
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢一位股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

倘閣下已出售或轉讓名下所有沈機集團昆明機床股份有限公司的證券，應立即將本通函及隨附第二份補充代理人委託書及回條交予買主或受讓人、或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或受讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部分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)

主要交易 土地收儲及房屋徵收 及 股東特別大會第二次補充通知

本封面所用詞彙應與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5頁至第23頁。

本公司謹訂於2016年12月23日(星期五)上午9:30分假座中華人民共和國雲南省昆明市茨壩路23號本公司辦公大樓二樓會議室舉行股東特別大會，與之有關的股東特別大會第二次補充通知，應連同本公司日期為2016年9月30日股東特別大會通告及2016年11月16日之股東特別大會第一次補充通告一併閱讀，載列於本通函第N-1至N-3頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將第二份補充代理人委託書按其印備的指示填妥，並儘早及無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會舉行24小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心十七樓1712-1716號舖。填妥並交回第二份補充代理人委託書後，不會影響閣下依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票的權利。

2016年12月8日

目 錄

	頁
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 財務資料	APP I-1
附錄二 – 土地房屋估值報告	APP II-1
附錄三 – 一般資料	APP III-1
股東特別大會第二次補充通知	N-1

釋 義

於本通函內(包括附錄)，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「A股」	指	本公司每股面值人民幣1.00元，以人民幣認購的內資股
「該等公告」	指	日期分別為2016年11月15日，2016年11月23日及2016年12月8日本公司關於土地收儲及房屋徵收事宜的公告。
「委託評估師」	指	雲南鼎立房地產土地評估有限責任公司，本公司獨立估值師
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「房屋徵收補償協議」	指	本公司與茨壩街道辦事處於2016年11月15日簽訂之有條件補償協議，就茨壩街道辦事處因房屋徵收須向本公司支付的相關補償及相應的搬遷費用(由相同訂約方於2016年12月5日簽訂的補充協議補充)，並須遵守載於本通函董事局函件中標題為「房屋徵收補償協議」段落中的主要條款及條件。
「房屋徵收」	指	根據土地收儲及房屋徵收公告對本公司持有的於昆明機床廠區的房屋，建(構)築物及附著物的徵收
「房屋徵收補償」	指	茨壩街道辦事處根據房屋補償協議向本公司支付房屋徵收補償總額人民幣353,513,527元
「茨壩街道辦公室」	指	昆明市盤龍區人民政府茨壩街道辦事處
「本公司」	指	沈機集團昆明機床股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主機板上市及其A股於上海證券交易所上市

釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之含義
「董事」	指	本公司董事
「房屋徵收補償協議的生效日期」	指	達成載於本通函董事會函件部分「房屋徵收補償協議之先決條件」分段內所有先決條件後房屋徵收補償協議生效的日期
「土地收儲補償協議的生效日期」	指	達成載於本通函董事會函件部分「土地收儲補償協議之先決條件」分段內所有先決條件后土地收儲補償協議生效的日期
「股東特別大會」	指	本公司即將召開及舉行的2016年第三次股東特別大會，以(其中包括)考慮並酌情批准如股東特別大會第二次補充通告所載的土地收儲及房屋徵收，土地收儲補償協議及房屋徵收補償協議及其項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司的統稱
「H股」	指	本公司每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，以港元認購及交易，並在聯交所主機板上市
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「昆明機床廠區土地」	指	位於盤龍區茨壩路23號廠區範圍內，面積約255畝(相當於170,082.18平方米)，由本公司持有土地使用的土地
「昆明機床廠區土地發展項目」	指	盤龍區茨壩路23號昆明機床廠廠區土地一級開發項目
「昆明軌道交通集團」	指	昆明軌道交通集團有限公司
「土地收儲及房屋徵收」	指	土地收儲及房屋徵收公告項下擬進行之土地收儲及房屋徵收

釋 義

「土地收儲及房屋徵收公告」	指	由盤龍區人民政府於2016年11月14日發佈的其決定就昆明機床廠區土地使用權與其地上建築物及附著物進行徵收的《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》
「土地收儲補償協議」	指	本公司與茨壩街道辦事處於2016年11月15日簽訂之有條件補償協議，就茨壩街道辦事處因土地收儲須向本公司支付的相關補償及相應的搬遷費用（由相同訂約方於2016年12月5日簽訂的補充協議補充），並須遵守載於本通函董事局函件中標題為「土地收儲補償協議」段落中的主要條款及條件。
「最後實際可行日」	指	2016年12月5日，即本通函付印前為確定所載若干資料的最後實際可行日
「土地收儲補償」	指	茨壩街道辦事處根據土地收儲補償協議向本公司支付土地收儲補償總額人民幣117,866,900元
「土地收儲」	指	根據土地收儲及房屋徵收公告對本公司持有的於昆明機床廠區的土地使用權的徵收
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「盤龍人民政府」	指	中國昆明市盤龍區人民政府
「百分比率」	指	上市規則14.07條項下的百分比率
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港及澳門特別行政區以及台灣
「地鐵8號線土地發展項目」	指	盤龍區人民政府地鐵八號線花漁溝昆機地塊土地一級開發整理項目

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海上市規則」	指	上海證券交易所股票上市規則
「股東」	指	A股及／或H股登記持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份
「瀋陽機床(集團)」	指	瀋陽機床(集團)有限責任公司，於中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日持有本公司約25.08%權益的本公司主要股東(如上市規則所定義)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「同意補償總額」	指	土地收儲補償及房屋徵收補償的總和，為人民幣471,380,427。
「評估報告」	指	由委託評估師於2016年11月15日發表的雲鼎立房評字2016 (11) 0104號房地產估價報告，於二零一六年十一月十五日載列(其中包括)截至二零一六年十月二十八日之主體土地及主體物業之估值，其相關摘錄載於本通函附錄二
「雲南股權交易所」	指	雲南產權交易所有限公司。
「%」	指	百分比。



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)

執行董事：

王興(主席)

張曉毅(副主席)

常寶強

金曉峰

註冊辦事處及中國主要營業地點：

中華人民共和國

雲南省

昆明市

茨壩路23號

非執行董事：

張濤

劉岩

劉海潔

張澤順

獨立非執行董事：

楊雄勝

唐春勝

陳富生

劉強

2016年12月8日

敬啟者：

主要交易
土地收儲及房屋徵收
及
股東特別大會第二次補充通知

緒言

茲提及本公司日期與土地收儲及房屋徵收有關，根據上市規則第14章構成本公司的主要交易之該等公告。本通函旨在：

董事會函件

- (1) 向閣下提供關於土地收儲及房屋徵收，土地收儲補償協議與房屋徵收補償協議之進一步的資料；及
- (2) 根據上市規則要求需要包括在本通函中的其他資料

為便於落實盤龍區人民政府地鐵8號線土地開發項目，為昆明軌道交通建設8號線擴大昆明鐵路網的覆蓋範圍，根據盤龍區人民政府於2016年11月14日發佈的土地收儲及房屋徵收公告，昆明機床廠區範圍內土地、房屋及其地上附屬物由盤龍區人民政府收回。

為規管與土地收儲及房屋徵收之有關事宜及向本公司提供土地收儲及房屋徵收補償，昆明市盤龍區人民政府茨壩街道辦事處與本公司於2016年11月15日簽訂了《土地收儲補償協議》及《房屋徵收補償協議》，該等協議須遵守本通函董事會函件中標題分別為「土地收儲補償協議」及「房屋徵收補償協議」段落所載之主要條款及條件。

土地收儲及房屋徵收

盤龍區人民政府發佈的「土地收儲及房屋徵收公告」所載的土地收儲及房屋徵收的主要條款及條件載列如下：

- 土地收儲及房屋徵收公告的日期 ： 2016年11月14日。
- 徵收主體 ： 昆明市盤龍區人民政府。
- 執行單位 ： 茨壩街道辦事處。
- 徵收資產 ： 由本公司持有的昆明機床廠區範圍內的土地使用權，地上建(構)築物及其附屬物總建築面積約16萬平方米。
- 補償額 ： 土地收儲及房屋徵收的補償額，應根據中國昆明市盤龍區內土地收儲及房屋徵收適用補償標準確定。

董事會函件

- 補償程序及搬遷時間 : 本公司作為土地收儲及房屋徵收資產的擁有人，應積極配合盤龍區人民政府的土地收儲及房屋徵收工作。
- 本公司應與茨壩街道辦事處訂立土地收儲及房屋徵收補償協議，並在補償協議中規定的搬遷期限內實施搬遷。
- 資金保障 : 茨壩街道辦事處作為執行單位，已按土地及建築物收地所需的全部款額撥款。

土地收儲補償協議

土地收儲補償協議的主要條款及條件載列如下：

- 簽訂日期 : 2016年11月15日(由相同各方於2016年12月5日簽訂的補充協議補充)。
- 訂約方 : (1) 茨壩街道辦事處；及
(2) 本公司。
- 收儲土地 : 本公司持有的昆明機床廠區範圍內的土地使用權，面積約255畝(相當於面積170,082.18平方米)。
- 土地收儲補償協議的先決條件 : 土地收儲補償協議將於以下條件達成後生效：
- (1) 茨壩街道辦及本公司簽訂土地收儲補償協議；
 - (2) 土地收儲補償協議及房屋徵收補償協議及補充協議經昆明市人民政府批准同意；及
 - (3) 土地收儲補償協議及房屋徵收補償協議經本公司的股東批准同意。

董事會函件

於最後實際可行日，上述條件(1)已達成。

土地收儲補償 : 茨壩街道辦事處對本公司收回地塊的收回補償費總額為人民幣117,866,900元。

確定土地收儲補償的依據 : 土地收儲補償款117,866,900元，是基於委任評估師所評估之於二零一六年十月二十八日昆明機床廠區土地評估價值為人民幣117,866,900元釐定的。

有關估值的進一步詳情，請參閱本通函董事會函件中標題為「估值」的段落。

付款條件 : 土地收儲補償協議在達成上述的先決條件生效後，土地收儲補償(即：人民幣117,866,900)應在2016年12月25日或之前支付給本公司。

若茨壩街道辦事處辦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本公司支付利息。

昆明機床廠區土地移交 : (1) 土地收儲補償協議生效後，昆明機床廠區的土地使用權應移交給茨壩街道辦事處。

(2) 土地收儲補償協議生效之日起3個工作日之內，本公司應將土地使用權證原件移交給茨壩街道辦事處。在本公司交付昆明機床廠土地後，茨壩街道辦事處應註銷土地使用權證書原件。

(3) 在土地收儲補償協議生效之日起到2018年11月30日(「**回租期限**」)本公司有權繼續通過向茨壩街道辦事處指定的土地管護方(昆明軌道交通集團有限公司)按市場價支付房屋租金的方式有償

