

沈机集团昆明机床股份有限公司
关于与昆明市盘龙区人民政府茨坝街道办事处签署
《土地收储补偿协议》及《房屋征收补偿协议》公告

(于中华人民共和国注册成立的股份有限公司)

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:

● 昆明市盘龙区人民政府茨坝街道办事处与本公司签订了《昆机土地收储补偿协议》及《房屋征收补偿协议》，就本公司盘龙区茨坝路23号昆明机床厂厂区土地一级开发项目房屋土地征收补偿约4.71亿元。

- 本次交易未构成关联交易。
- 本次交易未构成重大资产重组。
- 本次交易须经公司股东大会批准。

一、交易概述

按照昆明市城市规划指引的要求，2016年10月19日由昆明市盘龙区人民政府、昆明市土地矿产储备中心、昆明轨道交通集团有限公司三方共同签订了《地铁八号线花渔沟昆机地块土地一级开发整理项目》土地一级开发整理委托合同。

近日，公司收到了《昆明市盘龙区人民政府关于盘龙区茨坝路23号昆明机床厂厂区土地一级开发项目房屋土地征收公告》

为加快推进盘龙区茨坝路23号昆明机床厂厂区土地一级开发项目，根据昆明市人民政府办公厅的工作要求，决定对盘龙区茨坝路23号昆明机床厂厂区范围内房屋及土地进行征收。

征收主体：昆明市盘龙区人民政府

委托实施单位：昆明市盘龙区人民政府茨坝街道办事处。

征收范围：盘龙区茨坝路 23 号昆明机床厂厂区，该片区总占地面积 418 亩（涵盖本公司及昆明昆机集团公司占地，本公司面积约 255 亩）；地上建（构）筑物总面积约 16 万平方米（涵盖本公司及昆明昆机集团公司，本公司面积 9.7 万平方米）。

补偿办法：本区域征收范围内的房屋征收补偿标准和征地补偿标准参照《昆明市国有土地上房屋征收与补偿指导意见》（昆政办【2015】104 号）、《昆明市城市更新改造土地补偿指导意见》（昆政办【2015】34 号）执行。

签订协议：被征收人应当积极配合房屋土地征收工作，在搬迁时限内，与征收实施单位签订房屋土地征收补偿协议，并在限期内完成搬迁。

搬迁时限：按照委托实施单位与被征收人签订的房屋土地征收补偿协议约定的时限内搬迁完毕。

资金保障：本项目所需资金由项目征收委托实施单位开设公关账户，已足额到位并保证专款专用。

经公司第八届董事会第三十七次会议审议通过了关于与昆明市盘龙区人民政府茨坝街道办事处签署《土地收储补偿协议》及《房屋征收补偿协议》事项，同意公司办理涉及本次土地收储以及房屋、地上建(构)筑物及地上附着物征收补偿及其他相关事宜。经协商，本次土地收购房屋补偿总价约为4.71亿元。

由于公司的杨林厂区正在建设中，目前不具备整体搬迁的条件，因此还需要租用拟收储的土地及房产，时间约二年。稍后公司将与相关方昆明轨道交通集团有限公司签署《土地使用权租赁合同》、《房屋使用权租赁合同》。

上述关于与昆明市盘龙区人民政府茨坝街道办事处签署《土地收储补偿协议》及《房屋征收补偿协议》交易事项尚需提交本公司股东大会审议。

二、交易对方概况

交易对方为昆明市盘龙区人民政府茨坝街道办事处。本次土地收储及房屋、地上建(构)筑物及地上附着物征收补偿事项不构成关联交易。

三、交易标的的情况

征收范围：盘龙区茨坝路 23 号昆明机床厂厂区，该片区总占地面积 418 亩（涵盖本公司及昆明昆机集团公司占地，本公司面积约 255 亩）；地上建（构）筑物总面积约 16 万平方米（涵盖本公司及昆明昆机集团公司，本公司面积 9.7 万平方米）。

四、交易标的评估情况

估价目的：为委托方确定沈机集团昆明机床股份有限公司位于盘龙区茨坝路 23 号厂区范围内土地、房屋、附属物价值及设备 and 存货搬迁费补偿提供价值依据
价值时点：为估价人员完成实地查勘之日，即二〇一六年十月二十八日。

