

国泰君安证券股份有限公司
关于宜宾五粮液股份有限公司
土地租赁与经营管理区域租赁费用关联交易的
独立财务顾问报告

一、释义

除非另有说明，以下简称在本报告中的含义如下：

五粮液股份公司、股份公司：指宜宾五粮液股份有限公司

五粮液集团公司、集团公司：指四川省宜宾五粮液集团有限公司

本公司：指国泰君安证券股份有限公司

交易双方：指五粮液股份公司和五粮液集团公司

本次交易：指五粮液股份公司向五粮液集团公司支付土地租赁和经营管理区域租赁费用。

元：指人民币元

二、绪言

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《深圳证券交易所上市规则(2001 年修订本)》等有关法规规定，受五粮液股份公司的委托，本公司担任本次交易之独立财务顾问，就五粮液股份公司向其集团公司支付土地租赁和经营管理区域租赁费用事宜发表独立意见。本报告是根据五粮液股份公司董事会第二届第六次会议决议、五粮液股份公司同集团公司签署的《土地租赁协议》和《经营管理区域租赁协议》、《土地估价报告》、《土地使用证》、以及五粮液股份公司和集团公司提供的其他有关资料而出具的。交易双方对所提供资料的真实性、准确性和完整性负责。

本财务顾问按照证券行业公认的业务标准、严格的职业道德和勤勉尽职的精神，发表独立的财务顾问意见，旨在对双方关联交易做出独立、客观、公正的评

价，以供有关投资者及有关各方参考使用。

本公司提请投资者注意，本报告不构成对五粮液股份公司的任何投资建议，对于根据本报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本公司不承担任何责任。

三、本次交易双方及其关系

1、本次交易双方

(1) 宜宾五粮液股份有限公司

五粮液股份公司是 1997 年 8 月 19 日经四川省人民政府（1997）295 号文批准，由四川省宜宾五粮液酒厂独家发起，经中国证监会证监发（1998）24 号文批准，于 1998 年 3 月 27 日在深圳证券交易所上网定价发行人民币普通股 8,000 万股，采取社会募集方式设立的股份有限公司。1998 年 4 月 27 日，五粮液股票在深交所上市流通。截止 2001 年 12 月 31 日，公司总股本为 86,904 万股，其中：国家股 62,424 万股，占总股本的 71.83%；社会公众流通股 24,480 万股，占总股本的 28.17%。国家股由宜宾市国有资产管理局持有，并授权五粮液集团公司经营。

五粮液股份公司属白酒类食品制造行业，主要从事五粮液及其系列酒产品的生产和销售。公司拥有员工 14,580 人，素有“十里酒城”之美称。该公司主导产品“五粮液”远销欧洲、美洲、亚洲等 100 多个国家和地区，在中外消费者中享有很高的声誉。

(2) 四川省宜宾五粮液集团有限公司

五粮液集团公司于 1998 年由宜宾五粮液酒厂改制成立，法定代表人王国春，注册资本为 40,369 万元，注册地址在宜宾市岷江西路 150 号。经营范围：酒类生产、销售、科研；药类生产、销售；印刷品生产、销售；塑胶制品生产、销售；公路运输、餐饮、娱乐；五粮液系列产品、酿造设备及糟粉的出口和本企业所需设备的进口。

2、本次交易双方之关系

五粮液集团公司是五粮液股份公司的实际控制人，因此本次交易属于关联交易。

四、本次交易的有关事项

1、本次交易的主要内容

五粮液股份公司于 2001 年 8 月 21 日与集团公司签定了《土地租赁协议》和《经营管理区域租赁协议》，并于 2002 年 2 月 6 日召开的第二届董事会第六次会议上通过了关于向集团公司支付土地租赁和经营管理区域租赁费用事宜的决议。

股份公司向集团公司租赁五个基酒车间（507、513、515、517 和 607 车间）所占用土地计 724,958.17 平方米，按交易双方签定的协议，2001 年 6 至 12 月租金为 2,383.69 万元，该项资金已在 2001 年底支付。

股份公司向集团公司租赁经营管理区域计 27,121.32 平方米，2001 年全年租金 2,925.60 万元，按交易双方签定的协议，该项资金已在 2001 年底支付。

