

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对上述土地使用权及房屋建筑物进行了评估，本次交易的土地使用权及房屋建筑物的账面价值为3,537.77万元，评估价值为6,331.90万元，评估增值率为78.98%。经双方协商确定以评估价值6,331.90万元作为本次交易的成交价格，拟签订《转让协议书》。

本次交易方沱牌舍得集团为本公司的控股股东，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及房屋建筑物事项属于关联交易。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。

二、关联方介绍

（一）关联方关系介绍

沱牌舍得集团为本公司的控股股东，本次交易构成关联交易。

（二）关联人基本情况

1、基本信息

公司名称	四川沱牌舍得集团有限公司
企业性质	其他有限责任公司
成立日期	1995年5月28日
法定代表人	周金
注册资本	23,224万元
住所	四川省射洪市沱牌镇沱牌大道999号
经营范围	粮食收购。制造、销售：酒类、饮料及包装物，生物制品（有专项规定的除外），玻璃瓶，生物肥料；批发、零售：百货、化工产品（不含危险品）、建筑材料、出口本企业自产的各类酒、饮料、玻

	璃制品；进口本企业所需要的原辅料、机械设备、仪表、仪器及零件；技术咨询与服务，房地产开发（以上经营范围中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）。
主要股东	天洋控股集团有限公司持有 70%股权、射洪市人民政府持有 30%股权
实际控制人	周政

2、主要业务发展状况

沱牌舍得集团的主营业务，主要通过控股子公司舍得酒业股份有限公司经营酒类业务，除此以外，沱牌舍得集团还通过各子公司开展医药业务、投资管理等业务，并参股投资遂宁银行股份有限公司。

3、主要财务指标

沱牌舍得集团 2019 年度经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）所审计的主要财务数据如下（合并报表）：

单位：万元

项 目	2019年12月31日
资产总计	1,029,100.51
股东权益合计	578,593.40
项 目	2019年1-12月
营业收入	291,107.85
净利润	62,119.87

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的

本次交易标的为沱牌舍得集团所拥有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，其中土地使用权合计 28 宗，房屋建筑物所有权合计 92 项。交易标的具体情况如下：

1、土地使用权明细

序号	土地名称	《国有土地使用证》证号	土地面积 (m ²)	土地使用 权性质	土地用途	土地到期时 间	利用状况
1	沱牌镇中街 84 号	射国用(2012)第 01628 号	121.70	出让	商服用地	2045-12-13	地上有建筑物

序号	土地名称	《国有土地使用证》证号	土地面积(m ²)	土地使用权性质	土地用途	土地到期时间	利用状况
2	沱牌镇中街 101 号	射国用(2012)第 01634 号	892.80	出让	商服用地	2045-12-13	地上有建筑物
3	沱牌镇中街(糖酿厂后面豆鼓房)	射国用(2012)第 01637 号	106.20	出让	商服用地	2045-12-13	地上有建筑物
4	沱牌镇中街 102 号(原照相馆)	射国用(2012)第 01648 号	143.60	出让	商服用地	2045-12-13	地上有建筑物
5	沱牌镇中街 110-116 号	射国用(2012)第 01649 号	2,680.20	出让	商服用地	2045-12-13	地上有建筑物
6	沱牌镇中街	射国用(2012)第 01640 号	300.80	出让	商服用地	2045-12-13	地上有建筑物
7	沱牌镇中街(原人民市场)	射国用(2012)第 01657 号	1,430.80	出让	商服用地	2045-12-13	地上有建筑物
8	沱牌镇中街 36 号	射国用(2012)第 01625 号	2,394.00	出让	商服用地	2045-12-13	地上有建筑物
9	沱牌镇芝家街	射国用(2012)第 01635 号	29.40	出让	商服用地	2045-12-13	地上有建筑物
10	沱牌镇中街 58-62 号	射国用(2012)第 01632 号	530.90	出让	商服用地	2045-12-13	地上有建筑物
11	沱牌镇中街 57-61 号	射国用(2012)第 01630 号	474.00	出让	商服用地	2045-12-13	地上有建筑物
12	沱牌镇中街 71-73 号	射国用(2012)第 01629 号	486.90	出让	商服用地	2045-12-13	地上有建筑物
13	沱牌镇中街 74 号	射国用(2012)第 01631 号	133.90	出让	商服用地	2045-12-13	地上有建筑物
14	沱牌镇中街 53 号	射国用(2012)第 01633 号	35.90	出让	商服用地	2045-12-13	地上有建筑物
15	沱牌镇中街 63 号	射国用(2012)第 01626 号	101.30	出让	商服用地	2045-12-13	地上有建筑物
16	沱牌镇上街 19 号	射国用(2012)第 01650 号	695.70	出让	商服用地	2045-12-13	地上有建筑物
17	沱牌镇政府街 38 号	射国用(2012)第 01638 号	90.30	出让	商服用地	2045-12-13	地上有建筑物

