

关于处置部分葡萄基地的公告

公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、交易概述

本公司拟与莱州市朱桥镇人民政府、莱州市驿道镇人民政府签署《补偿协议书》，莱州市朱桥镇人民政府、莱州市驿道镇人民政府以评估值 221,284,768 元作为对价(补偿款)受让本公司朱桥葡萄基地。上述补偿款项在扣除支付给农户及集体资产补偿款 19,618,680 元后,本公司实际获得补偿款为 201,666,088 元。

本次交易不构成关联交易,亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,交易实施不存在重大法律障碍,已经本公司董事会审议通过,无需提交股东大会审批;《补偿协议书》将经本公司董事会审议通过,并经交易各方签字盖章后生效。

二、交易对方基本情况

莱州市朱桥镇人民政府、莱州市驿道镇人民政府为本次处置的葡萄基地所在地的地方政府。

所有交易对方与公司及公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面没有关系,不存在其他可能或已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。

三、交易标的基本情况

1、标的资产情况

本公司朱桥基地位于莱州市朱桥镇东南部，距离莱州市约 25 公里；2012 年进行土地流转，2013 年开始建园，种植面积 4770.51 亩，账面资产净值 7231 万元。

2、上述资产产权清晰，不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在重大争议、诉讼或仲裁事项、查封、冻结等司法措施，不存在妨碍其权属转移的其他情况。

3、资产评估情况

上述资产价值已委托第三方评估机构山东中创土地房地产资产评估测绘有限公司以 2024 年 11 月 30 日为评估基准日进行评估。评估机构已出具《烟台张裕葡萄酒股份有限公司葡萄种植分公司资产、集体资产、种植户资产评估报告》（山东中创资评字[2024]第 367 号）。

根据该评估报告，朱桥葡萄基地的本公司资产、集体资产和种植户资产市场价值为 221,284,768 元，其中朱桥葡萄基地的本公司资产市场价值为 201,666,088 元，具体情况如下：

序号	资产名称	原值（元）	净值（元）	评估额（元）	增值率
1	葡萄种植配套设备及设施	4,338,470.92	3,462,832.08	29,436,237.00	850%
2	生物资产	110,680,040.31	68,851,829.15	172,229,851.00	150%
合计		115,018,511.23	72,314,661.23	201,666,088.00	179%

四、《补偿协议书》主要条款

甲方：烟台张裕葡萄酒股份有限公司葡萄种植分公司

乙方：莱州市朱桥镇人民政府

丙方：莱州市驿道镇人民政府

就租赁土地上的投资投入、葡萄等农作物，以及看护房、水利设施、道路、围墙等生产设施投资的补偿事宜，三方经友好协商，签订本协议，以兹共同遵守。

1、甲方在租赁土地进行了投资投入，种植了葡萄等农作物，投资建设了看护房、水利设施、道路、围墙等生产设施。基于租赁土地的甲方投资、集体资产及种植户资产，甲方同意乙方委托有资质评估机构进行了评估，评估价值为人民币大写：贰亿贰仟壹佰贰拾捌万肆仟柒佰陆拾捌元整（¥ 221,284,768），三方同意按照该评估报告确认的价值进行补偿。

2、基于租赁土地所产生的补偿款，三方一致同意丙方全权委托乙方办理并支付其所涉补偿款。三方确认，乙方向甲方支付的补偿款为乙方、丙方共同补偿款。乙方、丙方之间基于补偿款所产生的争议，与甲方无关。

3、乙方以实际评估价值对葡萄种植农户自有投资的机械设备、机井等生产设施以及原有的集体资产进行补偿，与其相关的一切经济纠纷与甲方无关。

4、补偿费用支付方式及期限：乙方扣除支付农户及集体资产补偿款人民币（大写）：壹仟玖佰陆拾壹万捌仟陆佰捌拾元整（¥ 19,618,680）后，向甲方支付剩余补偿款人民币大写：贰亿零壹佰陆拾陆万陆仟零捌十捌元整（¥ 201,666,088）。本协议签订 30 日内，乙方向甲方全部付清。

五、交易的其他安排

本次交易将消除本公司与交易资产有关的土地租赁，不涉及人员安置、债务重组等情况，不存在上市公司股权转让或者高层人士变动等其他安排。

六、本次交易的目的及对本公司的影响

1、目前烟台地区优质葡萄原料供应充足，可以为公司生产经营持续提供可靠的原料保障。本次交易不会对公司正常生产运营造成不利影响，有利公司进一步优化葡萄基地布局，公司将继续在烟台地区有序发展优质葡萄基地，更好地满足市场对中高档产品需要。

2、所有交易对手方资信状况良好，具有良好的履约能力，不会因本次交易无法履约而对公司造成损失，亦不存在损害公司及股东权益的其他情形。公司将根据相关规定进行相应的会计处理，预计本年度可实现收益约 10000 万元，具体会计处理及相关财务数据以公司年报审计师的审计结果为准。

3、本次交易完成后，不会产生关联人同业竞争。

七、备查文件

- 1、2024 年第七次临时董事会决议；
- 2、资产评估报告；
- 3、补偿协议书。

特此公告。

烟台张裕葡萄酿酒股份有限公司

董事会

二〇二四年十二月二十七日