董事會函件

- 房屋徵收補償協議的先決條件 :
- 房屋徵收補償協議將於以下條件達成後生效：
- (1) 茨壩街道辦及本公司簽訂房屋徵收補償協議；
 - (2) 房屋徵收補償協議及土地收儲補償協議及補充協議經昆明市人民政府批准同意；及
 - (3) 房屋徵收補償協議及土地收儲補償協議經本公司的股東批准同意。

於本公告日，上述條件(1)已達成。

- 補償 :
- 茨壩街道辦事處向本公司支付補償金總額為人民幣353,513,527元，其中，房屋及附著物補償費為人民幣305,260,361元(「**房屋及附著物補償**」)，及作為本公司可能發生的搬遷費用補償費為48,253,166元(「**搬遷補償**」)。

- 確定房屋徵收補償的依據 :
- 房屋徵收補償人民幣305,260,361元，是根據於委任評估師所評估之於二零一六年十月二十八日昆明機床廠區之建築物及附著物評估值為人民幣305,260,361釐定。

有關估值的進一步詳情，請參閱本通函董事會函件中標題為「估值」的段落。

- 確定搬遷補償的依據 :
- 經考慮委託估值師評估之搬遷費用包括拆遷費，運輸費和安裝，測試和調試費用48,253,166元，本公司與茨壩街道辦事處經公平磋商同意搬遷補償為人民幣48,253,166元。

董事會函件

- 房屋及附著物補償的付款條件 : 房屋徵收補償協議在達成上述的先決條件生效後，土房屋徵收補償(即：人民幣305,260,361)應在2016年12月25日或之前支付給本公司。
- 搬遷補償的付款條件 : (1) 本公司開始實施搬遷工作後10日內，應支付30%，即人民幣14,475,949.8元；及
- (2) 本公司將房屋騰空，交茨壩街道辦事處驗收後10日內，茨壩街道辦事處向本公司支付70%搬遷補償費，即人民幣33,777,216.20元。
- 房屋及附著物的移交 : (1) 房屋徵收補償協議生效後，房屋及附著物所有權應移交給茨壩街道辦事處。
- (2) 本協議生效之日起3個工作日之內，本公司應將房屋所有權證原件移交給茨壩街道辦事處。在本公司交付房屋所有權證原件後，茨壩街道辦事處應註銷將房屋所有權證證書。
- (3) 在回租期限，本公司有權繼續通過向茨壩街道辦事處指定的土地管護方(昆明軌道交通集團有限公司)按市場價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。為此目的，本公司與昆明軌道交通集團有限公司簽署租賃協議。
- (4) 上述期限屆滿前，茨壩街道辦事處可根據地鐵8號線土地開發項目下8號線的建設進度，選擇將租賃期延長至不遲於2018年12月31日。

董事會函件

- (5) 如果茨壩街道辦事處未同意延長回租期限，本公司必須在2018年11月30日之前將上述房屋及附著物移交給茨壩街道辦事處。
- (6) 若本公司延期交付房屋及附著物，則每延期1天按收到房屋及附著物補償費萬分之一向茨壩街道辦事處辦支付利息。

昆明市人民政府的批准

土地收儲補償協議及房屋徵收補償協議均須遵守(除其他先決條件外)兩者被昆明市人民政府批准的先決條件。

本公司已向昆明市人民政府提交申請批准土地補償協議和房屋補償協議，並就獲得批准與昆明市人民政府保持聯繫和溝通。截至本通函日，本公司預期可於短期內獲得批准，並沒有預見任何實際障礙和確保其不確定性的風險。本公司將通過公佈就昆明市人民政府關於土地收儲補償協議及房屋徵收補償協議批准的最近進展情況更新股東的信息。

估值

本公司委託由茨壩街道辦事處委任的估值師，就截至2016年10月28日的昆明機床廠區，房屋，地上建(構)築物及地上附著物及遷移費的市場價值，旨在提供釐定根據「土地收儲補償協議」及「房屋徵收補償協議」項下補償總額的依據。相關評估報告的摘要載列於本通函附件二。

估價機構依據中華人民共和國有關法律、法規以及補償標準，其中包括《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)，以及《昆明市人民政府辦公廳關於印發昆明市城市更新改造土地補償指導意見的通知》(昆政辦(2015) 34號)評估了所述市場價值。

董事會函件

估值分項連同委任估值師採用之估值方法及根據土地收儲補償協議及房屋徵收補償協議項下應付之相關補償金額，載列於下表：

	估值方法	截至2016年10月28日的評估市場價值	土地收儲或房屋徵收補償協議項下的補償
(1) 昆明機床廠區土地使用權	市場方法和成本法	人民幣 117,866,900	土地收儲補償協議項下應付人民幣117,866,900
(2) 昆明機床廠區地上建(構)築物	成本法	人民幣 210,116,700	房屋徵收補償協議項下應付人民幣210,116,700
(3) 昆明機床廠區地上附著物	成本法與現行市價法，並參照當地補償標準	人民幣 95,143,661	房屋徵收補償協議項下應付人民幣95,143,661
(4) 搬遷費用	成本法	人民幣 48,253,166	房屋徵收補償協議項下應付人民幣48,253,166
	總計：	人民幣 <u>471,380,427</u>	人民幣471,380,427

茨壩街道辦事處的資料

昆明市盤龍區政府茨壩辦是雲南省昆明市盤龍區人民政府轄下辦事機構，管理茨壩街。盤龍區人民政府是中國昆明市盤龍區的行政和管理機構。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，昆明市盤龍區政府茨壩街道辦事處及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士的獨立第三方。

本集團的資料

本集團主要從事機床系列產品，IT產品，光機電一體化產品，發展高新技術產品的開發、設計、生產和銷售，轉讓專有技術，提供技術服務和技術諮詢服務。

本次土地收儲及房屋徵收事項的理由以及對本集團預期的裨益

需要新的製造基地和搬遷計劃

昆明機床廠區是本集團的生產基地，始建於1939年。自始，本集團不斷擴大的生產規模涵蓋多個品種的機床，具有廣泛的規格選擇，並提高其技術能力，以提高生產力。然而，集團的發展近年來面臨以下限制：

- (1) 現有廠區無場地進一步擴建集團的生產基地；
- (2) 另一方面，公司現有鑄造工藝為沖天爐熔化，隨著城市發展和環境保護的要求，已不能在原址生產。此外，鑄造工藝如採用電爐熔煉，屬地變電所的用電容量已飽和，無法增容。

為實現集團生產規模擴大潛力，公司在楊林工業園區選擇了生產基地（「**楊林生產基地**」），面積約446,223平方米，並開始發展成為第二個製造基地，自2011年發展鑄造生產和精密重型裝配基地建設。考慮到昆明市政府關於「退二進三」的政策，根據該政策，包括製造業在內的「第二產業」將被壓制，「第三產業*（第三產業）」，例如服務行業將得到發展，土地使用比例由工業轉為向服務行業提供，以及該政策對本集團營運情況的潛在影響，確定本集團將其製造基地從昆明機床廠區全部轉移至楊林製造基地。

楊林製造基地的建設分為以下三個階段：

- (1) 第一階段，重點建設「精密重型裝配生產基地」項目，於2011年開始，並於2013年基本完成；
- (2) 第二階段，重點是建造重型鑄造和鍛造設施，已於2016年開始並正在進行；

董事會函件

(3) 第三階段旨在完成搬遷，目前正在規劃設計進程中。

根據楊林製造基地目前的建設進度，預計建設將於2018年7月完成，本集團搬遷至楊林製造基地將於2018年8月實施，並於2018年11月完成。預期本集團裝配及安裝及鑄造及鍛造的能力將得以提升，而本集團搬遷至楊林製造基地及楊林基地投產後，將有助提升本集團的生產力。

土地收儲及房屋徵收為本公司提供機會，以獲取資金，支援楊林製造基地的建設及集團搬遷至楊林基地，從長遠來看，實現集團公司的擴張和可持續發展。

補償的預期用途

根據「土地收儲補償協議」及「房屋徵收補償協議」向本公司支付的補償將作為本集團的營運資金，主要用於楊林製造基地的建設和發展。

對集團業務和運營的影響

在考慮以下因素後，董事認為，預期土地收儲及房屋徵收預期不會對本集團的業務及營運產生重大不利影響：

- (1) 地鐵八號線土地發展項目的茨壩街道辦事處和其他相關利益方並不是意圖對本集團的生產和經營的可持續性產生不利影響。為此，茨壩街道辦事處及本公司已在土地收儲補償協議及房屋徵收補償協議中訂明在回租安排下，本公司有權在昆明機床廠區及地上的建築物及附著物繼續其生產活動，並載於上述「土地收儲補償協議-昆明機床工具廠區土地移交」和「房屋徵收補償協議-房屋及附著物移交」等段落；
- (2) 於本集團生產基地自昆明機床廠區轉移至楊林製造基地期間，於預期期間二零一八年七月至十一月，預期本集團自製件的加工生產程序可能受影響。為減輕對本集團整體生產活動的影響，本集團將安排其生產計劃，在預期搬遷期前完成自製件的加工程序及／或將自製件的加工暫時外包給第三方；和

董事會函件

- (3) 根據土地收儲補償協議及房屋徵收補償協議應付予本公司的補償，已由委任估值師根據中國有關法律及法規進行評估，為本公司提供楊林製造基地建設和發展的資金。

在上述基礎上，董事會(包括獨立非執行董事)認為土地收儲補償協議及房屋徵收補償協議的條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益，而訂立土地收儲補償協議及房屋徵收補償協議對本公司而言是有利的。

土地收儲及房屋徵收補償事項的潛在財務影響

收益

昆明機床廠區土地和房屋，建築及附著物是集團生產經營活動的主要的製造基地。其中沒有一個有獨立和可識別的收入流，可根據上市規則第14.58(7)條規定提供歸屬於他們的淨利潤。因此，董事會認為，土地收儲及房屋徵收預期不會對本集團之盈利產生重大影響，惟(1)預期如下文本段所述實現收益約人民幣180,365,461元；及(2)根據上述「土地收儲補償協議－昆明機床廠區土地移交」和「房屋徵收補償協議－房屋及附著物的移交」段落中提到的租賃，由茨壩街道辦事處指定的土地管理人(為昆明軌道交通)作為出租人，本公司為承租人，就根據土地收儲及房屋徵收在回租期內被徵收的房屋用於營運及生產而言，本集團可能發生的租賃費用。

鑑於本集團目前於昆明機床廠區及其房屋，建築及附著物進行的生產經營活動，在本集團須從昆明機床廠區土地及建築物及附著物撤離之前，可能被遷移至楊林製造基地，預計本集團之盈利能力將不會因土地收儲及房屋徵收而受到實質性和不利影響。