序号	土地名称	《国有土地使用证》证号	土地面积(m ²)	土地使用权性质	土地用途	土地到期时间	利用状况
18	沱牌镇中街 30 号	射国用(2012)第 01636 号	6,390.40	出让	商服用地	2045-12-14	地上有建筑物
19	沱牌镇上街 32 号	射国用(2012)第 01627 号	891.10	出让	商服用地	2045-12-13	地上有建筑物
20	沱牌镇中街(接棉站)	射国用(2012)第 01651 号	1,301.30	出让	商服用地	2045-12-13	地上有建筑物
21	沱牌镇沱酒巷 15 号	射国用(2012)第 01639 号	68.22	出让	商服用地	2045-12-13	地上有建筑物
22	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街北侧西	川(2019)射洪县不动产第 0001033 号	6,559.96	出让	其他商服用地	2045-12-14	地上为苗圃
23	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街北侧东	川(2019)射洪县不动产第 0001034 号	24,742.20	出让	其他商服用地	2045-12-14	地上为苗圃
24	柳树镇柳树上街	射国用(2000)第 04724 号	15,913.80	划拨	工业用地		地上有建筑物
25	沱牌镇上街 28 号	射国用(2014)第 08206 号	1,857.45	出让	工业用地	2050-12-27	地上有建筑物
26	柳树镇街道居委二组沱酒巷 30 号	射国用(1992)字第 C0102014 号	36.26	划拨	住宅		地上有建筑物
27	柳树镇街道居委二组沱酒巷 30 号	射国用(1992)字第 C0102015 号	27.31	划拨	住宅		地上有建筑物
28	柳树镇政府街龙池村 4 社	射国用(1992)字第 C0113075 号	88.80	划拨	住宅		地上有建筑物
合计			68,525.20				

2、房屋建筑物明细

序号	《房屋所有权证》证号	结构	房屋名称	房屋位置	建筑面积(m ²)	房屋证载用途
1	射房权证沱牌镇字第 X00002303 号	砖木	化工门市部中街 84 号	沱牌镇柳树中街 84 号	119.40	营业用房
2	射房权证沱牌镇字第	砖木	糖酿厂沱牌镇中	沱牌镇柳树上街	36.92	营业用房