2、本次交易背景

(1)经 2001 年 4 月 28 日临时股东大会审议通过，五粮液股份公司将所属宜宾塑胶瓶盖厂全部资产与五粮液集团公司所属五粮液酒厂的 507、513、515、517 和 607 基酒车间资产（不含土地）进行资产置换。该五个车间占用土地的使用权归集团公司所有，已获宜宾市国土局同意五粮液集团公司将土地使用权租赁给子公司的批复。五粮液股份公司与集团公司于 2001 年 8 月 21 日签定《土地租赁协议》，五个车间土地面积计 724,958.17 平方米，2001 年 6 至 12 月租金为 2,383.69 万元，该项资金已在 2001 年底支付。

(2) 2000 年 4 月 18 日，五粮液集团公司投资建设的经营管理区域共 13 栋建筑物投入使用，总造价 24,300 万元，五粮液股份公司在 2001 年前无偿使用，并且是主要使用者。为保证正常的办公条件和各项经营管理活动的顺利开展，五粮液股份公司与集团公司于 2001 年 8 月 21 日签定《经营管理区域租赁协议》，由股份公司向集团公司租赁办公场所，该经营管理区域的产权证已在办理之中。租赁面积计 27,121.32 平方米，2001 年全年租金 2,925.60 万元，该项资金已在 2001 年底支付。

3、本次交易作价

(1) 土地租赁

507、513、515、517 和 607 酿酒车间所占用土地由股份公司向集团公司租赁使用，五粮液集团公司对上述五个车间土地拥有使用权。

各车间土地面积情况如下：

序号	名 称	土地面积（平方米）	国有土地使用权证号
1	515 车间	52,350.93	宜县国用(普安)安字第 0026 号
		35,586.86	宜县国用(普安)安字第 0027 号
		4,981.36	宜县国用(普安)安字第 0028 号
2	517 车间	3,986.47	南国用（92）字第 0206 号
		57,066.95	南国用（92）字第 0207 号
3	507、513、607 车间	570,985.6	宜宾市国用（2000）字第 0121 号
合计		724,958.17	

单位租价：根据宜宾市国土局统计，宜宾市江北地区作为工业用地，每平方米平均年租价为 40-100 元，经交易双方协商，并参考市场租价，本次土地租赁每平方米租价确定为 56.37 元，属市场租金的中下水平。

本次土地租赁金额（2001 年 6 至 12 月）为 2,383.69 万元。

（2）经营管理区域租赁

经营管理区域涉及 13 栋建筑物，主要包括集团办公大楼、多功能馆、“180499”馆、档案馆、百味园、怡心园、机关食堂、配电中心等建筑。

实际租赁总面积为 27,121.32 平方米。

单位租价：根据宜宾市房地产管理局的统计，宜宾江北地区甲级写字楼价格月租赁费用为每平方米 60-120 元，经交易双方协商，并参考市场租价，本次经营管理区域租赁每平方米租价确定为 89.89 元。属市场租金的中等水平。

本次经营管理区域租赁金额（2001 年 1 至 12 月）为 2,925.60 万元

4、本次交易资金来源与支付方式

由五粮液股份公司以自有资金已于 2001 年底支付。

5、本次交易过程中对非关联股东权益的保护

本次交易是股份公司与其实质控制人五粮液集团公司之间的关联交易，对非关联股东权益的保护体现在以下几个方面：

（1）本次关联交易是依据有关法律、法规和五粮液股份有限公司章程的规定做

出的；

（2）五粮液股份公司第二届董事会第六次会议审议通过了本次交易，股份公司监事列席了会议，该董事会决议刊登在 2002 年 2 月 28 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》；

（3）本次关联交易中涉及的出资金额以所租赁的土地面积和经营管理区域面积分别乘以适当的单位租金确定，单位租金参考当地市场行情，体现了公平、公正的原则，以保护非关联股东的合法权益；

（4）本次交易尚需五粮液股东大会审议通过，在表决时，与本次关联交易有利害关系的关联股东将按规定回避，仅由非关联股东对本次交易进行表决。

（5）股份公司召开股东大会时将聘请有证券从业资格的律师到现场见证，对决议的合法性、有效性出具法律意见书并在公司指定的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》公告。