土地收儲及房屋徵收項下昆明機床廠區土地及土地上建(構)築物及附著物的帳面值與歸屬於土地收儲及房屋徵收的實際成本，將計入本集團的損益表，以釐定本公司因土地收儲及房屋徵收事項及的收儲補償協議及房屋徵收補償協議而應計之收益。

董事會函件

基於以下價值為人民幣180,365,461之間的差異：

- (1) 昆明機床廠區土地及建築物及附著物之未經審核截至2016年9月30日賬面值約人民幣242,761,800元(即昆明機床廠土地使用權賬面價值，其物業及其附著物的賬面價值分別為人民幣8,649,300元，人民幣185,013,600元及人民幣49,098,900元的合計)；和
- (2) 土地補收儲補償和房屋徵收補償為人民幣423,127,261元(不考慮搬遷補償費)。

預計，須經審計，於土地收儲及房屋徵收完成後，土地收儲補償及房屋徵收補償(沒有考慮搬遷補償費)悉數付清本公司後，本公司將實現收益約人民幣180,365,461元。惟並沒有考慮其中包括，因土地收儲及房屋徵收而註銷的其他相關資產、土地收儲及房屋徵收及相關資產於土地收儲及房屋徵收完成前的折舊費用、土地收儲所涉搬遷費用及相關稅項。有關上述預期收益人民幣180,365,461元對於A股暫停在上海證券交易所上市的風險的影響的更多信息，請參閱以下本通函內董事會函件標題為「土地收儲及房屋徵收的其他涵義」一段。

資產與負債

須經審核，於土地收儲及房屋徵收完成後，本集團之綜合無形資產將因昆明機床廠區土地使用權收回而減少約人民幣8,649,300元；本集團之綜合固定資產將因房屋建築物及附著物的徵收而減少約人民幣234,112,500元。土地補償和房屋補償全部支付給公司後(沒有考慮搬遷補償)，公司在銀行的綜合現金將增加人民幣423,127,261元。為此，本集團的淨資產將增加人民幣180,365,461元。

土地收儲及房屋徵收的其他涵義

A股在上海證券交易所暫停上市的風險

鑑於本公司於截至2014年12月31日及2015年12月31日止兩個最近連續財政年度持有經審計淨虧損，上海證券交易所已根據上海上市規則自2016年4月1日起發出A股退市風險警告。

根據上海上市規則，若本公司繼續維持截至2016年12月31日止財政年度之經審計虧損，上海證券交易所將暫停A股上市。截至2016年12月31日財政年度第三季度末，本公司繼續維持未經審計虧損約人民幣1.6億元。

董事會函件

為使本公司恢復截至2016年12月31日止財政年度之經審計淨利潤狀況，下列安排已落實：

- (1) 擬以公開掛牌方式通過雲南股權交易所出售本公司於昆明昆機通用設備有限公司（「昆機通用」）的100%股權的程序，已自2016年11月14日開始（建議出售1）；
- (2) 以公開掛牌方式通過雲南股權交易所出售本公司於西安賽爾機泵成套設備有限公司（「西安賽爾」）的45%股權的程序，已自2016年11月14日開始（建議出售2）；
- (3) 以公開掛牌方式通過雲南股權交易所出售本公司臥式鏜銑床，台式鏜銑床專有技術及臥式鏜銑床生產線及相關應收賬款的程序，已自2016年11月18日起開始（建議出售3）；
- (4) 通過雲南股權交易所公開掛牌方式出售位於中國上海市楊浦區黃興路2077號801-810的863平方米的辦公室單位（「黃興路物業」）的過程，已自2016年11月18日開始（建議出售4）；
- (5) 通過雲南股權交易所公開掛牌方式處理本公司關於其臥式鏜銑床和台式鏜銑床的商標，其過程自2016年11月24日開始（建議出售5）。

((1)至(5)項合為「**建議出售**」)

建議出售，土地收儲及房屋徵收及土地收儲補償協議及房屋徵收補償協議可能確認的任何潛在收益，將被歸類為本集團的營業外收入。如建議出售事項，土地收儲及房屋徵收事項，土地收儲補償及房屋徵收補償事宜未能於2016年12月31日或之前完成，本公司截至2016年12月31日止年度之賬目內無法確認該等收益。預期本公司將繼續維持截至2016年12月31日止財政年度之經審計淨虧損，並將繼續受上海證券交易所根據上海上市規則暫停上市A股風險。

董事會函件

建議出售事項的影響

董事會認為，建議出售事項(不論是個別或整體)將不會對本集團的營運，可持續性及核心競爭力產生重大不利影響，理由如下：

建議出售	潛在影響
建議出售1 —建議出售本公司於昆機通用的100% 股權	<p>(1) 昆機通用的主營業務為(其中包括)發展機床系列產品及配件的開發，設計，生產和銷售。現時，本集團從昆機通用及第三方供應商採購其部分機床配件。</p> <p>(2) 由於由昆機通用生產及供應予機床系列產品及配件並不需要高度設計及技術規格，該種產品在市場廣泛普遍，亦即本集團可以從不少第三方供應商採購同類型或相類似機床系列產品及配件。所以就本集團來說，機床系列產品及配件的穩定供應，不會因為出售昆機通用而有影響。因此，本集團生產活動的機床系列產品及配件的穩定供應不受出售昆機通用影響。</p> <p>再者，昆機通用近年來持續虧損，對本集團整體財務表現有負面影響</p>
建議出售2 —建議出售本公司於西安塞爾的45% 股權	<p>(1) 西安塞爾主要從事壓縮機系列產品及配件的開發，設計，生產及銷售，而本集團在其營運中併有關產品及配件並無需求。本集團亦從未向西安塞爾採購壓縮機系列產品及配件。</p> <p>(2) 近年西安塞爾對本集團整體財務狀況帶來虧損。由於本集團的業務與西安塞爾的業務彼此並無關連或依賴，故建議出售此錄得虧損之附屬公司並不會對本集團未來的營運及業務的可持續性產生不利影響。</p>

董事會函件

建議出售	潛在影響
<p>建議出售3及建議出售5—建議出售本公司臥式和數控刨臺式銑鏜床產品的專有技術所有權以及商標 使用許可、臥式銑鏜床產品的裝配生產綫及相關應收賬款</p>	<p>(1) 本公司的機床業務有6大系列的其中兩個分別為是臥式銑鏜床和數控刨臺式銑鏜床。</p> <p>(2) 即使臥式銑鏜床和數控刨臺式銑鏜床為本公司傳統核心品牌產品，此兩個系列的產品的未來發展空間較少，因為該兩個系列的產品的市場已飽和並有大量其他競爭者參予該市場提供此等產品，這大致是由於臥式銑鏜床和數控刨臺式銑鏜床的技術門檻較低及不要求高度的技術規格。</p> <p>(3) 董事會相信建議出售3及建議出售5以及臥式銑鏜床和數控刨臺式銑鏜床系列的淡出為本集團應對市場環境及營運前景的業務策略，長遠來說併不會對本公司的經營及可持續構成中大不利影響，基於：</p> <p>(a) 臥式銑鏜床和數控刨臺式銑鏜床在現時市場的發展空間以機會較為有限；</p> <p>(b) 擬出售的有關臥式銑鏜床和數控刨臺式銑鏜床的專有技術所有權，商標使用許可以及其他資產對本集團餘下來的經營及生產活動並不是必須；及</p> <p>(c) 本集團可以把其資源專注在(i)發展及優化本集團餘下來的，相對地有較高發展潛質的其他機床業務系列產品；以及(ii)本集團對創新性較高及兼備數數位化、柔性化及智能化等元素的產品的研發，此與本集團轉化其傳統生產商形象的目標一致。更多有關本集團未來業務策略的資料，請見本通函附錄一題目為「本集團截至2016年12月31日止年度之財務及經營前景」的段落。</p>
<p>建議出售4—建議出售黃興路物業</p>	<p>由於黃興路物業現出租予第三方，而本集團未有在黃興路物業進行任何業務及生產活動，故建議出售黃興路物業對本集團的營運不會產生重大影響。</p>

董事會函件

倘任何建議出售事項成立，本公司將個別評估每項擬實施出售事項的上市規則涵義，並將就該等實質建議出售事項遵守適用的上市規則要求。

相關上市規則

土地收儲和房屋徵收

《土地收儲補償協議》及《房屋徵收補償協議》是土地收儲及房屋徵收的一部分。本公司已根據上市規則第14.22條，視土地收儲及房屋徵收，土地收儲補償協議，房屋徵收補償協議及其項下分別擬進行之交易，為一宗交易，以確定上市規則第14章有關適用於土地收儲及房屋徵收，土地補償協議及房屋徵收補償協議作為一個整體的規定。

茨壩街道辦事處正在行使其行政職能，根據地鐵8號線土地開發項目實施盤龍區人民政府關就土地收儲和房屋徵收的決定和要求。董事會認為，儘管土地收儲及房屋徵收屬強制性質，但本公司沒有選擇只能執行昆明機床廠區土地，建築物及附著物的移交，土地收儲及房屋徵收的實施仍須遵守土地收儲補償協議及房屋徵收補償協議的條款及條件，本公司有權就其條款及條件與茨壩街道辦事處及/或盤龍區人民政府進行磋商。因此，土地收儲和房屋徵收，土地收儲補償協議，房屋徵收補償協議及其項下擬進行之交易共構成本公司就上市規則第14章而言之交易。倘股東於股東特別大會上不同意土地收儲及房屋徵收，土地收儲補償協議和房屋徵收補償協議及其項下擬進行之交易，本公司在可進行土地收儲及房屋徵收之前將與茨壩街道辦事處及/或盤龍區人民政府重新協商土地收儲補償協議及房屋徵收補償協議之條款及條件，在這種情況下，本公司將遵守上市規則的適用規定。

由於與同意補償總額有關的一項適用百分比率超過25%但低於75%，土地收儲及房屋徵收、土地收儲補償協議及房屋徵收補償協議及其項下擬進行之交易整體上構成上市規則14章項下本公司的一項主要交易，須遵守上市規則14章之關於通知、公佈及股東批准的規定。

經董事作出一切合理查詢後就彼等所知、所悉及所信，概無股東擁有土地收儲及房屋、地上建(構)築物及地上附著物徵收補償事項的任何權益，因此概無股東須於本公司為批准土地收儲及房屋、地上建(構)築物及地上附著物徵收補償事項而舉行的股東大會上放棄投票。