序号	《房屋所有权证》证号	结构	房屋名称	房屋位置	建筑面积 (m ²)	房屋证载用途
	X00002291 号		街 101 号			
3	射房权证沱牌镇字第 X00002291 号	混合	糖酿厂沱牌镇中 街 101 号	沱牌镇柳树上街	378.65	营业用房
4	射房权证沱牌镇字第 X00002291 号	砖木	糖酿厂沱牌镇中 街 101 号	沱牌镇柳树上街	48.34	营业用房
5	射房权证沱牌镇字第 X00002290 号	砖木	糖酿厂沱牌镇中 街 101 号	沱牌镇柳树中街	364.30	营业用房
6	射房权证沱牌镇字第 X00002290 号	砖木	糖酿厂沱牌镇中 街 101 号	沱牌镇柳树中街	123.55	营业用房
7	射房权证沱牌镇字第 X00002290 号	其他	糖酿厂沱牌镇中 街 101 号	沱牌镇柳树中街	46.43	营业用房
8	射房权证沱牌镇字第 X00002289 号	砖木	沱牌镇中街(糖酿 厂后面豆豉房)	沱牌镇柳树中街	111.20	仓库
9	射房权证沱牌镇字第 X00002308 号	其他	原柳树照相馆	沱牌镇柳树中街 102 号	167.20	营业用房
10	射房权证沱牌镇字第 X00002310 号	砖木	沱牌镇中街 110-116 号	沱牌镇柳树中街 110 号	1,048.33	营业用房
11	射房权证沱牌镇字第 X00002585 号	砖木	沱牌镇中街 110-116 号	沱牌镇柳树中街 110-116 号	821.21	营业用房
12	射房权证柳树字第 0003558	砖木	废品站	柳树镇柳树上街 8082 号	198.91	住宅
13	射房权证柳树字第 0003558	砖木	废品站	柳树镇柳树上街 8082 号	112.85	住宅
14	射房权证柳树字第 0003558	砖木	废品站	柳树镇柳树上街 8082 号	51.76	住宅
15	射房权证柳树字第 0003558	砖木	废品站	柳树镇柳树上街 8082 号	74.69	其他
16	射房权证柳树字第 0003558	砖木	废品站	柳树镇柳树上街 8082 号	362.26	住宅
17	射房权证柳树字第 0003557	砖木	废品站	柳树镇柳树上街	258.66	住宅
18	射房权证柳树字第	砖木	废品站	柳树镇柳树上街	36.87	住宅

序号	《房屋所有权证》证号	结构	房屋名称	房屋位置	建筑面积 (m ²)	房屋证载用途
	0003557					
19	射房权证柳树字第 0003557	砖木	废品站	柳树镇柳树上街	185.59	住宅
20	射房权证柳树字第 0003557	砖木	废品站	柳树镇柳树上街	7.70	住宅
21	射房权证柳树字第 0003557	砖木	废品站	柳树镇柳树上街	506.09	其他
22	射房权证沱牌镇字第 X00002317号	砖木	自选商场	沱牌镇柳树中街	299.00	营业用房
23	射房权证沱牌镇字第 X00002283号	砖木	沱牌镇中街(原人 民商场)	沱牌镇柳树中街	94.40	营业用房
24	射房权证沱牌镇字第 X00002283号	其他	沱牌镇中街(原人 民商场)	沱牌镇柳树中街	144.23	营业用房
25	射房权证沱牌镇字第 X00002284号	混合	沱牌镇中街(原人 民商场)	沱牌镇柳树中街	1,986.74	营业用房
26	射房权证沱牌镇字第 X00002285号	砖木	沱牌镇中街(原人 民商场)	沱牌镇柳树中街	76.22	营业用房
27	射房权证沱牌镇字第 X00002285号	混合	沱牌镇中街(原人 民商场)	沱牌镇柳树中街	816.88	营业用房
28	射房权证沱牌镇字第 X00002285号	砖木	沱牌镇中街(原人 民商场)	沱牌镇柳树中街	159.19	营业用房
29	射房权证沱牌镇字第 X00002309号	砖木	沱牌镇芝家街	沱牌镇柳树中街 36号	64.47	营业用房
30	射房权证沱牌镇字第 X00002316号	砖木	副食五金沱牌镇 中街58-62号	沱牌镇芝家街	27.50	仓库
31	射房权证沱牌镇字第 X00002307号	其他	中西药工业门市 中街57-61号	沱牌镇柳树中街 58-62号	744.77	营业用房
32	射房权证沱牌镇字第 X00002305号	砖木	柳树饭店中街 71-73号	沱牌镇柳树中街 57-61号	473.48	营业用房
33	射房权证沱牌镇字第 X00002304号	混合	文具图书门市中 街74号	沱牌镇柳树中街 71-73号	1,189.64	商住
34	射房权证沱牌镇字第	砖木	禹王宫沱牌镇中	沱牌镇柳树中街	139.65	营业用房