价值类型：本估价报告采用的是市场价值，市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

估价方法：土地用成本逼近法、市场法；房产、附属物、搬迁费用成本法。

估价结果：本估价机构本着独立、客观、公正的原则，根据估价目的，遵循估价原则，按照规范的估价程序，依据中华人民共和国有关法律、法规以及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法》、《国有土地上房屋征收评估办法》和《昆明市国有土地上房屋征收与补偿指导意见》（昆政办〔2015〕104号），对估价对象进行了实地查看、广泛收集估价对象相关资料及有关市场资料，全面分析影响房地产市场价格因素，在满足估价的全部假设使用限制条件及有关说明下，确定估价对象于价值时点的估价结果为人民币：

土地：11786.69万元；房屋：21011.67万元；附属物：9514.3661万元；搬迁费：4825.31万元； 总价：47138.0361万元 。

上述附属物和搬迁费的评估价值分别引用了云南鼎立恒信资产评估有限公司出具的云鼎评报字（2016）第0507号、云鼎评报字（2016）第0508号《资产评估报告》上的评估结果。

五、交易协议的主要内容

1、土地收储补偿协议

收回地块的位置、权属、面积及用途

位于盘龙区茨坝街道办事处地铁八号线花渔沟车辆段昆机地块项目总用地面积约 418.4834 亩，其中，沈机集团昆明机床股份有限公司占地约 255.122 亩，土地证号为盘国用（2013）第 00007 号，证载使用权面积为 163695.10 m²（245.5414 亩），地类用途为工业、使用权类型为作价出资（入股）；土地证号为盘国用（2013）第 00008 号，证载使用权面积为 6387.08 m²（9.5806 亩），地类用途为工业，使用权类型为作价出资（入股）。

补偿费

依据市场公允价格为原则，根据具备资质的评估机构评估的价值确定补偿价格。双方确认，根据共同委托的云南鼎立土地房地产评估有限责任公司出具的编号为【云鼎立地评字 2016(11)0027】的《土地评估报告》，评估总价为 117866900 元。

双方确认，甲方对乙方收回地块的收回补偿费总额为人民币 117866900 元。

上述收回补偿费仅为甲方收回乙方地块国有土地使用权的补偿费用，对于该地块上的房屋所有权和该地块上构筑物、其他附着物所有权及其他项权等的补偿费用，由双方另行协商并签署具体的补偿协议书。

付款方式及时间

双方约定，收回地块的补偿费用由甲方按本条约定向乙方完成支付：

1.本协议生效之日起 3 个工作日之内，乙方应将土地使用权证原件移交给甲方。合同生效后十五个工作日内，甲方向乙方支付土地补偿款项的百分之六十，即人民币 70720140 元。

2016 年 12 月 25 日前甲方支付土地补偿款项的百分之四十。即人民币 47146760 元。

2.若甲方未按期及时足额支付补偿费的，则每延期 1 天应按应付未付补偿费的万分之一向乙方支付违约金。

土地及土地证移交的时间及条件

1.甲方收到《国有土地使用权证》原件后，甲方负责完成《国有土地使用权证》注销，乙方有义务配合。

2.本协议生效后，双方进行土地的移交，签订交接清单，具体移交内容以测绘报告为准。

3.双方约定：在本协议生效之日起到 2018 年 11 月 30 日乙方有权继续通过向甲方指定的土地管护方（昆明轨道交通集团有限公司）支付房屋租金的方式有偿使用被征收房屋，并继续在被征收房屋内进行生产经营活动，具体租金等事宜由乙方与甲方指定的昆明轨道交通集团有限公司按市场价另行协商，并签署房屋租赁协议。

4.上述期限届满前，甲方有权根据轨道建设的实际情况决定是否延长租用期限。甲方同意延长的，最长可延长租用至2018年12月31日。未同意延长的，乙方必须在2018年11月30日之前将上述地块移交给甲方。

2、房屋、地上建(构)筑物及地上附着物

1.经共同委托的评估机构对乙方地上建（构）筑物进行评估并出具的编号为【云鼎房评字 2016（11）1048 号】的《评估报告》及审计意见，乙方有房产证房屋，建筑面积 97791.31 m²，总价 193185800 元。