董事會函件

在回租賃期內與昆明軌道交通訂立租賃

正如上文「土地收儲補償協議－昆明機床廠區土地移交」和「房屋徵收補償協議－房屋及附著物的移交」段落所述，根據土地收儲及房屋徵收在回租賃期間本公司有權按當時的市場租金由茨壩街道辦事處指定的土地管理人（即昆明軌道交通）同意租賃被徵收的建築物進行生產經營。根據本公司租賃最終可能同意及支付的租金金額，該租賃可能會或可能不會對本集團的經營產生重大影響。如果是，根據上市規則第14.04(1)(d)條，租賃將構成本公司的交易。本公司將遵守上市規則中適用於該等租賃的規定。

估值報告的要求

由於包括昆明機床廠區土地，建築物及附著物的每項物業權益之賬面值低於本公司於二零一五年十二月三十一日之經審核綜合資產總額的1%，且包括昆明機床廠區土地，建築物及附著物的物業權益總賬面金額不超過本公司於二零一五年十二月三十一日之經審核綜合資產總額的10%，上市規則第5.02A(5)條適用。而根據上市規則第5.02條須予納入本通函之昆明機床廠區土地，建築物及附著物之估值報告及資料，毋須納入本通函。有關股東之資料，估值報告之相關摘錄載於本通函附錄二。

股東特別大會

茲提及本公司日期為2016年9月30日之股東特別大會通告及2016年11月16日日之股東特別大會第一次補充通告，及本公司日期為2016年10月13日，2016年11月30日及2016年12月6日之股東特別大會延期舉行通告。股東特別大會將於2016年12月23日星期五上午九時三十分假座中國雲南省昆明市茨壩路23號辦公大樓2樓會議室召開及舉行。除根據股東特別大會通告及股東特別大會第一次補充通告所載之決議案外，考慮及酌情批准土地收儲及房屋徵收，土地收儲補償協議及房屋和徵收補償協議及其項下擬進行的交易。

有關土地收儲及房屋徵收，土地收儲補償協議及房屋徵收補償協議及其項下擬進行的交易的新決議案，載於股東特別大會之第二次補充通知內（應與股東特別大會通告及股東特別大會第一次補充通告一併閱讀），在本通函的第N頁-1至N-3，將根據上市規則於股東特別大會上按投票表決方式進行表決。

本通函隨附一份股東特別大會第二份補充代理人委託書。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將第二份代理人委託書按其印備的指示填妥，並儘早及無論如何最遲須於股東特別

董事會函件

大會或其任何續會舉行24小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心十七樓1712-1716號舖。填妥並交回第二份補充代理人委託書後，不會影響閣下依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票的權利。

投票表決

根據上市規則13.39 (4)條和公司章程87(4)條，股東在股東大會的任何表決必須投票進行。根據上市規則13.39(5)條，股東特別大會的表決結果將分別在聯交所及本公司站公佈。

推薦意見

董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈予股東之決議案，批准土地收儲及房屋徵收，土地收儲補償協議及房屋徵收補償協議及其項下擬進行的交易。

進一步資料

敬請閣下同時留意本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
沈機集團昆明機床股份有限公司
主席
王興
謹啟

2016年12月8日

債務聲明

借款

二零一六年十月三十一日(即本通函付印前本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的借款載列如下：

	人民幣
(1) 長期借款	131,665,000
其中包括：	
(a) 擔保貸款人民幣5000萬元 ^(附註2)	
(b) 抵押貸款人民幣81,665,000元 ^(附註3)	
(2) 短期借款	599,070,000
其中包括：	
(a) 信用貸款人民幣157,000,000	
(b) 擔保貸款人民幣415,550,000 ^(附註4)	
(c) 擔保貸款人民幣26,520,000 ^(附註5)	
借款總額：	<u><u>730,735,000</u></u>

附註：

- 載於本段之數據未經審計。
- 截至2016年10月31日，人民幣50,000,000元的銀行貸款由瀋陽機床(集團)擔保。
- 截至2016年10月31日，人民幣81,665,000元的銀行貸款是由本公司位於楊林開發區的土地及房產所擔保。
- 截至2016年10月31日，人民幣415,550,000的銀行借款包括一筆人民幣406,300,000的借款由瀋陽機床(集團)擔保，及一筆人民幣9,250,000的借款由長沙經濟技術開發區投資擔保有限公司擔保。
- 截至2016年10月31日，人民幣26,520,000的借款由長沙賽爾透平機械有限公司的土地使用權，財產及資產擔保。

或然負債

二零一六年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無重大或然負債。

除上述情況及除於日常業務過程中的集團內負債及正常應付貿易款項外，於二零一六年十月三十一日營業時間結束時，本集團概無：

- (1) 本集團之任何已發行及未償還債務證券、已授權或以其他方式增設惟並未發行之未償還之債務證券及定期貸款，不論為有擔保、無擔保、有抵押(不論是否由本公司或第三方提供抵押)或無抵押；
- (2) 本集團之借款或借款形式債項，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或或租購承諾，不論為有擔保、無擔保、有抵押或無抵押之借款或債務；
- (3) 本集團之抵押或押記；或
- (4) 本集團之或然負債或擔保。

董事已確認，除上文所披露者外，自二零一六年十月三十一日起，本集團之負債及或然負債並無重大變動。

營運資金聲明

董事在經仔細周詳考慮後認為，在土地收儲補償協議及房屋徵收補償協議完成後，並計及本集團現時之內部資源，包括可動用銀行融資與從營運內部產生的資金，及本集團之現金及銀行結餘，在並無任何不可預見情況下本集團已有足夠之營運資金以滿足其於本通函日期後至少12個月之所需。

本集團截至2016年12月31日止年度之財務及經營前景

在「十三五」期間，公司在經歷了十多年的高速發展後，也和我國機床工具行業一樣進入了一個調整轉型的時期。面對新的國內外經濟形勢，公司採用「改革挑戰危機，創新贏得發展」的理念，同時，本公司一直致力於創新本集團的生產系統和機制，以抓住中國國務院公佈的《中國製造2025》，旨在改善中國的製造業，將中國轉變為領先的製造業，由國家倡議下的黃金機會，並將數控機床列為中國製造業的戰略必爭領域之一，以昆明和雲南省為目標區域，促進先進裝備製造業的發展。

為實現本集團從傳統製造商向工業服務提供商轉型的目標，本公司旨在調整本集團戰略，在2017年，產品以「數字化、柔性化、智能化」為主攻方向。此外，根據本集團的業務模式

和經營理念，本集團將繼續以客戶為本，鼓勵創新發展，不斷完善和改進本集團的產品，提升集團的技術和生產能力，以獲取擴展本集團業務及市場份額之機會。

本集團預期將錄得淨資產值增加，並根據土地收儲補償協議及房屋徵收補償協議將能取得補償，該補償協議將用作本集團的營運資金，並將主要用於楊林製造基地的建設及發展。

* 僅供識別

房地產估價報告

估價報告編號：雲鼎立房評字2016(11)0104號

估價項目名稱：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、附屬物價值評估及設備和存貨搬遷費評估

估價委託人：昆明軌道交通集團有限公司、沈機集團昆明機床股份有限公司

房地產估價機構：雲南鼎立房地產土地評估有限責任公司

資格等級：壹級(雲建房證估字第50號)

註冊房地產估價師：楊義彪(註冊號：1120150029)
陳為民(註冊號：4220070018)

估價報告出具日期：二〇一六年十一月十五日

致估價委託人函

昆明軌道交通集團有限公司、沈機集團昆明機床股份有限公司：

承蒙貴方委託，我公司對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進行了評估，估價涉及對象詳見後附《昆明市軌道交通8號線征地拆遷四方簽證表》。

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，估價對象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)，對估價對象進行了實地查看、廣泛收集估價對象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，確定估價對象於價值時點的估價結果為人民幣：

土地：	11,786.69萬元(大寫：壹億壹仟柒佰捌拾陸萬陸仟玖佰元整)
房屋：	21,011.67萬元(大寫：貳億壹仟零壹拾壹萬陸仟柒佰元整)
附屬物：	9,514.3661萬元(大寫：玖仟伍佰壹拾肆萬三仟陸佰陸拾壹元整)
搬遷費：	4,825.3166萬元(大寫：肆仟捌佰貳拾伍萬三仟壹佰陸拾陸元整)
總價：	47,138.0427萬元(大寫：肆億柒仟壹佰三拾捌萬零肆佰貳拾柒元整)

上述附屬物和搬遷費的評估價值分別引用了雲南鼎立恆信資產評估有限公司出具的雲鼎評報字(2016)第0507-1號、雲鼎評報字(2016)第0508-1號《資產評估報告》上的評估結果。

特別提示：委託方在使用本報告時，務必請注意本評估結果報告中的估價假設和限制條件，若要了解本次評估的測算過程，需認真閱讀本評估報告的全部內容。

法定代表人：

雲南鼎立房地產土地評估有限責任公司

二零一六年十一月十五日

目錄

估價師聲明	APP II-5
估價假設和限制條件	APP II-7
估價結果報告	APP II-10
一、 估價委託人	APP II-10
二、 房地產估價機構	APP II-10
三、 估價目的	APP II-10
四、 估價對象	APP II-10
五、 價值時點	APP II-10
六、 價值類型	APP II-10
七、 估價原則	APP II-10
八、 估價依據	APP II-11
九、 估價方法	APP II-12
十、 估價結果	APP II-15
十一、 註冊房地產估價師	APP II-15
十二、 實地查勘期	APP II-15
十三、 估價作業期	APP II-15
附件	APP II-16

估價師聲明

我們鄭重聲明：

- 1、 我們在本估價報告中陳述的事實是真實的和準確的，沒有虛假記載、誤導性陳述和重大遺漏。
- 2、 本估價報告中的分析、意見和結論是我們自己獨立、客觀、公正的專業分析、意見和結論，但受到本估價報告中已說明的假設和限制條件的限制。
- 3、 我們與本估價報告中的估價物件沒有現實或潛在的利益，也與估價委託人及估價利害關係人沒有利害關係。
- 4、 我們對估價報告中的估價物件、估價委託人及估價利害關係人沒有偏見。
- 5、 我們依照中華人民共和國國家標準《房地產估價規範》(GB/T50291-2015)和《房地產估價基本術語標準》(GB/T50899-2013)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)進行分析，形成意見和結論，撰寫本估價報告。
- 6、 本報告中，除使用政府部門、行業公佈的價格資料和公開市場的價格信息外，主要依據估價委託人提供的權屬證件等相關材料，我們未得到授權也無法定資格核查審驗估價委託人提供的資料之真偽，估價委託人應對其提供的全部資料的真實性、合法性、完整性及其可能引起的後果負責，因其失實造成的後果，估價機構和估價人員不承擔相應責任。
- 7、 我們自接受估價委託之後，於二〇一六年十月二十八日至十一月五日派出評估人員楊義彪、趙俊飛、徐龍、王曉娟等評估人員，對本次估價報告中的估價物件的建築結構、室內外狀況進行了實地查看並進行了記錄，但僅限於估價物件的外觀與目前維護管理狀況。因受專業限制，我們無法承擔對估價物件的隱蔽工程、建築結構以及附於建築的各種設備設施的內在品質進行檢測調查的責任。
- 8、 本估價結果是建立在公開市場價值標準的基礎上，很大程度上依賴於價值時點的政策法規以及房地產市場狀況等因素，若上述因素或其它重要的估價條件發生重大變化，且對估價結果產生明顯影響時，應對估價結果進行相應調整或重新估價。
- 9、 在本次估價報告撰寫過程中，雲南鼎立恆信資產評估有限公司對超出本公司執業範圍的附屬物、搬遷費評估提供了專業的幫助。