序号	《房屋所有权证》证号	结构	房屋名称	房屋位置	建筑面积 (m ²)	房屋证载用途
	X00002306 号		街 36 号	74 号		
35	射房权证沱牌镇字第 X00002586 号	砖木	禹王宫沱牌镇中 街 36 号	沱牌镇柳树中街 44 号	525.20	生产车间
36	射房权证沱牌镇字第 X00002587 号	砖木	禹王宫沱牌镇中 街 36 号	沱牌镇柳树中街 44 号	96.65	生产车间
37	射房权证柳树字第 0001637 号	其他	禹王宫沱牌镇中 街 36 号	沱牌镇柳树中街 44 号	433.14	仓库
38	射房权证柳树字第 0001638 号	其他	禹王宫沱牌镇中 街 36 号	沱牌镇柳树中街 44 号	337.95	仓库
39	射房权证沱牌镇字第 X00002318 号	其他	沱牌镇中街 53 号 茶叶店	沱牌镇柳树中街 53 号	52.00	营业用房
40	射房权证沱牌镇字第 X00002319 号	其他	罗时明门市部	沱牌镇柳树中街 63 号	142.60	营业用房
41	射房权证沱牌镇字第 X00002311 号	混合	卷帘门市沱牌镇 上街 19 号	沱牌镇柳树上街 19 号	298.30	营业用房
42	射房权证沱牌镇字第 X00002311 号	砖木	卷帘门市沱牌镇 上街 19 号	沱牌镇柳树上街 19 号	274.23	营业用房
43	射房权证柳树字第 0003957 号	混合	原农行营业所政 府街 38 号	柳树镇柳树中街 30 号	1,684.65	商业
44	射房权证沱牌镇字第 X00002292 号	混合	原柳树区公所	沱牌镇柳树中街 30 号	710.41	办公
45	射房权证沱牌镇字第 X00002292 号	混合	原柳树区公所	沱牌镇柳树中街 30 号	306.24	办公
46	射房权证沱牌镇 X00002293 号	混合	原柳树区公所	沱牌镇柳树中街 30 号	885.04	办公
47	射房权证沱牌镇 X00002293 号	混合	原柳树区公所	沱牌镇柳树中街 30 号	797.46	办公
48	射房权证沱牌镇 X00002293 号	混合	原柳树区公所	沱牌镇柳树中街 30 号	88.25	其他
49	射房权证沱牌镇字第 X00002294 号	砖木	原柳树区公所	沱牌镇柳树中街 30 号	195.94	仓库
50	射房权证沱牌镇字第	混合	原柳树区公所	沱牌镇柳树中街	1,187.98	办公