2. 根据《评估报告》及审计意见，甲乙双方确认，对乙方土地上附着物，甲方向乙方支付人民币 77727508 元的补偿金。

3. 根据昆明市人民政府办公厅 2016 年 11 月 15 日（第 248 期）《关于再次研究沈机集团昆明机床股份有限公司厂区土地收储有关工作的会议纪要》。根据市政府会议纪要明确：本着尊重历史事实和企业仍在使用的现实，同意无证厂房按照重置成本法进行评估补偿；因企业相关变电站、配网等设施需继续在原址使

用，为支持企业在搬迁期间正常生产、生活区正常运转，将此部分资产列入不可移动资产进行补偿。昆明机床将此两个问题补偿意见形成专题报告报告市政府及盘龙区政府。根据会议纪要，沈机集团昆明机床股份有限公司补充说明地上附着物及无房屋所有权证的使用情况说明；房屋补偿费为 16930900 元；附着物补偿费为 17416153 元。

4. 双方确认，对于乙方上述地上建（构）筑物及地上附着物的征收，乙方选择货币补偿，由甲方根据本条第 1 款和第 2 款的约定向乙方支付补偿金。

其他补偿

经由第三方评估机构进行评估，及 2016 年 11 月 15 日昆明市政府、云南省工业投资控股集团有限责任公司、沈机集团机床股份有限公司、昆明昆机集团公司协调会会议纪要。搬迁补偿费为 48253166 元。(该费用包括但不限于搬迁补偿费等)

搬迁期限及被征收房屋移交标准

1.甲方收到《房屋所有权证》原件后。甲方负责完成《房屋所有权证》注销，乙方有义务配合。

2.本协议生效后，双方进行地上建筑物的移交，签订交接清单。具体移交内容以测绘报告为准。

3. 双方约定，自本协议生效 3 个工作日内，乙方应将房屋所有权证原件移交甲方。在本协议签订之日起到 2018 年 11 月 30 日内，乙方有权继续通过向甲方指定的土地管护方（昆明轨道交通集团有限公司）支付房屋租金的方式有偿使用被征收房屋，并继续在被征收房屋内进行生产经营活动，具体租金等事宜由乙方与甲方指定的昆明轨道交通集团有限公司按市场价另行协商，并签署房屋租赁协议。

4.上述期限届满前，甲方有权根据轨道建设的实际情况决定是否延长租用期限。甲方同意延长的，最长可延长租用期至 2018 年 12 月 31 日。未同意延长的，乙方必须在 2018 年 11 月 30 日前搬迁、腾房移交给甲方。

5.除本合同约定的补偿费用外，乙方不得要求甲方支付其他任何费用。

地上建（构）筑物及地上附着物补偿费的支付

合同生效后十五个工作日内，甲方向乙方支付本协议第二条约定全部款项

的百分之六十，即人民币 183156216.6 元。2016 年 12 月 25 日前甲方支付本协议第二条约定全部款项的百分之四十，即人民币 122104144.4 元。

其他补偿费的支付

1.甲乙双方确认，由甲方按照合同约定向乙方支付其他补偿费合计人民币 48253166 元。

2.乙方开始实施搬迁工作后 10 日内，甲方向乙方支付 30%，即人民币 14475949.8 元；

3.乙方将房屋腾空，交甲方验收后 10 日内，甲方向乙方支付 70%，即人民币 33777216.2 元。

六、土地收储及房屋、地上建(构)筑物及地上附着物征收补偿对公司的影响

1、本次土地收储及房屋、地上建(构)筑物及地上附着物征收补偿事项，在扣除对应土地、建（构）筑物账面价值及相关费用后预计将实现收益约1.8亿元，会计处理最终以会计师事务所审计结果为准。

2、结合公司产品发展规划，我公司于2008年在昆明市嵩明杨林工业园区征地669亩，拟进行公司的异地搬迁改造建设，一期的重型装配厂房已竣工，之后公司将加快事项进程。

3、公司将积极配合政府做好相关收储事宜。

公司董事会将密切关注事项进展情况，并按照相关法规要求，就重大进展情况及时履行持续信息披露义务。

六、备查文件

1、《昆明市盘龙区人民政府关于盘龙区茨坝路 23 号昆明机床厂厂区土地一级开发项目房屋土地征收公告》；

2、公司第八届董事会第三十七次会议决议；

3、《土地房产估价报告》；

4、《土地收储补偿协议》；

5、《房屋征收补偿协议》。

特此公告。

沈机集团昆明机床股份有限公司

董事会

2016年11月15日