- 10、未經我公司允許，本估價報告的全部或部分內容不得發表於任何公開媒體上，報告解釋權為本估價機構所有。

參加本次估價的註冊房地產估價師為：

姓名	註冊號	簽名	簽名日期
楊義彪	1120150029		2016年11月15日
陳為民	4220070018		2016年11月15日

估價假設和限制條件

一、估價假設和限制條件

1、一般假設

- (1) 在價值時點的房地產市場為公開、平等、自願的交易市場。
- (2) 估價對象產權明晰，手續齊全，可在公開市場上自由轉讓，並以交清相關稅費為前提。
- (3) 任何有關估價物件的運作方式、程式均符合國家、地方的有關法律、法規。
- (4) 本次估價結果未考慮國家宏觀經濟政策發生重大變化以及遇有自然力和其他不可抗力對估價結論的影響。
- (5) 本次估價未考慮除已披露事項外可能與估價物件產權人有關的債權及債務情況對估價結果的影響。
- (6) 報告以估價委託人領勘準確性為估價前提且假設查勘日與價值時點估價物件的實物、權益狀況一致。
- (7) 本次估價是以估價委託人提供的與估價物件有關的法律檔、權屬證明及相關資料真實、合法、準確、完整為前提。如因委託人提供資料有誤而造成評估值失實，估價機構和估價人員不承擔相應責任。
- (8) 估價人員對估價對象進行了實地查勘，但估價人員對估價對象的實地查勘僅限於估價物件的外觀和使用狀況、內部佈局、裝修及設備情況，並未對估價物件做建築物基礎、房屋結構上的測量和實驗，因此無法確認其內部有無缺損、是否存在結構性損壞。對被遮蓋、未暴露及難以接觸到的房屋結構部分及其內部設施、設備，本報告假設其無建築物基礎、房屋結構等方面的重大品質問題，符合國家有關技術、品質、驗收規範，且符合國家有關安全使用標準。

2、 未定事項假設

無未定事項假設。

3、 背離事實假設

對於估價物件的擔保、查封等狀況，根據現有資料，我們無法確認其擔保、查封等狀況，本次估價以無上述情況為假設前提。

4、 不相一致假設

無不相一致假設。

5、 依據不足假設

無依據不足假設。

6、 估價報告使用限制

- (1) 本估價報告書僅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，不作其他估價目的之用。如果估價條件或目的發生變化，估價報告需做相應調整。
- (2) 未經本估價機構書面同意，本報告的全部或任何一部分均不得向估價委託人、報告使用者、報告審查部門之外的單位和個人提供，也不得以任何形式公開發表。
- (3) 本報告必須完整使用方為有效，對僅使用本報告中部分內容而導致可能的損失，本估價機構不承擔責任。
- (4) 本次估價結果受價值時點的限制，且本估價報告使用期限自估價報告出具之日起為壹年。若報告使用期限內，房地產市場、建築市場或估價對象自身狀況發生重大變化，估價結果也需做相應調整或委託估價機構重新估價。

二、需要特殊說明的事項

- 1、 本估價報告應用範圍為委託方確定被徵收資產價值的補償提供依據，評估被徵收資產的價值，報告相關意見及結論僅供參考，不對其他用途負責。
- 2、 本報告中市場現狀分析、趨勢分析等專業意見，是估價人員根據具體情況和價值時點的市場狀況分析推斷、預測得出，僅供估價委託人參考，其結論受估價人員經驗、能力的限制及一定程度主觀因素影響，可能並不完全表示估價物件在價值時點的實際情況，特提請報告使用人注意。
- 3、 隨著時間推移，房地產市場狀況和估價物件自身情況發生變化，估價物件的市場價值將發生相應變化。建議估價報告使用者應定期或在房地產市場價格變化較快時或房地產狀況發生改變時對房地產市場價值進行再評估。
- 4、 若發現本報告中文字、資料等錯漏，請及時通知本機構進行更正，否則文字、資料等錯漏部分無效。
- 5、 本房地產估價報告經估價機構加蓋公章，並由註冊房地產估價師簽字後方可使用。本報告必須完整使用方為有效，對使用本報告中的部分內容導致的可能發生的損失，受託機構不承擔責任。同時未經我公司書面同意，本估價報告全部或部分內容不得公開發表，也不得向相關登記或備案部門以外的單位或個人提供。
- 6、 如無特別說明，本估價報告中所使用的貨幣均為人民幣。
- 7、 本次評估是基於上述假設和限制條件成立的，如以上假設和限制條件發生變化，本報告結果必須作相應調整。
- 8、 本報告書含若干附件，與報告書正文具同等效力，不可分割對待。

估價結果報告

一、估價委託人

名稱：昆明軌道交通集團有限公司、沈機集團昆明機床股份有限公司

二、房地產估價機構

名稱：雲南鼎立房地產土地評估有限責任公司
法定代表人：宗雲
資格等級：壹級
資格證號：雲建房證估字第50號
有效期限：自2015年3月30日至2018年3月29日
營業執照註冊號：530103100015158
地址：雲南省昆明市盤龍區穿金路188號金尚俊園寫字樓A幢2803號
電話：(0871) 63160601

三、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。

四、估價對象

估價物件詳見後附《昆明市軌道交通8號線征地拆遷四方簽證表》。

五、價值時點

經與委託方協商確定，本次價值時點選擇為現場勘查日期：二零一六年十月二十八日。

六、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。

七、估價原則

報告遵循獨立、客觀、公正原則、合法原則、價值時點原則、替代原則、最高最佳使用原則、謹慎的原則。

獨立、客觀、公正原則：要求估價機構和估價人員具有完全獨立性，從客觀實際出發，公平正直的進行估價；

合法原則：估價物件房地產符合城市規劃對土地用途、容積率、覆蓋率、建築規格的要求，即應以估價物件合法使用、合法處分為前提進行估價；

價值時點原則：房地產市場是不斷變化的，同一宗房地產在不同時間往往會有不同的價格，價值與時間密不可分，估價通常是求取估價物件在某一特定時間的價值；

替代原則：根據經濟學原理，同一市場上效用相同的商品價格趨於一致，這一原理同樣適用於房地產市場。在評估房地產價格時，可以運用效用相近且已知價格的房地產，與待估房地產進行比較，對其差別加以適當的修正，從而確定待估房地產的價值；

最高最佳使用原則：估價結果應是在估價物件最高最佳使用下的價值，最高最佳使用是指在法律上許可、技術上可能、經濟上可行，能使估價物件發揮最高價值的利用狀態。

八、 估價依據

1、 本次評估所依據的有關法律、法規和部門規章

- (1) 《國有土地上房屋徵收與補償條例》；
- (2) 《雲南省國有土地上房屋徵收與補償辦法》；
- (3) 《國有土地上房屋徵收評估辦法》；
- (4) 昆明市人民政府辦公廳關於印發昆明市城市更新改造土地補償指導意見的通知(昆政辦[2015]34號)；
- (5) 昆明市人民政府辦公廳關於印發昆明市國有土地上房屋徵收與補償指導意見的通知(昆政辦[2015]104號)。

2、 本次估價採用的技術規程

中華人民共和國國家標準GB/T50291-2015《房地產估價規範》。

3、 委託方提供的有關資料

- (1) 昆明市軌道交通8號線征地拆遷四方簽證表；
- (2) 其他相關資料。

4、 估價機構和估價人員現場勘查及調查了解所掌獲的有關資料。

九、估價方法

1、 土地

根據《城鎮土地估價規程》，現行國內通用的土地使用權評估方法有市場比較法、收益還原法、剩餘法、成本逼近法、基準地價係數修正法等。在選擇估價方法時，應按照地價評估的技術規程，根據當地地產市場發育情況並結合估價物件的具體用途特點、估價目的以及掌握的資料情況等，確定適當的估價方法。

估價方法的選擇是根據估價物件所在區域的房地產市場狀況，估價基礎資料的可用性和估價物件的性質、特點、估價目的等，選取不少於兩種適宜的估價方法。本項估價中，我們在選擇估價方法時，主要有以下方面考慮：

- (1) 本次估價期日為2016年10月28日，且位於昆明市規劃區，周邊存在一定量類似的成交案例，故可優先選用市場比較法進行評估；
- (2) 估價對象工業用地，所處區域內有相關土地取得成本資料易於獲取，適宜採用成本逼近法進行評估；
- (3) 本次評估期日為2016年10月28日，而昆明市基準地價估價期日為2008年1月1日，相差8年多，依據估價規程不宜採用基準地價係數修正法進行評估；
- (4) 估價物件於估價期日已經開發，自用，無出租收益，周邊也無類似的租賃案例，無法獲取經營資料，難以預測其土地的客觀收益，所以不適宜採用收益還原法進行評估；

- (5) 估價物件為工業用地，已經開發建廠，為不具投資開發或再開發潛力的土地，故不宜採用剩餘法進行評估。

綜上所述，本次評估決定採用市場法和成本逼近法進行評估，然後根據這兩種方法測算結果綜合確定估價物件最終估價結果。

2、 房屋

常見的房地產估價方法有比較法、收益法、成本法、假設開發法四種方法。

根據《房地產估價規範》，有條件選用比較法進行估價的，應以比較法為主要的估價方法。收益性房地產的估價，應選用收益法作為其中的一種估價方法。具有投資開發或再開發潛力的房地產的估價，應選用假設開發法作為其中的一種估價方法。在無市場依據或市場依據不充分而不宜採用比較法、收益法、假設開發法進行估價的情況下，可採用成本法作為主要的估價方法。

