

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



沈機集團昆明機床股份有限公司
SHENJI GROUP KUNMING MACHINE TOOL COMPANY LIMITED
(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號: 0300)

**關於與昆明市盤龍區人民政府茨壩街道辦事處簽署
《土地收儲補償協議》及《房屋徵收補償協議》公告**

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

重要內容提示：

- 昆明市盤龍區人民政府茨壩街道辦事處與本公司簽訂了《昆機土地收儲補償協議》及《房屋徵收補償協議》，就本公司盤龍區茨壩路23號昆明機床廠廠區土地一級開發項目房屋土地徵收補償約4.71億元。
- 本次交易未構成關聯交易。
- 本次交易未構成重大資產重組。
- 本次交易須經公司股東大會批准。

一、交易概述

按照昆明市城市規劃指引的要求，2016年10月19日由昆明市盤龍區人民政府、昆明市土地礦產儲備中心、昆明軌道交通集團有限公司三方共同簽訂了《地鐵八號線花漁溝昆明地塊土地一級開發整理項目》土地一級開發整理委託合同。

近日，公司收到了《昆明市盤龍區人民政府關於盤龍區茨壩路23號昆明機床廠廠區土地一級開發項目房屋土地徵收公告》。

為加快推進盤龍區茨壩路23號昆明機床廠廠區土地一級開發項目，根據昆明市人民政府辦公廳的工作要求，決定對盤龍區茨壩路23號昆明機床廠廠區範圍內房屋及土地進行徵收。

徵收主體：昆明市盤龍區人民政府

委託實施單位：昆明市盤龍區人民政府茨壩街道辦事處。

徵收範圍：盤龍區茨壩路 23 號昆明機床廠廠區，該片區總占地面積 418 畝（涵蓋本公司及昆明昆機集團公司占地，本公司面積約 255 畝）；地上建（構）築物總面積約 16 萬平方米（涵蓋本公司及昆明昆機集團公司，本公司面積 9.7 萬平方米）。

補償辦法：本區域徵收範圍內的房屋徵收補償標準和征地補償標準參照《昆明市國有土地上房屋徵收與補償指導意見》（昆政辦【2015】104 號）、《昆明市城市更新改造土地補償指導意見》（昆政辦【2015】34 號）執行。

簽訂協議：被徵收人應當積極配合房屋土地徵收工作，在搬遷時限內，與徵收實施單位簽訂房屋土地徵收補償協議，並在限期內完成搬遷。

搬遷時限：按照委託實施單位與被徵收人簽訂的房屋土地徵收補償協議約定的時限內搬遷完畢。

資金保障：本項目所需資金由項目徵收委託實施單位開設公關帳戶，已足額到位並保證專款專用。

經公司第八屆董事會第三十七次會議審議通過了關於與昆明市盤龍區人民政府茨壩街道辦事處簽署《土地收儲補償協議》及《房屋徵收補償協議》事項，同意公司辦理涉及本次土地收儲以及房屋、地上建(構)築物及地上附著物徵收補償及其他相關事宜。經協商，本次土地收購房屋補償總價約為4.71億元。

由於公司的楊林廠區正在建設中，目前不具備整體搬遷的條件，因此還需要租用擬收儲的土地及房產，時間約二年。稍後公司將與相關方昆明軌道交通集團有限公司簽署《土地使用權租賃合同》、《房屋使用權租賃合同》。

上述關於與昆明市盤龍區人民政府茨壩街道辦事處簽署《土地收儲補償協議》及《房屋徵收補償協議》交易事項尚需提交本公司股東大會審議。

二、交易對方概況

交易對方為昆明市盤龍區人民政府茨壩街道辦事處。本次土地收儲及房屋、地上建(構)築物及地上附著物徵收補償事項不構成關聯交易。

三、交易標的的情況

徵收範圍：盤龍區茨壩路 23 號昆明機床廠廠區，該片區總占地面積 418 畝（涵蓋本公司及昆明昆機集團公司占地，本公司面積約 255 畝）；地上建（構）築物總面積約 16 萬平方米（涵蓋本公司及昆明昆機集團公司，本公司面積 9.7 萬平方米）。

四、交易標的評估情況

估價目的：為委託方確定沈機集團昆明機床股份有限公司位於盤龍區茨壩路23號廠區範圍內土地、房屋、附屬物價值及設備和存貨搬遷費補償提供價值依據。

價值時點：為估價人員完成實地查勘之日，即二〇一六年十月二十八日。

價值類型：本估價報告採用的是市場價值，市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，估價物件在價值時點進行正常公平交易的價值估計數額。