序号	《房屋所有权证》证号	结构	房屋名称	房屋位置	建筑面积 (m ²)	房屋证载用途
	X00002294 号			30 号		
51	射房权证沱牌镇字第 X00002295 号	混合	原柳树区公所	沱牌镇柳树中街 30 号	1,897.58	成套住宅
52	射房权证沱牌镇字第 X00002295 号	混合	原柳树区公所	沱牌镇柳树中街 30 号	2,613.15	办公
53	射房权证沱牌镇字第 X00002295 号	混合	原柳树区公所	沱牌镇柳树中街 30 号	1,002.63	其他
54	射房权证沱牌镇字第 X00002296 号	混合	原柳树区公所	沱牌镇柳树中街 30 号	1,864.69	商住
55	射房权证沱牌镇字第 X00002286 号	混合	原物资公司上街 32 号	沱牌镇柳树上街 32 号	491.73	成套住宅
56	射房权证沱牌镇字第 X00002314 号	砖木	接棉站上街	沱牌镇柳树上街	36.88	仓库
57	射房权证沱牌镇字第 X00002314 号	砖木	接棉站上街	沱牌镇柳树上街	49.70	仓库
58	射房权证沱牌镇字第 X00002314 号	砖木	接棉站上街	沱牌镇柳树上街	245.68	仓库
59	射房权证沱牌镇字第 X00002312 号	砖木	接棉站上街	沱牌镇柳树上街	62.84	营业用房
60	射房权证沱牌镇字第 X00002313 号	砖木	接棉站上街	沱牌镇柳树上街	393.48	仓库
61	射房权证沱牌镇字第 X00002315 号	混合	接棉站上街	沱牌镇柳树上街	275.91	仓库
62	射柳权字第 0699 号	混合	沱酒巷原曹三祥	沱酒巷	169.65	住宅
63	射房权证沱柳树字第 0008541 号	混合	柳树棉麻公司 16 幢	柳树镇柳树上街 26 号	1,187.59	仓库
64	射房权证沱柳树字第 0008542 号	砖木	柳树棉麻公司 17 幢	柳树镇柳树上街 26 号	31.50	仓库
65	射房权证沱柳树字第 0008543 号	砖木	柳树棉麻公司 21 幢	柳树镇柳树上街 26 号	186.00	其他
66	射房权证沱柳树字第 0008544 号	混合	柳树棉麻公司 24 幢	柳树镇柳树上街 26 号	67.68	其他

序号	《房屋所有权证》证号	结构	房屋名称	房屋位置	建筑面积 (m ²)	房屋证载用途
67	射房权证沱柳树字第 0008546号	砖木	柳树棉麻公司18 幢	柳树镇柳树上街 26号	232.63	仓库
68	射房权证沱柳树字第 0008547号	砖木	柳树棉麻公司20 幢	柳树镇柳树上街 26号	121.44	仓库
69	射房权证沱柳树字第 0008548号	砖木	柳树棉麻公司19 幢	柳树镇柳树上街 26号	333.08	仓库
70	射房权证沱柳树字第 0008549号	混合	柳树棉麻公司22 幢	柳树镇柳树上街 26号	2,318.95	住宅
71	射房权证沱柳树字第 0008550号	混合	柳树棉麻公司23 幢	柳树镇柳树上街 26号	1,581.53	办公
72	射房权证沱柳树字第 0008551号	砖木	柳树棉麻公司3 幢	柳树镇柳树上街 26号	532.02	仓库
73	射房权证沱柳树字第 0008552号	其它	柳树棉麻公司26 幢	柳树镇柳树上街 26号	90.30	商业
74	射房权证沱柳树字第 0008553号	砖木	柳树棉麻公司11 幢	柳树镇柳树上街 26号	516.60	仓库
75	射房权证沱柳树字第 0008554号	砖木	柳树棉麻公司14 幢	柳树镇柳树上街 26号	65.92	仓库
76	射房权证沱柳树字第 0008555号	砖木	柳树棉麻公司9 幢	柳树镇柳树上街 26号	400.35	仓库
77	射房权证沱柳树字第 0008556号	砖木	柳树棉麻公司6 幢	柳树镇柳树上街 26号	111.18	仓库
78	射房权证沱柳树字第 0008557号	砖木	柳树棉麻公司4 幢	柳树镇柳树上街 26号	201.93	仓库
79	射房权证沱柳树字第 0008558号	砖木	柳树棉麻公司12 幢	柳树镇柳树上街 26号	421.68	仓库
80	射房权证沱柳树字第 0008559号	砖木	柳树棉麻公司10 幢	柳树镇柳树上街 26号	324.41	仓库
81	射房权证沱柳树字第 0008560号	砖木	柳树棉麻公司5 幢	柳树镇柳树上街 26号	205.00	仓库
82	射房权证沱柳树字第 0008561号	砖木	柳树棉麻公司7 幢	柳树镇柳树上街 26号	324.41	仓库