在確定估價方法時，我們以下考慮：

- (1) 估價對象用途為非住宅，現實用途為廠區廠房及配套用房，周邊類似房地產市場交易不活躍，交易案例缺乏，不適用於採用比較法；
- (2) 估價物件為具有收益或潛在收益的物業，租賃價格不宜於取得，不適用於採用收益法；
- (3) 片區內類似房產在近年多以自建自用的形式出現，房屋的建成成本比較容易獲得，本次評估採用成本法進行價值測算；
- (4) 估價物件為已建成使用物業，且符合最高最佳使用，無法採用假設開發法進行估價。

3、 附屬物採用成本法、現行市價法

本項目評估，根據委託評估資產的實際、委託評估物件的屬性、自身的功能、利用方式、使用狀態和市場條件、按照本次特定經濟行為所確定的評估目的、採用的價數值型別，經適用性判斷，採用成本法與現行市價法相結合，並參照當地補償標準進行估

算。成本法是在評估資產時按評估資產的現時重置成本扣減各項損耗來確定被評估資產價值的一種方法，現行市價法是參照當地的市場價格，結合當地徵收補償標準定價的方法，評估計算公式具體為：

(1) 成本法

評估值=重置價值×綜合成新率

綜合成新率通過理論成新率和現場勘察成新率加權平均求取，其計算公式：

綜合成新率=理論成新率×N1+現場勘察成新率×N2

理論成新率=(1-已使用年限／規定使用年限)×100%；現場勘察成新率根據委託評估資產實際使用情況，現場打分評定，N1和N2為權重係數，分別取值40%和60%。

(2) 現行市價法

評估值=市場價或補償價

採用上述方法進行評估的依據或原因：

根據本次特定經濟行為所確定的評估目的、採用的價數值型別，故採用上述方法進行評估適合委託評估資產的實際，較為合理。

4、搬遷費採用成本法

本項目評估，根據委託評估資產的實際、委託評估物件的屬性、自身的功能、利用方式、本項目評估，根據委託評估資產的實際、屬性、自身的功能、利用方式、使用狀態和評估時的市場條件、按照本次特定經濟行為所確定的評估目的、採用的價數值型別，經適用性判斷，採用成本法進行評估。具體分述如下：

機器設備的搬遷費根據《機電產品報價手冊》(2014)等及市場詢價和結合實際情況取價，依據《資產評估常用資料與參數手冊》取費標準取費計算確定(包括拆除費、運雜費及安裝調試費等)。計算公式為：

搬遷費=拆除費+運雜費+安裝調試費

十、估價結果

估價人員根據估價目的，遵循估價原則，根據市場調查，在認真分析所掌握資料與影響估價物件價值諸因素的基礎上，結合估價物件的個別因素和使用現狀，採用科學的估價方法進行分析、測算和判斷，最終確定估價物件在價值時點的估價結果為人民幣：

土地：	11786.69萬元(大寫：壹億壹仟柒佰捌拾陸萬陸仟玖佰元整)
房屋：	21011.67萬元(大寫：貳億壹仟零壹拾壹萬陸仟柒佰元整)
附屬物：	9514.3661萬元(大寫：玖仟伍佰壹拾肆萬三仟陸佰陸拾壹元整)
搬遷費：	4825.3166萬元(大寫：肆仟捌佰貳拾伍萬三仟壹佰陸拾陸元整)
總價：	47138.0427萬元(大寫：肆億柒仟壹佰三拾捌萬零肆佰貳拾柒元整)

上述附屬物和搬遷費的評估價值分別引用了雲南鼎立恆信資產評估有限公司出具的雲鼎評報字(2016)第0507-1號、雲鼎評報字(2016)第0508-1號《資產評估報告》上的評估結果。

特別提示：委託方在使用本報告時，務必請注意本評估結果報告中的估價假設和限制條件，若要了解本次評估的測算過程，需認真閱讀本評估報告的全部內容。

十一、註冊房地產估價師

姓名	註冊號	簽名	簽名日期
楊義彪	1120150029		2016年11月15日
陳為民	4220070018		2016年11月15日

十二、實地查勘期

二零一六年十月二十八日至十一月五日

十三、估價作業期

二零一六年十月二十八日至二零一六年十一月十五日

附件

- 一、 評估業務約定書影本；
- 二、 昆明市軌道交通8號線征地拆遷四方簽證表影本(見下表)；
- 三、 估價機構《企業法人營業執照》影本；
- 四、 估價機構《房地產價格評估機構資格證書》影本；
- 五、 《註冊房地產估價師註冊證書》影本。

土地估價結果一覽表

估價機構：雲南鼎立房地產土地評估有限責任公司
 估價報告編號：雲鼎立地評字(2016)第0028號
 估價日期：2016年10月28日
 估價目的：協商補償
 估價期日的土地使用權性質：作價出資(入股)用地

估價期日的土地使用者	宗地編號	宗地名稱	土地用途 證號	估價期日的用途			容積率			估價期日實際土地開發程度	估價設定土地開發程度	剩餘土地使用權年 限/年	面積/m ²	單位面積地價/ 元/m ²	總地價/ 萬元
				證載 (或批准)	實際	設定	規劃	實際	設定						
沈機集團昆明機床股份有限公司	530101108-120001-1200301	昆明市盤龍區茨壩街道辦事處	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	-	-	0.8	五通一平	五通一平	26.96	163,695.1	693.00	11,344.07
沈機集團昆明機床股份有限公司	530101108-120001-1200291	昆明市盤龍區茨壩街道辦事處	工業用地	工業用地	工業用地	工業用地	-	-	0.8	五通一平	五通一平	26.96	6,387.08	693.00	442.62
合計													170082.18		11,786.69

一、上述土地估價結果的限定條件：

1. 土地權利限制：剩餘年限為26.96年
2. 基礎設施條件：宗地基礎設施達「五通一平」

地面平整狀況：	土地平整
供電狀況：	市鎮電網供電
供、排水狀況：	市鎮供水、排水
通路狀況：	園區道路
通訊狀況：	移動、聯通、電信網絡覆蓋
規劃限制條件：	無
3. 影響土地價格的其它限定條件：無

二、其他需要說明的事項：

1. 評估報告自評估報告提交之日起一年內(2016年11月11日至2017年11月10日)有效；
2. 本報告僅為為委託雙方確定被徵收土地價值的補償提供依據，不作其他目的使用。

土地估價機構：

雲南鼎立房地產土地評估有限責任公司
2016年11月11日

盤國用(2013)第00007號土地上房屋評估結果明細表

序號	房屋名稱	所有權證號	結構	建築面積 (m ²)	評估單價 (元/m ²)	評估總價 (萬元)
1	1#裝配工段	昆明市房權證官 字第200616731號	一層鋼混	1,764.60	2,220	391.62
2	落地鏜車間1#		一層鋼混	1,482.40	2,220	329.09
3	(111)老三十米跨		一層鋼混	658.03	2,220	146.08
4	2#裝配工段		一層鋼混	745.42	2,220	165.48
5	(110)落地鏜車間與刨台車間	昆明市房權證官 字第200821623號	一層鋼結構	3,684.14	2,343	863.19
6	(109)道斯公司		一層鋼結構	2,100.11	2,343	492.06
7	(112)裝配車間		一層其他	6,610.32	2,343	1548.8
8	(128)數控車間	昆明市房權證官 字第200906024號	一層其他	4,455.87	1,769	788.24
9	(129, 130)鏜床車間		一層其他	6,290.64	1,737	1,092.68
10	(131)數控車間		一層其他	4,193.76	1,769	741.88
11	(132)鏜床車間		一層其他	3,145.32	1,737	546.34
12	(133, 134)軸雜車間		一層其他	5,242.20	1,720	901.66
13	(135)辦公樓		一層其他	214.19	1,429	30.61
			2-5層其他	856.77	1,429	122.43
			6層其他	322.70	1,429	46.11
14	電調工段-電軸車間		1-2層其他	850.70	1,429	121.57
			3-4層其他	928.03	1,429	132.62
	電調工段-電軸車間		5層其他	928.03	1,429	132.62
15	1#樓梯間		1-6層其他	810.97	1,429	115.89
16	1#辦公樓		1層其他	213.95	1,429	30.57
		2層其他	173.12	1,429	24.74	
		3-5層其他	700.21	1,429	100.06	

序號	房屋名稱	所有權證號	結構	建築面積 (m ²)	評估單價 (元/m ²)	評估總價 (萬元)
17	(101)辦公樓	昆明市房權證官 字第200821612號	1-3層鋼混	904.96	1,438	130.13
18	(103)包裝工段		一層鋼混	829.98	1,430	118.69
19	(102)塗裝車間		一層鋼混	1,807.59	1,526	275.84
20	噴塗工段		一層鋼混	1,191.48	1,526	181.82
21	(116)毛巾房	昆明市房權證官 字第200821612號	一層轉混	127.39	880	11.21
22	(120, 121)熱處理中心	昆明市房權證官 字第200906024號	一層框架	2,185.54	1,708	373.29
23	(95, 96, 97)小裝採購部	昆明市房權證官 字第200821620號	一層排架	2,454.57	1,935	474.96
24	(100)辦公室		1-3層排架	664.35	1,666	110.68
25	(88)中心配電室	昆明市房權證官 字第200825153號	二層框架	688.33	894	61.54
26	(89)配電室	昆明市房權證官 字第200825153號	一層磚混	242.13	683	16.54
27	(91)水泵房	昆明市房權證官 字第200821618號	一層磚混	76.56	291	2.23
28	(92)宿舍		二層磚混	231.24	605	13.99
29	油庫(磚混)		一層磚混	45.24	463	2.09
30	油庫值班室	昆明市房權證官 字第200616731號	二層磚混	24.50	605	1.48
31	油廠毛石壁油罐庫1		一層磚混	195.58	641	12.54
32	油廠毛石壁油罐庫2		一層磚混	195.58	641	12.54
33	(81)公司辦公樓	昆明市房權證官 字第200821624號	一層框架	1,433.81	2,142	307.12
			2,5層框架	4,081.52	2,142	874.26
			出屋面積框架	59.94	2,142	12.84

序號	房屋名稱	所有權證號	結構	建築面積 (m ²)	評估單價 (元/m ²)	評估總價 (萬元)
34	(64、65)盤套車間	昆明市房權證官 字第200821623號	一層排架	2,952.71	1,419	418.99
			三層排架	851.13	1,038	88.35
			一層排架	102.00	1,419	14.47
			一層排架	32.67	1,419	4.64
35	(78)檢測大樓	昆明市房權證官 字第200821622號	一層框架	941.27	1,079	101.56
			夾層框架	890.89	1,079	96.13
			三至四層	2,724.74	1,079	294
			附樓一層框架	194.49	923	17.95
			附樓二層框架	185.25	923	17.1
			室外樓梯二層	12.42	384	0.48
36	(75 76)新恆溫車間	昆明市房權證官 字第200221611號	一至三層排架	2,788.85	1,955	545.22
		昆明市房權證官 字第200821619號	一至二層排架	584.64	1,955	114.3
		昆明市房權證官 字第200221611號	一層排架	2,263.16	2,436	551.31
37	天橋	昆明市房權證官 字第200821619號	磚混過道	87.66	604	5.29
38	(80)裝配車間	昆明市房權證官 字第200821624號	一層排架	1,795.35	2,106	378.1
39	(73 74)鍍金車間	昆明市房權證官 字第200821622號	一層排架	3,123.23	1,494	466.61
			一層排架	1,175.17	965	113.4
			二層排架	166.67	1,032	17.2
			三層排架	153.71	1,032	15.86
			一層排架	56.39	878	4.95
			一層排架	10.83	878	0.95

