涉及公司控股股东四川沱牌舍得集团有限公司(以下简称“沱牌舍得集团”)的不动产,公司拟与沱牌舍得集团签订《转让协议书》,以人民币6,331.90万元购买沱牌舍得集团位于射洪市沱牌镇,面积为68,525.20平方米的土地使用权和面积为39,817.31平方米的房屋建筑物。

●本次交易构成关联交易,但不构成重大资产重组。

●过去12个月公司与沱牌舍得集团及其关联方进行交易的次数为3次,累计金额为人民币4,400.50万元。

●本次关联交易金额达到3,000万元以上,占公司最近一期经审计净资产绝对值未达到5%以上,无需提交公司股东大会审议。

●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房屋及土地过户登记等相关手续后方能正式完成,能否顺利完成过户存在一定不确定性,敬请投资者注意投资风险。

一、关联交易概述

为适应公司长期战略发展,进一步传播舍得文化和生态酿酒工艺,增强品牌核心竞争力,公司拟在厂区及周边规划建设生态酿酒工业园文化旅游参观路线和配套设施,打造以“舍得酒文化”为核心的沱牌舍得文化旅游区。由于相关规划区域涉及沱牌舍得集团的不动产,公司拟购买沱牌舍得集团位于射洪市沱牌镇,面积为68,525.20平方米的土地使用权和面积为39,817.31平方米的房屋建筑物。

具有执业证券、期货相关业务评估资格的重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的《四川沱牌舍得集团有限公司拟转让部分房屋建筑物及土地使用权涉及的沱牌舍得集团及其关联方进行交易的项目评估报告》(重康评报字(2020)第178号),截至资产评估基准日2020年6月9日。由于相关资产的重置价值可通过市场调查方式获取,适合采用成本法进行评估。具体评估方法如下:

1、土地使用权

土地评估主要技术方法包括市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法(基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法)、级差收益测算确定法等。

评估人员通过现场查勘,对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理,并结合评估对象的具体情况,评估目的以及各种评估方法的适用性和可操作性等因素后,采用基准地价系数修正法对土地使用权进行评估。

基准地价修正法是根据宗地所在的土地级别、土地利用条件和开发程度,按照替代原则,就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度,与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较,确定这些因素对地价影响程度的档次,再对照修正系数表中相应的档次,确定每个影响价格因素的修正系数,最此对基准地价进行修正。同时根据基准地价估价期日和剩余使用年限分别对待估宗地的估价期日和剩余使用年限进行修正,求得待估宗地在估价期日的价格。

待估宗地价格=适用的基准地价×临街条件修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×区域和个别因素修正系数±土地开发程度修正值

2、房屋建筑物

评估人员对委估的房屋建筑物等采用重置成本法评估。重置成本法即按待估建构筑物的建安工程造价加上前期工程费用、其他工程费用、资金成本、税费及合理利润计算出重置全价,再结合建筑物新旧程度和使用维护状况综合确定成新率,相乘后得出评估值。

建构筑物评估值=(直接成本+间接成本+资金成本+税费+合理利润)×成新率

确定成新率应考虑可能影响资产贬值的因素,即实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值因素,合理确定各项贬值。

实体性贬值,是指由于使用和自然力的作用导致资产的物理性能损耗或者下降引起的资产价值损失。

功能性贬值是指由于技术进步引起的资产功能相对落后造成的资产价值损失。

经济性贬值是指由于外部条件变化引起的资产闲置、收益下降等造成的资产价值损失。

成新率的选取:评估人员按照原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》,采取分部位打分的方法,结合年限法,综合确定成新率。

3、评估结论确定的方法

评估人员根据确定的评估方法,实施必要的评估程序后形成初步评估结论,在综合分析初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上,最终确定评估报告的评估结论。

评估结果汇总表如下:

金额单位:人民币万元

序号	项目名称	账面价值	评估价值	增减额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	房屋建筑物及土地使用权	3,537.77	6,331.90	2,794.13	78.98
总　计		3,537.77	6,331.90	2,794.13	78.98

经交易双方协商,以上述评估报告确定的合计评估价值6,331.90万元作为本次上地使用权和房屋建筑物所有权的交易价格。本次交易价格根据评估值经交易双方协商确定,交易定价遵循了公平、公正、公允的原则,交易公平合理。

四、本次关联交易的主要内容和履约安排

1、甲方/转让方:四川沱牌舍得集团有限公司

2、乙方/受让方:舍得酒业股份有限公司

3、转让标的:位于射洪市沱牌镇,面积为68,525.20平方米的土地使用权和面积为39,817.31平方米的房屋建筑物。

4、甲方的声明、保证和承诺

(1)甲方保证对标的资产享有法律上的全部权利,包括占有、使用、收益、处分等。

(2)甲方保证标的资产没有被用于质押、抵押或其它任何形式担保;与第三方不存在权属争议或使用限制,不存在任何法律障碍和权利瑕疵(第3)条约定除外)。如标的资产存在未经声明的权利瑕疵引起第三人追索而使乙方蒙受损失,则由甲方承担全部责任。

(3)本协议交易范围内部份标的资产目前仍登记在甲方企业名称变更前原企业名称“四川沱牌集团有限公司”名下;或原以受让方式取得但尚未完成过户至沱牌舍得集团公司名下的手续;仍然登记在第三方名下。沱牌舍得集团保证将在《转让协议》生效后尽快办理更名或过户至沱牌舍得集团名下,以便能够按协议约定过户至本公司名下。除此以外,本次交易标的的使用权,所有权不存在抵押、质押或其他第三人权利,不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼、仲裁事项或者查封、冻结等司法措施以及其他妨碍权属转移的情况。

(二)关联交易价格确定方法