序号	《房屋所有权证》证号	结构	房屋名称	房屋位置	建筑面积 (m ²)	房屋证载用途
83	射房权证沱柳树字第 0008562 号	砖木	柳树棉麻公司 8 幢	柳树镇柳树上街 26 号	429.21	仓库
84	射房权证沱柳树字第 0002672 号	砖木	柳树棉麻公司 13 幢	柳树镇柳树上街 26 号	78.75	仓库
85	射房权证沱柳树字第 0002674 号	砖木	柳树棉麻公司 15 幢	柳树镇柳树上街 26 号	165.00	仓库
86	射房权证沱牌镇字第 2014104743 号	混合	柳树供电所(柳树 上街原明珠电力 公司) 3-4 幢	四川省遂宁市射 洪县沱牌镇柳树 上街	613.34	成套住宅
87	射房权证沱牌镇字第 2014104743 号	混合	柳树供电所(柳树 上街原明珠电力 公司) 3-4 幢	四川省遂宁市射 洪县沱牌镇柳树 上街	65.65	仓库
88	射房权证沱牌镇字第 2014104744 号	混合	柳树供电所(柳树 上街原明珠电力 公司) 1-2 幢	四川省遂宁市射 洪县沱牌镇柳树 上街	188.99	办公
89	射房权证沱牌镇字第 2014104744 号	混合	柳树供电所(柳树 上街原明珠电力 公司) 1-2 幢	四川省遂宁市射 洪县沱牌镇柳树 上街	188.95	办公
90	射房权证柳树字第 0001879 号	砖木	沱酒巷原彭兴明	柳树镇沱酒巷 30 号	34.83	住宅
91	射房权证柳树字第 0001880 号	砖木	沱酒巷原彭兴明	柳树镇沱酒巷 30 号	60.92	住宅
92	射房权证柳树字第 0002238 号	混合	原黄帮德房屋	柳树镇政府街	340.43	住宅
合计					39,817.31	

3、截止评估基准日，本次交易标的的所有权人为沱牌舍得集团，但有部分房屋及宗地因未及时办理产权变更手续，目前仍登记在沱牌舍得集团名称变更前的名称“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

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地产的资产项目评估报告》（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，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。同时根据基准地价估价日和剩余使用年限分别对待估宗地的估价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	增减值	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 万元作为本次土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甲方名下手续，仍然登记在第三方名下。甲方保证合法拥有或已通过协议受让方式，取得前述标的资产合法物权，将在本协议生效后尽快办理更名或过户至甲方名下手续（更名或过户过程中产生的所有税费均由甲方承担），以便能够按本协议约定过户至乙方名下。但可能由此导致所涉资产最终完成过户至乙方名下时间滞后。

甲乙双方一致同意：乙方同意对此给予 12 个月宽限期，宽限期自约定完成过户登记期限届满次日起算；甲方最晚应于宽限期内完成前述资产过户登记至乙方名下手续，不视为违约；若届时仍然无法完成，则终止前述标的资产中无法完成过户登记部份的交易，甲方应于宽限期满 7 个工作日内退还乙方对应转让价款，并自乙方实际付款之日起至退还之日止，按同期全国银行间同业拆借中心公布的同类贷款市场报价利率标准承担利息。逾期则按本协议约定承担违约责任。

5、转让价格：人民币 6,331.90 万元。本次交易产生的税费，按照国家有关规定执行，各自负担相应税费。

6、转让价款支付及权证交割：本协议生效之日起 30 日（日历）内，一次性以银行转帐方式，向甲方付清全部转让价款。甲方应于本协议生效之日起 15 日（日历）内，向乙方一次性移交出让的全部土地、房屋、附属设施设备及其权属证书，确认能耗表计读数，双方共同签署移交清单，记载移交过程及内容。实际移交完成之日即为本协议交割日。

