

沈机集团昆明机床股份有限公司 与昆明轨道交通集团有限公司签署《房屋土地租赁协议》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:

● 近日本公司与昆明轨道交通集团有限公司签署了《房屋土地租赁协议》，租赁期自合同生效之日起至 2018 年 11 月 30 日止，最长可延长至 2018 年 12 月 31 日；租赁期限内土地房屋租金总额为人民币 6092 万元（含税金）。

● 本次交易未构成关联交易。

● 本次交易未构成重大资产重组。

● 本协议已经双方签字盖章并经本公司董事会批准，昆明轨道交通集团有限公司已报请昆明市人民政府并获得批准同意。合同生效尚须待与之相关的土地收储及房屋征收事项及其相关提案获得 2016 年 12 月 23 日召开的本公司 2016 年第三次临时股东大会批准同意后生效。

一、交易概述

公司根据昆明市盘龙区人民政府茨坝街道办事处《关于收储昆机茨坝片区土地房屋的通知》，按照昆明市城市规划指引的部署要求，配合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关于《地铁八号线花渔沟昆机地块土地一级开发整理项目》。2016 年 11 月 15 日经本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的《土地收储补偿协议及补充协议》及《房屋征收补偿协议及补充协议》（以下简称“主合同”），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。上述土地收储房屋征收事项已获昆明市人民政府批准同意。

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屋、构筑物、其他附着物，时间至 2018 年底（约二年）。

本公司第八届董事会第三十八次会议审议通过了公司与昆明轨道交通集团有限公司签署的《房屋土地租赁协议》，租赁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 亩及地块上的房屋、构筑物、其他附着物。租赁期自合同生效之日起至 2018 年 11 月 30 日止，最长可延长至 2018 年 12 月 31 日；租赁期限内土地房屋租金总额为人民币 6092 万元（含税金）。

依据相关规则，上述房屋土地租赁交易无须公司股东大会批准。

二、交易对方概况

交易对方为昆明轨道交通集团有限公司，2008年12月由昆明市人民政府批准成立，2009年3月正式组建，2013年10月成立集团公司并正式挂牌运营。昆明轨道交通集团有限公司为昆明市政府全资国有企业，注册资本金10亿元人民币，负责城市轨道交通项目投资、建设、运营和管理。

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、交易标的及评估情况

根据北京亚超资产评估有限公司以2016年10月28日为评估基准日出具的《拟确定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用地约418.4834亩及地块上房屋建筑物租赁价格评估报告》（北京亚超评报字（2016）第A133号）。

1、评估对象

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用地约418.4834 亩及地块上房屋建筑物。

2、评估范围

评估范围是盘龙区茨坝街道办事处四宗土地，总面积 278,990.29 平方米以及地上建筑物 161,655.93 平方米。详见下表：

单位：平方米

序号	资产类型	权证编号	用途	面积
1	土地使用权	官国用（2001）字第 1117030 号	工业	7,276.41
2	土地使用权	昆国用（2002）字第 000326 号	工业	101,631.70
3	土地使用权	盘国用（2013）第 00008 号	工业	6,387.08
4	土地使用权	盘国用（2013）第 00007 号	工业	163,695.10
5	房屋建筑物（股份）		工业	126,327.15
6	房屋建筑物（集团）		工业	35,328.78
	合 计			440,646.22

价值类型：市场价值。

评估基准日：2016 年 10 月 28 日。

评估方法：收益法。

评估结论：昆机股份拟租资产是盘龙区茨坝街道办事处四宗土地，总面积 278,990.29 平方米以及地上建筑物 161,655.93 平方米。详见下表：

单位：平方米

序号	资产类型	权证编号	用途	面积
1	土地使用权	官国用（2001）字第 1117030 号	工业	7,276.41
2	土地使用权	昆国用（2002）字第 000326 号	工业	101,631.70
3	土地使用权	盘国用（2013）第 00008 号	工业	6,387.08
4	土地使用权	盘国用（2013）第 00007 号	工业	163,695.10
5	房屋建筑物（股份）		工业	126,327.15
6	房屋建筑物（集团）		工业	35,328.78
	合 计			440,646.22

通过计算，2016 年 11 月至 2017 年 11 月评估含税租金为 3,157.51 万元，2017 年 11 月至 2018 年 11 月评估含税租金为 3,220.66 万元，两年平均数为 3,189.09 万元/年。计算过程见下表：

项目	序号	指标	备注	参数
基本指标	1	R（土地）		5.5%
	2	R（房屋）		6.0%
	3	空置率		0.0%
	4	租赁税费	不含增值税	12.6%
	5	管理费率		0.0%
	6	年租金递增比例（土地）		2%
	7	年租金递增比例（房产）		2%

项目	序号	指标	备注	参数
土地	8	土地面积（股份公司）	平方米	170,082.18
	9	市场价值	万元	11,786.69
	10	剩余使用年期	年	27.00
	11	法定最高使用年期	年	50.00
	12	50年期土地市场价值	万元	14,359.27
	13	土地单价	元/平方米	844.25
	14	土地附着物总价值	万元	9,514.36
	15	土地附着物单价	元/平方米	559.40
	16	土地综合单价	元/平方米	1,403.65
年租金测算（土地）	17	首年净租金收益（A）	元/平方米	50.39
	18	首年租金单价	元/平方米	57.65
	19	土地总面积	平方米	278,990.29
	20	首年租金总额	元	16,084,950.15
地上建筑	21	总面积（股份公司）	平方米	126,327.15
	22	市场价值	万元	21,011.67
	23	单价	元/平方米	1,663.27
	24	剩余经济耐用年限	年	27.00
年租金测算（地上建筑）	25	首年净租金收益（A）	元/平方米	75.62
	26	首年租金单价	元/平方米	86.52
	27	建筑总面积	平方米	161,655.93
	(1)	建筑面积（股份公司）	平方米	126,327.15
	(2)	建筑面积（集团公司）	平方米	35,328.78
	28	首年租金总额	元	13,986,597.71
结论	29	2016.11-2017.11 总租金（不含税）	万元	3,007.15
	30	2017.11-2018.11 总租金（不含税）	万元	3,067.30
	31	2016.11-2017.11 总租金（含税）	万元	3,157.51
	32	2017.11-2018.11 总租金（含税）	万元	3,220.66
	33	含税年总租金（两年平均）	万元	3,189.09