估價方法：土地用成本逼近法、市場法；房產、附屬物、搬遷費用成本法。

估價結果：本估價機構本著獨立、客觀、公正的原則，根據估價目的，遵循估價原則，按照規範的估價程序，依據中華人民共和國有關法律、法規以及《房地產估價規範》（GB/T50291-2015）、《國有土地上房屋徵收與補償條例》、《雲南省國有土地上房屋徵收與補償辦法》、《國有土地上房屋徵收評估辦法》和《昆明市國有土地上房屋徵收與補償指導意見》（昆政辦〔2015〕104號），對估價物件進行了實地查看、廣泛收集估價物件相關資料及有關市場資料，全面分析影響房地產市場價格因素，在滿足估價的全部假設使用限制條件及有關說明下，確定估價物件于價值時點的估價結果為人民幣：

土地：11,786.69萬元；房屋：21,011.67萬元；附屬物：9,514.3661萬元；搬遷費：4,825.31萬元；總價：47,138.0361萬元。

上述附屬物和搬遷費的評估價值分別引用了雲南鼎立恒信資產評估有限公司出具的雲鼎評報字（2016）第0507號、雲鼎評報字（2016）第0508號《資產評估報告》上的評估結果。

五、交易協議的主要內容

1、土地收儲補償協議

收回地塊的位置、權屬、面積及用途

位於盤龍區茨壩街道辦事處的地鐵八號線花漁溝車輛段昆機地塊項目總用地面積約418.4834畝，其中，沈機集團昆明機床股份有限公司占地約255.122畝，土地證號為盤國用（2013）第00007號，證載使用權面積為163,695.10 m²（245.5414畝），地類用途為工業、使用權類型為作價出資（入股）；土地證號為盤國用（2013）第00008號，證載使用權面積為6,387.08 m²（9.5806畝），地類用途為工業，使用權類型為作價出資（入股）。

補償費

依據市場公允價格為原則，根據具備資質的評估機構評估的價值確定補償價格。雙方確認，根據共同委託的雲南鼎立土地房地產評估有限責任公司出具的編號為【雲鼎立地評字2016（11）0027】的《土地評估報告》，評估總價為117,866,900元。

雙方確認，甲方對乙方收回地塊的收回補償費總額為人民幣117,866,900元。

上述收回補償費僅為甲方收回乙方地塊國有土地使用權的補償費用，對於該地塊上的房屋所有權和該地塊上構築物、其他附著物所有權及其他項權等的補償費用，由雙方另行協商並簽署具體的補償協議書。

付款方式及時間

雙方約定，收回地塊的補償費用由甲方按本條約定向乙方完成支付：

- (1) 本協議生效之日起 3 個工作日之內，乙方應將土地使用權證原件移交給甲方。合同生效後十五個工作日內，甲方向乙方支付土地補償款項的百分之六十，即人民幣 70,720,140 元。

2016 年 12 月 25 日前甲方支付土地補償款項的百分之四十。即人民幣 47,146,760 元。

- (2) 若甲方未按期及時足額支付補償費的，則每延期 1 天應按應付未付補償費的萬分之一向乙方支付違約金。

土地及土地證移交的時間及條件

- (1) 甲方收到《國有土地使用權證》原件後，甲方負責完成《國有土地使用權證》註銷，乙方有義務配合。
- (2) 本協議生效後，雙方進行土地的移交，簽訂交接清單，具體移交內容以測繪報告為準。
- (3) 雙方約定：在本協議生效之日起到 2018 年 11 月 30 日乙方有權繼續通過向甲方指定的土地管護方（昆明軌道交通集團有限公司）支付房屋租金的方式有償使用被徵收房屋，並繼續在被徵收房屋內進行生產經營活動，具體租金等事宜由乙方與甲方指定的昆明軌道交通集團有限公司按市場價另行協商，並簽署房屋租賃協議。
- (4) 上述期限屆滿前，甲方有權根據軌道建設的實際情況決定是否延長租用期限。甲方同意延長的，最長可延長租用至 2018 年 12 月 31 日。未同意延長的，乙方必須在 2018 年 11 月 30 日之前將上述地塊移交給甲方。

2、房屋、地上建(構)築物及地上附著物

- (1) 經共同委託的評估機構對乙方地上建（構）築物進行評估並出具的編號為【雲鼎房評字 2016（11）1048 號】的《評估報告》及審計意見，乙方有房產證房屋，建築面積 97,791.31 m²，總價 193,185,800 元。
- (2) 根據《評估報告》及審計意見，甲乙雙方確認，對乙方土地上附著物，甲方向乙方支付人民幣 77,727,508 元的補償金。
- (3) 根據昆明市人民政府辦公廳 2016 年 11 月 15 日（第 248 期）《關於再次研究沈機集團昆明機床股份有限公司廠區土地收儲有關工作的會議紀要》。根據市政府會議紀要明確：本著尊重歷史事實和企業仍在使用的現實，同意無證廠房按照重置成本法進行評估補償；因企業相關變電站、配網等設施需繼續在原址使用，為支援企業在搬遷期間正常生產、生活區正常運轉，將此部分資產列入不可移動資產進行補償。昆明機床將此兩個問題補償意見形成專題報告報告市政府及盤龍區政府。根據會議紀要，沈機集團昆明機床股份有限公司補充說明地上附著物及無房