7、转让双方的权利和义务：

(1) 甲方保证出让的土地使用权已合法取得国有土地使用权证（或不动产登记证书）、规划红线图；出让的房屋已合法取得房屋所有权证书（或不动产登记证书）。

(2) 甲方负责办理土地使用权和房屋所有权（或不动产登记证书）过户至乙方的全部相关手续，使乙方获得合法的资产权益，双方约定在乙方付款后 90 日（日历）内完成不动产权属转移登记变更手续。

(3) 乙方必须承担按照合同约定时间向甲方支付土地使用权转让价款。

(4) 乙方必须按照规划内容对土地进行合法利用。

(5) 以交割日为界，标的资产截止该日的收益归甲方所有，相应责任、费用、风险和或有负债由甲方负担；此后的收益归乙方所有，相应责任、费用、风险和或有负债由乙方负担。

8、本协议的生效、变更、补充和解除

本协议经双方法定代表人或授权代表签字并盖章后成立，自双方报董事会审议通过本次转让事项后生效。

9、违约责任：

(1) 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 2.7 条约约定除外）。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。

(2) 任何一方未按本协议约定全面履行即构成违约，违约方应赔偿守约方全部损失，并处本协议转让价款总额 20%违约金。本协议其它条款对违约金另有专门约定的，按该专门约定执行。

(3) 甲方逾期交付标的资产，每逾期一日，按所涉资产标的金额的 3‰向乙方支付违约金；逾期 30 日（日历）及以上或者拒绝交付，乙方有权解除本协议，届时甲方除退还乙方已支付转让款项外，另按本协议转让价款总额的 30%向乙方支付违约金。

(4) 若乙方逾期支付转让价款，每逾期一天，应照未支付价款的 3‰向甲方支付违约金，直至足额付清时止。逾期 30 日（日历）及以上，甲方有权解除本协议，届时乙方应按本协议转让价款总额的 30%向甲方支付违约金。

五、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

公司本次向沱牌舍得集团购买土地使用权和房屋建筑物主要用于打造以“舍得酒文化”为核心的沱牌舍得文化旅游区，加大生态酿酒和舍得文化宣传，增强品牌核心竞争力，从而推动公司的快速发展，对公司财务状况和经营成果无不利影响。该项关联交易为偶发性关联交易。

六、该关联交易应当履行的审议程序

2020年6月23日公司召开了第九届董事会第三十八次会议，在审议该关联交易议案时已严格按照相关法律、法规以及公司内部制度的规定，履行关联交易的审议和表决程序，关联董事回避表决，由非关联董事表决通过。

公司独立董事对本次关联交易事项进行了事前认可，并发表了明确同意的独立意见。

七、需要特别说明的历史关联交易（日常关联交易除外）情况

2020年年初至披露日，公司与沱牌舍得集团及其关联方累计发生的关联交易的总金额为1,267.15万元，过去12个月公司与沱牌舍得集团及其关联方进行的关联交易，均按合同条款正常履行，具体内容详见公司分别于2019年10月26日、2020年3月24日、2020年4月17日披露在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《舍得酒业关于全资子公司租赁房产暨关联交易的公告》（公告编号：2019-062）、《舍得酒业关于全资子公司签订〈房产租赁终止协议书〉暨关联交易的公告》（公告编号：2020-017）、《舍得酒业关于全资子公司租赁办公楼及配套物业暨关联交易的公告》（公告编号：2020-018）、《舍得酒业关于全资子公司租赁办公楼及配套物业管理暨关联交易的补充公告》（公告编号：2020-019）。

特此公告。

舍得酒业股份有限公司董事会

2020年6月24日