四、租赁合同主要条款

以下内容中：“甲方”指“昆明轨道交通集团有限公司”

“乙方”指“本公司”

租赁房屋基本情况

租赁房屋是指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 亩及地块上的房屋、构筑物、其他附着物。

租赁房屋的所有权

1、本协议存续期间，租赁房屋归昆明市盘龙区人民政府茨坝街道办事处所有，乙方享有对租赁物的占有、使用和收益的权益。未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物予以销售、转让、转租、出借、抵押、质押、投资或采取其他侵犯租赁房屋所有权的行为。

2、若乙方在租赁房屋上添加、更换或对租赁房屋进行修缮、装修的，则前述行为形成的添附物或更新物自动归甲方所有，乙方无权就该等添附物或更新物主张任何权利。

租赁期限

租赁期自主合同生效之日起至 2018 年 11 月 30 日止。租赁期限届满前，甲方有权根据轨道工程建设的实际情况决定是否延长租赁期限。甲方同意延长的，最长可延长至 2018 年 12 月 31 日；未同意延长的，乙方必须在租赁期限届满前将租赁房屋移交给甲方。

租金及支付

1、租金自本协议约定的起始日开始计算，本协议租赁期限内房屋租金总额为人民币 6092 万元（含税金）。甲方同意延期的，延长期限租金以租金总额及延长租赁期限进行测算。

2、本协议生效后 15 个工作日内，乙方应向甲方支付第一年租金人民币 3046 万元。租赁期限满一年后 10 个工作日内支付剩余租金人民币 3046 万元。押金人民币 600 万元。本协议生效后 15 个工作日支付甲方（押金自租赁房屋移交甲方验收合格后，无息退还）。

3. 租金中不包含城镇土地使用税，若发生由乙方承担。

租赁房屋的交付

乙方向甲方承租的租赁物，在主合同生效之日，则视为甲方向乙方交付租赁房屋。乙方完全同意租赁房屋符合其承租要求和承租目的并予以无条件、无异议地接收。

承诺与保证

1、乙方保证签署本协议、履行其在本协议项下的任何义务已取得了相应批准，不违反其内部章程或其签署的任何其他法律文件。

2、乙方承诺并保证，合同约定的租赁期限届满之日将租赁房屋移交给甲方。

若因乙方原因造成租赁房屋损毁、灭失的，乙方应当赔偿甲方因此而遭到的损失。

3、乙方承诺并保证：本协议生效后到腾房交地验收前，乙方承担对房屋的管理维护责任，不得拆除房屋门、窗、水、电、气表等一切设施及附属物；乙方自行负责结清水、电、煤气、通信、有线电视等相关费用。

违约责任

乙方有下列情况之一的，构成违约：

(1) 乙方拒不按照合同约定支付租金或逾期支付租金的；

(2) 本协议终止或解除后，乙方拒不移交租赁房屋、逾期移交租赁房屋或造成租赁房屋损毁、灭失的。

若乙方构成违约，则甲方除有权要求乙方承担违约责任、赔偿损失外，还有权采取下列一种或多种救济方式：

(1) 乙方已支付的所有租金不予退还，并要求乙方按照合同总价款的 20% 支付违约金；

(2) 乙方逾期支付租金或逾期腾房交地的，每逾期一日，乙方按照合同总价款的万分之一向甲方支付违约金。

(3) 立即解除本协议，强制要求乙方腾房交地，并要求乙方赔偿甲方因此而遭受的损失；

(4) 继续履行本协议，并要求乙方赔偿甲方的全部损失；

(5) 采取法律、法规所允许的其他救济方式。

合同生效及其他

本合同自双方签字盖章并经本公司董事会批准，及昆明轨道交通集团有限公司报请昆明市人民政府批准同意，以及相关的土地收储及房屋征收事项《土地收储补偿协议及补充协议》及《房屋征收补偿协议及补充协议》主合同生效。

目前本协议已经双方签字盖章并经本公司董事会批准，昆明轨道交通集团有限公司已报请昆明市人民政府并获得批准同意。合同生效尚须待与之相关的土地收储及房屋征收事项及其相关提案获得 2016 年 12 月 23 日召开的本公司 2016 年第三次临时股东大会批准同意后生效。

五、土地及房屋、地上建(构)筑物及地上附着物使用权租赁对公司的影响

1、本次土地及房屋、地上建(构)筑物及地上附着物使用权租赁事项，将保证公司日常生产经营活动持续正常。

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、使用权租赁费用符合相关市场租赁费用情况。

六、备查文件

- 1、公司第八届董事会第三十八次会议决议；
- 2、《房屋土地租赁协议》；
- 3、《评估报告》；
- 4、《政府相关批复》。

特此公告。

沈机集团昆明机床股份有限公司

董事会

2016年12月21日