序號	房屋名稱	所有權證號	結構	建築面積 (m ²)	評估單價 (元/m ²)	評估總價 (萬元)
40	(62 63)管鉗外線	昆明市房權證官 字第200825153號	一層磚混	174.93	706	12.35
		昆明市房權證官 字第200825153號	一層磚木	190.48	169	3.22
41	(66)曬圖室	昆明市房權證官 字第200821611號	一層磚混	199.31	656	13.07
42	配電室	昆明市房權證官 字第20081621號	一層磚木	53.00	141	0.75
43	綜合保障中心辦公樓	昆明市房權證官 字第200825153號	三層磚混	859.50	771	66.27
44	老恆溫車間	昆明市房權證官 字第200821621號	一層混合	3,795.83	1,237	469.54
			二層混合	1,035.23	1,009	104.45
			二層混合	614.46	1,009	62
			三層混合	193.25	1,009	19.5
			一層混合	560.79	757	42.45
			磚混地下室	161.20	356	5.74
45	理化室	昆明市房權證官 字第200821611號	1, 2層磚混	782.19	712	55.69
46	(115)大件磨刀房	-	一層磚混	121.59	683	8.3
47	(114)老30米跨輔助樓	-	一層磚混	639.08	1,239	79.18
48	(113)中水處理站	-	一層磚混	197.44	1,363	26.91
49	(104)公司車庫	-	一層鋼架	266.27	218	5.8
50	(105)公司車庫	-	一層鋼架	508.05	218	11.08

序號	房屋名稱	所有權證號	結構	建築面積 (m ²)	評估單價 (元/m ²)	評估總價 (萬元)
51	含油廢水處理站	-	一層鋼架電腦 計算面積	156.59	122	1.91
52	磨刀房	-	一層磚木	12.84	136	0.17
53	(117)電鍍廢水處理站	-	二層鋼混	208.32	671	13.98
54	簡易鋼架棚12 (2# 裝配工段旁)	-	一層鋼架	64.13	175	1.12
55	(119)發電機房	-	一層活動板房	22.17	388	0.86
56	(123)電鍍房	-	一層磚混電腦 計算面積	547.52	1,122	61.43
57	(124)辦公室	-	一層磚混	166.14	927	15.4
58	(125)廁所 (男、女澡堂及鍋爐房)	-	一層磚混	277.49	781	21.67
59	(126)鐵屑回收	-	一層活動板房	302.48	370	11.19
60	簡易1	-	簡易1	27.89	175	0.49
61	簡易2	-	簡易2	14.04	175	0.25
62	廢物廢棄站(磚木)	-	一層磚木	68.36	395	2.7
63	磚木1	-		3.31	282	0.09
64	磚木2	-		46.49	354	1.65
65	磚木3	-	電腦計算面積	24.83	282	0.7
66	簡易3	-		12.90	33	0.04
67	簡易4	-		29.61	20	0.06
68	簡易鐵棚1	-		34.89	23	0.08
69	(122)噴砂房	-	一層磚混	190.74	626	11.94
70	磚木4	-		29.13	136	0.4
71	鋼架棚1	-		55.14	258	1.42
72	鋼架棚2	-		612.45	334	20.46

序號	房屋名稱	所有權證號	結構	建築面積 (m ²)	評估單價 (元/m ²)	評估總價 (萬元)
73	(98、99) 物流側跨	-	一層其它電腦 計算面積	867.14	334	28.96
74	物流側跨旁倉庫	-	一層其它電腦 計算面積	32.82	190	0.62
75	物流側跨後簡易鐵皮棚	-		48.88	33	0.16
76	(94) 簡易鐵皮棚	-		36.08	62	0.22
77	廁所	-	一層磚木	8.34	121	0.1
78	磚混1	-		22.53	626	1.41
79	磚木5	-		11.39	121	0.14
80	(118) 危險品庫	-	一層磚混	214.83	458	9.84
81	(108) 油庫	-	一層鋼架電腦 計算面積	612.67	399	24.45
82	(107) 鋼架	-	一層鋼架	151.64	436	6.61
83	(108) 油庫後磚木	-	一層磚木	14.82	148	0.22
84	毛料庫外磚木房	-	一層磚木	15.86	148	0.23
85	簡易鋼架車庫1	-		142.24	224	3.19
86	簡易鋼架車庫2	-		77.10	224	1.73
87	簡易鋼架車庫3	-		64.98	224	1.46
88	簡易鋼架車庫4	-		175.93	224	3.94
89	簡易鋼架車庫5	-		117.81	224	2.64
90	簡易鋼架車庫6	-		240.12	224	5.38
91	簡易鋼架車庫7	-		114.75	224	2.57
92	毛料庫倉庫	-	一層磚混	170.15	993	16.9
93	(75 76) 新恆溫車間	-	一層磚混	56.13	475	2.67
			三層磚混	21.72	475	1.03
			一層磚木	17.68	368	0.65

序號	房屋名稱	所有權證號	結構	建築面積 (m ²)	評估單價 (元/m ²)	評估總價 (萬元)
94	(61) 檔案室	-	一層磚混	106.27	677	7.19
		-	二層磚混	100.69	677	6.82
		-	一層磚木	105.56	86	0.91
95	綜合保障中心辦公樓	-	一層磚木	138.90	117	1.63
96	老恆溫旁	-	一層簡易	25.21	101	0.25
		-	一層磚混	11.22	569	0.64
		-	一層磚混	84.17	900	7.58
97	值班室	-	一層磚混	26.15	454	1.19
98	新恆溫房中房	-	其他	448.48	2410	108.8
	房中房挑出頂蓋	-	其他	46.41	2410	11.18
合計	-	-	-	102,439.19		16,539.89

盤國用(2013)第00008號土地上房屋評估結果明細表

序號	房屋名稱	所有權證號	結構	建築面積 (m ²)	評估單價 (元/m ²)	評估總價 (萬元)
1	(18、19)鑄造粗加工車 間、清理車間	昆明市房權證官第 200821624號	一層排架	4,266.68	2,220	947.2
2	活動板房	-	活動板房	17.09	353	0.6
3	鋼架棚	-	鋼架	86.75	217	1.88
合計	-	-	-	4,370.52	-	949.68

租地建房評估結果明細表

序號	房屋名稱	結構	建築面積(m ²)	評估單價 (元/m ²)	評估總價 (萬元)
1	(58)通用事業部庫房	一層磚混	301.13	1,065	32.07
		二層磚混	392.01	1,065	41.75
2	(56)附件車間旁廠房	一層鋼架	292.60	424	12.41
3	(53)數控24m跨車間	一層其它	2,035.42	2,214	450.64
4	(49、50)落地鏜車間、數控車間	一層其它	2,535.00	2,174	551.11
5	(11)鑄造清理車間	一層其它	2,781.07	2,221	617.68
6	(7)鑄造新24米跨	一層其它	2,063.38	1,501	309.71
7	(6、5、4)鑄造27米跨、混沙間、 熔煉車間	一層其它 電腦計算面積	3,942.71	2,059	811.80
8	鋼架棚(地塊五)		1,180.59	303	35.77
9	(71)回族食堂	鋼架	220.50	2,271	50.08
10	(70)食堂	一層鋼架	1,967.01	2,067	406.58
11	(47)鑄造機修庫房	一層鋼架	237.44	323	7.67
12	(45)鋼材庫	一層其它	333.08	410	13.66
13	(43)下料段	一層其它	970.70	1,803	175.02
14	下料段內辦公室	1層磚木	114.70	303	3.48
		2層活動	96.10	278	2.67
合計	-	-	19,463.44	-	3,522.10

沈機集團昆明機床股份有限公司盤龍區茨壩路23號廠區(構)附屬物評估匯總表

評估基準日：2016年10月28日

序號	名稱	單位	數量	評估單價(元)	評估總價(元)
1	旗桿	個	5	180	900.00
2	道路交通識別警示牌	塊	48	45	2,160.00
3	道路交通曲面鏡	塊	11	75	825.00
4	公示欄及宣傳欄	塊	40	750	30,000.00
5	散水溝蓋板	塊	2,336	65	151,840.00
6	圍牆	米	2,100.8		636,356.00
7	樹木	棵	28,663		9,148,430.00
8	草坪	平方米	9,799.6		78,397.00
9	馬蹄筋	平方米	9,368.3		93,683.00
10	水循環管	米	870		35,010.00
11	水溝	米	5,506.5		742,093.00
12	化糞池	立方米	415		207,501.00
13	高壓電纜	米	6,351		1,382,430.00
14	架空銅芯裸絞線	米	750		129,750.00
15	鐵大門	道	7	800	5,600.00
16	水泥電桿	棵	15	600	9,000.00
17	水泥地坪	平方米	42,844.01		1,964,064.00
18	水池	立方米	3,789.12		845,502.00
19	條鐵	條	5,146		36,971,035.00
20	軌道	米	14,775		22,127,041.00
21	電動球閥	個	4		2,400.00
22	閥門	個	18		1,700.00
23	蝶閥	個	303		24,000.00
24	鑄鐵管	米	4,461		225,610.00
25	鍍鋅管	米	8,492		237,655.00
26	閥門井	個	12	500	6,000.00
27	水錶	個	100		3,569.00
28	石擋牆	立方米	10,542.99	135	1,423,304.00
29	設備基礎	立方米	10,316.58		0.00

序號	名稱	單位	數量	評估單價(元)	評估總價(元)
30	水電氣安裝改造		37		0.00
31	導電滑觸線	米	18,979.5	45	854,078.00
32	龍門吊導電鐵架	立方米	78	200	15,600.00
33	路燈	65W	6	350	2,100.00
34	泛光燈	1000w	7	200	1,400.00
35	泛光燈	400w	42	120	5,040.00
36	馬路彎燈	60w	10	35	350.00
37	節能燈	65W	24	10	240.00
38	路燈線	米	9,000	8	72,000.00
39	消防栓	個	7	350	2,450.00
40	壓縮空氣管道	米	1,440		96,550.00
41	配電設備	個	444		13,937,725.00
42	空壓設備	台	23		1,042,842.00
43	空調設備	台	96		2,435,586.00
44	電動門	道	2	3,500	7,000.00
45	存儲罐	個	43		184,845.00
合計					95,143,661.00