五、本次交易的必要性

由五粮液股份公司向集团公司租赁所需土地和经营管理办区域 ,对保证股份公司正常的生产、办公条件和经营管理秩序具有重要作用。

六、独立财务顾问意见

1、主要假设

本公司对本次交易所发表的独立财务顾问意见是基于如下的主要假设：

- （1）国家现行的方针政策无重大变化、国家的宏观经济形势不会出现恶化；
- （2）五粮液股份公司、五粮液集团公司所在地区的社会经济环境无重大变化；
- （3）五粮液股份公司目前所执行的有关经济法律、法规、政策无重大变化；
- （4）五粮液股份公司所处的行业状况不会严重恶化；
- （5）无其他不可抗拒的因素造成的重大不利影响。

2、对本次交易合法性的评价

（1）本次交易已经获得五粮液股份公司第二届董事会第六次会议审议通过；

（2）本次交易尚须经五粮液股份公司股东大会讨论通过，在股东大会上关联股东将放弃表决权并回避；同时，五粮液股份公司董事会将聘请有证券从业资

格的律师出席股东大会，对股东大会的合法性出具法律意见书并公告；

(3) 股份公司对本次交易的董事会决议和召开股东大会的通知都已及时公告，召开股东大会的通知公告日期和股东大会的召开日期间隔符合有关规定；

(4) 五粮液集团公司已依法取得该五个车间的土地使用权并拥有合法的土地使用证，同时已获得宜宾市国土局同意由五粮液集团公司租赁给子公司使用的批复；

(5) 成都大成不动产评估有限公司已出具了土地评估报告；

3、对本次交易公允性的评价

根据五粮液股份公司与五粮液集团公司（含宜宾五粮液酒厂）向本公司提供的有关资料，交易双方认为在确定价格的过程中，充分考虑了各自的利益和市场租金水平。本公司比较了宜宾市房地产管理局等部门统计的当地写字楼和土地的租金水平，并查验了五粮液集团公司出具的关于土地租赁面积和经营管理区域租赁面积的文件。所租赁的经营管理区域的产权证正在办理之中。本公司认为本次交易具有公允性。

4、对非关联股东利益的影响

本次交易对五粮液股份公司的财务状况和持续经营能力不构成不利影响，本次交易价格是公平的，本次交易尚须经五粮液股份公司股东大会审议通过，在股东大会上关联股东将放弃表决权并回避。因此，本公司认为本次交易不构成对非关联股东利益的侵害。

5、总体评价

(1) 本次交易保证了五粮液股份公司生产、办公条件的稳定，有利于其正常的经营管理活动的开展。

(2) 本次交易对五粮液股份公司的 2001 年财务状况和持续经营能力没有不利影响。

(3) 本次交易价格公平合理。在交易定价中，已参考了当地市场租金水平。因此，本次交易考虑并维护了广大股东的权益。

(4) 基于本次交易双方提供的资料，尤其交易定价中考虑的各因素，以及相关法律法规的规定，本公司认为本次关联交易是公允的。

(5) 本次交易是在双方自愿、协商一致的基础上进行，此次交易符合《公司

法》、《证券法》等相关法律法规的规定。

七、提请投资者关注的事项

- 1、本次交易尚需五粮液股份公司股东大会审议通过后方能实施，与本次交易有利害关系的关联股东将在股东大会上回避表决；
- 2、本次交易中租赁土地的面积以土地使用证和土地估价报告为准，经营管理区域的总造价和租赁面积未经有关机构的评估。投资者应予以重视；
- 3、本次交易中租赁土地的单位租金和经营管理区域单位租金对照了当地政府部门的统计数据，这些统计数据可能具有不唯一性，投资者应予以重视。
- 4、本次交易中租赁的经营管理区域的产权证正在办理之中。
- 5、本报告不构成对五粮液的任何投资建议，投资者根据本报告所做出任何投资决策可能产生的风险，报告人不承担任何责任。

八、备查文件

- 1、五粮液股份公司与五粮液集团公司的《土地租赁协议》和《经营管理区域租赁协议》；
- 2、五粮液股份公司第二届董事会第六次会议决议等有关文件；
- 3、《土地使用证》；
- 4、《土地评估报告》。

国泰君安证券股份有限公司

2002 年 3 月 22 日