屋所有權證的使用情況說明；房屋補償費為 16,930,900 元；附著物補償費為 17,416,153 元。

- (4) 雙方確認，對於乙方上述地上建（構）築物及地上附著物的徵收，乙方選擇貨幣補償，由甲方根據本條第 1 款和第 2 款的約定向乙方支付補償金。

其他補償

經由獨立第三方評估機構進行評估，及 2016 年 11 月 15 日昆明市政府、雲南省工業投資控股集團有限責任公司、沈機集團機床股份有限公司、昆明昆機集團公司協調會會議紀要。搬遷補償費為 48,253,166 元。(該費用包括但不限於搬遷補償費等)。

搬遷期限及被徵收房屋移交標準

- (1) 甲方收到《房屋所有權證》原件後。甲方負責完成《房屋所有權證》註銷，乙方有義務配合。
- (2) 本協議生效後，雙方進行地上建築物的移交，簽訂交接清單。具體移交內容以測繪報告為準。
- (3) 雙方約定，自本協議生效 3 個工作日內，乙方應將房屋所有權證原件移交甲方。在本協議簽訂之日起到 2018 年 11 月 30 日內，乙方有權繼續通過向甲方指定的土地管護方（昆明軌道交通集團有限公司）支付房屋租金的方式有償使用被徵收房屋，並繼續在被徵收房屋內進行生產經營活動，具體租金等事宜由乙方與甲方指定的昆明軌道交通集團有限公司按市場價另行協商，並簽署房屋租賃協議。
- (4) 上述期限屆滿前，甲方有權根據軌道建設的實際情況決定是否延長租用期限。甲方同意延長的，最長可延長租用期至 2018 年 12 月 31 日。未同意延長的，乙方必須在 2018 年 11 月 30 日前搬遷、騰房移交給甲方。
- (5) 除本合同約定的補償費用外，乙方不得要求甲方支付其他任何費用。

地上建（構）築物及地上附著物補償費的支付

合同生效後十五個工作日內，甲方向乙方支付本協議第二條約定全部款項的百分之六十，即人民幣 183,156,216.6 元。2016 年 12 月 25 日前甲方支付本協議第二條約定全部款項的百分之四十，即人民幣 122,104,144.4 元。

其他補償費的支付

- (1) 甲乙雙方確認，由甲方按照合同約定向乙方支付其他補償費合計人民幣 48,253,166 元。
- (2) 乙方開始實施搬遷工作後 10 日內，甲方向乙方支付 30%，即人民幣 14,475,949.8 元；
- (3) 乙方將房屋騰空，交甲方驗收後 10 日內，甲方向乙方支付 70%，即人民幣 33,777,216.2 元。

六、土地收儲及房屋、地上建(構)築物及地上附著物徵收補償對公司的影響

- 1、本次土地收儲及房屋、地上建(構)築物及地上附著物徵收補償事項，在扣除對應土地、建(構)築物帳面價值及相關費用後預計將實現收益約 1.8 億元，會計處理最終以會計師事務所審計結果為準。
- 2、結合公司產品發展規劃，我公司於 2008 年在昆明市嵩明楊林工業園區征地 669 畝，擬進行公司的異地搬遷改造建設，一期的重型裝配廠房已竣工，之後公司將加快事項進程。
- 3、公司將積極配合政府做好相關收儲事宜。

公司董事會將密切關注事項進展情況，並按照相關法規要求，就重大進展情況及時履行持續信息披露義務。

七、備查文件

- 1、《昆明市盤龍區人民政府關於盤龍區茨壩路 23 號昆明機床廠廠區土地一級開發項目房屋土地徵收公告》；
- 2、公司第八屆董事會第三十七次會議決議；
- 3、《土地房產估價報告》；
- 4、《土地收儲補償協議》；
- 5、《房屋徵收補償協議》。

沈機集團昆明機床股份有限公司
董事會

中國昆明, 2016 年 11 月 15 日

於本公佈日期, 本公司董事會成員包括: 執行董事: 王興先生, 常寶強先生, 張曉毅先生, 張澤順先生, 金曉峰先生; 非執行董事: 張濤先生, 劉岩先生, 劉海潔女士; 獨立非執行董事: 楊雄勝先生, 唐春勝先生, 陳富生先生, 劉強先生。