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供的有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全責，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函概無遺漏其他事實，以致其內所載任何內容有所誤導。

2. 董事於本公司及其相聯法團的股份，相關股份及債券的權益披露

截至最後實際可行日止，概無董事或主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有：

- (a) 根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為董事及主要行政人員擁有的權益及淡倉)；或
- (b) 須記錄及已記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益及淡倉；或
- (c) 根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

3. 權益的其他披露及公司的證券交易

- (a) 截至最後實際可行日止，概無董事於本集團任何成員公司自2015年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核賬目編製日期)起所買賣或租用或擬買賣或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益。
- (b) 概無董事於本集團任何成員所訂立或安排於本通函日仍存續且對本集團業務而言有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 截至最後實際可行日，除執行董事王興先生，非執行董事劉岩先生同時也是主要股東的董事外，概無董事為於本公司之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向公司和聯交所披露之權益或淡倉之公司的董事或僱員。

4. 董事服務合約

截至最後實際可行日止，概無董事已或擬與本集團任何成員訂立於一年內未屆滿或可由僱主免付補償(法定補償除外)終止的服務合約。

5. 競爭權益

截至最後實際可行日止，概無董事或彼等各自的聯繫人被認為於與本集團業務外，構成或可能直接或間接構成競爭的業務中擁有任何權益。

6. 重大合同

除土地收儲補償協議及房屋徵收補償協議(其詳細內容已於載列於本通函之董事會函件中)外，本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年直至包括最後實際可行日期期間，概無非於本集團之日常業務過程中訂立之重大或可能重大之合約。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，於最後實際可行日期，據董事所知，所悉及所信，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，就董事所知，本公司及其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨的重大訴訟或索償。

8. 專家及同意書

以下為本通函提述或於本通函提供其意見或見解的專家的資格：

名稱	資格	納入本通函專家意見/ 建議的性質
(雲南鼎立房地產土地評估有限責任公司)	專業評估機構	評估報告

於最後實際可行日期，委任估值師：

- (1) 於本集團任何成員公司概無持股；
- (2) 認購或提名人士認購本集團任何成員公司之證券之權利，無論在法律上是否可予執行；和
- (3) 於二零一五年十二月三十一日(即本集團最新出版經審核財務報表編製，收購或出售予本集團任何成員公司之日期)之任何資產中，並無任何直接或間接權益，或建議由本集團任何成員公司收購或出售或租賃予本集團任何成員公司。

委任估值師已作出及未有撤回其就本通函的發出而發出的書面同意，其中包括其意見，意見，報告，信件或其摘錄(視屬何情況而定)及在它們分別出現的形式和上下文中對其名稱的引用。

9. 備查文件

從本通函日期起至股東特別大會日(包括股東特別大會日期)，以下文件的副本可在正常營業時間內(公眾假期除外)上午9:00至下午5:00在總公司和主要營業地點中國雲南省昆明市茨壩路23號查閱：

- (a) 本公司公司章程
- (b) 本公司日期為二零一六年二月四日之通函，內容有關雲南CY集團有限公司之數控生產線之關連交易
- (c) 本通函；
- (d) 土地收儲補償協議；
- (e) 房屋徵收補償協議；
- (f) 本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報，該年報載有本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表；
- (g) 本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報，該年報載有本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表；
- (h) 評估報告；及
- (i) 本附錄抬頭為「專家及同意書」一節的提及的書面同意書。

10. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處地址：中國雲南省昆明市茨壩路23號；
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (c) 本公司之公司秘書為洪琛先生，為香港會計師公會會員。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧義，本通函及其隨附的股東特別大會第二次補充通告及第二份補充代理人委託書及回執的概以英文版本為準，除本通函附錄二，評評估報告以中文版為準

股東特別大會第二次補充通知



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)

2016年第三次股東特別大會第二次補充通知

茲提及沈機集團昆明機床有限公司(「本公司」)日期為2016年9月30日之2016年第三次股東特別大會通告(「股東特別大會通告」)及日期為2016年11月16日之股東特別大會第一次補充公告(「第一次補充公告」)及本公司日期為2016年10月13日，2016年11月30日及2016年12月6日之延期召開股東特別大會公告，有關股東特別大會推遲至2016年12月23日召開，其中載列了股東特別大會的時間和地點，並載有待提呈股東特別大會審議的決議案，以供本公司股東批准。

茲補充通告股東特別大會訂於2016年12月23日(星期五)上午9時30分，假座中國雲南省昆明市茨壩路23號本公司辦公大樓二樓會議室召開，審議並酌情通過(除股東特別大會通告及股東特別大會第一次補充通告所載的決議案外)下列普通決議案(不論有否修改)：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准，確認及追認，由本公司持有的位於盤龍區茨壩路23號昆明機床廠廠區土地(「**被徵收土地**」)的土地使用權及「被徵收土地」上的房屋及地上建(構)築及附著物，根據由昆明市盤龍區人民政府於2016年11月14日發佈的《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》(「**土地房屋徵收公告**」)的被徵收(「**土地收儲及房屋徵收**」)；及由本公司與昆明市盤龍區人民政府茨壩街道辦事處於2016年11月15日簽署的，有關根據「土地房屋徵收公告」下就「土地收儲及房屋徵收」以及相應搬遷費用的補償費用的2(兩)份有條件補償協議(每份分別由相同的協議方於2016年12月5日簽訂補

股東特別大會第二次補充通知

充協議作補充) (「補償協議」) (註有「A」字樣之每個「補償協議」的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽，以資識別) 以及其項下擬進行之交易；及

- (b) 授權本公司董事採取或簽署和執行彼等認為必須，適當或權宜之任何有關行動及事宜，簽署和執行所有文件及契據，以執行及落實「土地收儲及房屋徵收」、「補償協議」及其項下所有擬進行之交易；以及按彼等認為在合宜且符合本公司及全體股東的整體利益之情況下豁免遵守「補償協議」之任何條款，或就「補償協議」之任何條款作出或同意其非重大性質之修訂，修改。」

承董事會命
沈機集團昆明機床股份有限公司
主席
王興

中國昆明，2016年12月8日

註冊辦事處：
中國雲南省
昆明市
茨壩路23號

附註：

1. 除上文所載建議之補充決議案外，股東特別大會通告及股東特別大會第一次補充通告所載之所有提呈決議案保持不變。有關將於股東特別大會上審議及通過之其他決議案之詳情，請參閱股東特別大會通告及股東特別大會第一次補充通告。
2. 於就A股而言，於2016年10月17日及就H股而言，2016年11月1日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東在完成相關登記程序後有權出席股東特別大會。H股持有人應注意本公司暫停辦理H股股份過戶登記手續由2016年11月2日下午4:30分進一步延長至2016年12月23日下午4:30分(首尾兩天包括在內)，期間不會進行H股股份轉讓。
3. 凡有權出席股東特別大會並有權表決的股東均有權委託一位或多位人士作為股東代理人，代其出席股東特別大會並於會上投票。股東代理人毋須為本公司股東。
4. 股東特別大會上使用的第二份補充代理人委託書附於本通告內，僅作為本公司分別於2016年9月30日發出之股東特別大會之原代理人委託書(「原代理人委託書」)及本公司於2016年11月16日發出之股東特別大會之第一份補充代理人委託書(「第一份補充代理人委託書」)補充代理人委託書之補充。

股東特別大會第二次補充通知

5. 代理人委託書須由委託股東親自簽署或其書面授權的人士簽署，如委託股東是法人，則須加蓋法人印章或由其法定代表人或書面授權的人士簽署。如委託書由委託股東授權他人簽署，則授權簽署的授權書或其他授權文件須公證。就A股持有人而言，經公證的授權書或其他授權文件和第二份補充代理人委託書須在股東特別大會或其任何續會開始時間前24小時交回本公司註冊地址的董事會辦公室，方始有效。就H股持有人而言，上述文件必須同一時間內交回本公司之香港股份過戶登記分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心十七樓1712-1716室，方始有效。
6. 擬委任代表出席股東特別大會，但尚未交回原代理人委託書及第一份補充代理人委託書的股東，只須交回第二份補充代理人委託書，而不必退回原代理人委託書及第一份補充代理人委託書。
7. 已交回原代理人委託書及第一份補充代理人委託書的股東須注意：
 - (a) 如果第二份補充代理人委託書在指定召開股東特別大會或其任何續會的時間前24小時未交回，則填妥並交回的原代理人委託書(如果只有原代理人委託書被交回)或第一份補充代理人委託書(如果只交回第一份補充代理人委託書，或原代理人委託書及第一份補充代理人委託書均已交回)將被視為有效的代理人委託書。除股東特別大會通告，股東特別大會第一次補充通知，原代理人委託書及第一份補充代理人委託書所載的決議案外，股東所委任的代表／代表亦有權就其於股東特別大會上適當提呈的任何決議案，包括本股東特別大會第二次補充通知所載之補充決議案，投票贊成或放棄投票；和
 - (b) 如果第二份補充代理人委託書在指定舉行股東特別大會或其任何續會的時間前24小時退回，股東原先交回的原代理人委託書及／或第一份補充代理人委託書將被撤銷並由第二份補充代理人委託書取代。妥為完成的第二份補充代理人委託書將被視為有效的代理人委託書。
8. 交回填妥之第二份補充代理人委託書，股東仍可親身出席股東特別大會及其任何續會並在會上投票。倘若該名股東出席會議，其代理人委託書將視作撤銷論。
9. 出席股東特別大會的股東應出示其身份證明文件和證券卡。出席股東特別大會的委託代理人應出示其身份證明文件，填寫完整並簽署的第二份補充代理人委託書及授權委託書(如有)。出席股東特別大會的法人股東的法人代表應出示其身份證明文件或其他證明其作為法人代表資格的有效文件。
10. 出席股東特別大會的股東(或其代理人)應自理其食宿費用。
11. 為避免疑問，擬提請在股東特別大會審議並酌情批准的補充普通決議案數目(a)和(b)將僅作為單一決議案表決。
12. 本公司聯繫資料如下：

本公司註冊地址：中國雲南省昆明市茨壩路23號
郵遞區號：650203
傳真：+86 871 66166623 或+86 871 66166288
聯繫電話：+86 871 66166612或+86 871 66166623
聯繫人：羅濤先生或王碧輝女士

於本通知日期，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，金曉峰先生；非執行董事：張濤先生，劉岩先生，劉海潔女士，張澤順先生；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。