

证券代码：600528

证券简称：中铁工业

编号：临 2019-045

## **中铁高新工业股份有限公司 关于政府征收部分资产的公告**

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：**

● 本次政府征收的资产为公司全资子公司中铁科工集团有限公司子公司中铁重工有限公司（以下简称“重工公司”）武北生产基地土地及建筑物，总土地面积为 31,883.74 平方米，该宗地上现共有 30 栋建筑物，建筑面积合计约为 15,143.80 平方米。武汉市武昌区房屋征收管理办公室委托武汉华汉房地产评估咨询有限责任公司对所征土地及定着物进行实地查勘和评估，评估报告估价补偿总金额为 24,016.27 万元。

- 本次交易未构成关联交易
- 本次交易未构成重大资产重组
- 本次交易实施不存在重大法律障碍
- 本次交易不需提交公司股东大会审议批准

### **一、交易概况**

#### **（一）本次交易基本情况**

因武汉市武昌生态文化长廊（含江南中心绿道武九线综合管廊）工程基础设施建设的公共利益需要，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》及《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》等法律法规规定，武汉市武昌区人民政府已于 2018 年 8 月 20 日作出房屋征收决定武昌征决字〔2018〕11 号，决定对武昌生态文化长廊（含江南中心绿道武九线综合管廊）工程（二桥至二七桥）范围内国有土地上的房屋实施征收，重工公司武北生产基地被划入征收范围。武汉市武昌区房屋征收管理办公室委托武汉华汉房地产评估咨询有限责任公司对所征土地及定着物进行实地查勘和评估，2019 年 6 月 27 日出具报告估价补偿总金额为 24,016.27 万元，价值时点为 2018 年 8 月 20 日（房屋征收决定公告之日）。

## （二）董事会审议情况

2019 年 10 月 24 日，公司第七届董事会第二十九次会议审议通过《关于武汉市人民政府征收中铁科工武北生产基地土地及建筑物的议案》。会议同意重工公司以不低于评估价格由武汉市人民政府征收其武北生产基地土地及建筑物。

## （三）交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易不需提交公司股东大会审议批准。

## 二、交易对方基本情况

本次交易对方为武汉市武昌区人民政府。

## 三、交易标的基本情况

## （一）交易标的

本次征收总土地面积为 31,883.74 平方米，证载土地用途为工业用地，土地类型为国家作价、（出资）入股。该宗地地上现共有 30 栋建筑物，建筑面积合计约为 15,143.8 平方米。其中已办理《房屋所有权证》的建筑物 6 栋，暂无合法产权的建筑物 24 栋。具体明细情况如下：

### 1、房屋

征收的房屋权属为重工公司，截止征收拆迁前处于正常使用状态中，截至 2018 年未经审计的账面余值 1,460.98 万元，累计计提折旧 777.99 万元，净值 682.99 万元；截至 2019 年 6 月 30 日未审计的账面余值 1,460.98 万元，累计计提折旧 797.81 万元，净值 663.17 万元，此次评估值 1,931.34 万元。

### 2、土地

征收的土地权属为重工公司，截止征收拆迁前处于正常使用状态中，截至 2018 年未经审计的账面余值 3,658.85 万元，累计摊销 817.14 万元，净值 2841.71 万元；截至 2019 年 6 月 30 日未审计的账面余值 3,658.85 万元，累计摊销 853.73 万元，净值 2805.12 万元，此次评估值 19,327.92 万元。

### 3、附属物及构筑物

征收的附属物及构筑物权属为重工公司，截止征收拆迁前处于正常使用状态中，截至 2018 年未经审计的账面余值 236.13 万元，累计计提折旧 102.19 万元，净值 133.94 万元；截至 2019 年 6 月 30 日未审计的账面余值 236.13 万元，累计计提折旧 104.81 万元，净值 131.32 万元，此次评

估值 822.43 万元。

#### 4、机器设备

征收的机器设备权属为重工公司，截止征收拆迁前处于正常使用状态中，截至 2018 年未经审计的账面余值 2,558.45 万元，累计计提折旧 2,051.03 万元，净值 507.42 万元；截至 2019 年 6 月 30 日未审计的账面余值 2,558.45 万元，累计计提折旧 2,098.01 万元，净值 460.44 万元，此次评估值 1,797.29 万元。

此外机器设备（拆装、搬迁）补偿价值评估总价 137.28 万元。

上述交易标的不存在抵押等担保或其他限制转让的情况。

### （二）交易标的评估情况

#### 1、评估机构

武汉市武昌区房屋征收管理办公室委托武汉华汉房地产评估咨询有限公司对所征土地及定着物进行实地查勘和评估。

#### 2、评估方法

##### （1）房地产部分

根据《国有土地上房屋征收评估办法》、《房地产估价规范》等相关规定，房屋征收评估应当根据评估对象和当地房地产市场状况，对比较法收益法、成本法、假设开发法等评估方法进行适用性分析，选用其中一种或者多种方法对被征收房屋价值进行评估。被征收房屋的类似房地产有较多交易的，应当选用比较法评估；被征收房屋或其类似房地产通常有租金等经济收入的，应当选用收益法评估；被征收房屋的类似房地产没有交易或交易很少，且被征收房屋或其类似房地产没有租金等经济收入的，应当

选用成本法评估；被征收房屋是在建工程的，应当选用假设开发法评估，在建工程建设进度以房屋征收决定公告之日的状态为准。

本次估价对象土地证载用途为工业用地，使用权类型为国家出价出资入股，本次评估设定为划拨。估价对象地上建筑物合计总建筑面积为15143.80 m<sup>2</sup>，土地证载面积为31883.74 m<sup>2</sup>，现状容积率约为0.47，为地大房小的状况。根据估价对象的实际状况，宜采用“房地分估”的估价路径，即把房地产分解为土地和建筑物两个组成部分采用成本法估价。故本次采用成本法“房地分估”的技术路径进行评估。

#### (2) 地上构筑物及附属设施、机器设备部分

地上附属物重置价格根据《2013 湖北省建筑安装工程费用定额》，并结合武汉市建材的价格水平确定，成新率采用观察法确定。

#### (3) 机器设备拆装及搬迁费用

对设备搬迁费用的评估采用成本法进行，即对设备搬迁过程中耗费的人化劳动和物化劳动价款与搬迁过程中各项损失相加后，得到设备搬迁费用。

### 四、交易合同或协议内容

本次交易尚未签署合同或协议。

### 五、本次交易对公司的影响

本次征收收到补偿金后，预计税后净收益为16,689万元。该事项具体会计处理和对相关财务数据的最终影响金额以会计师审计确认的数据为准。本次征收不影响重工公司的正常办公，重工公司将通过租赁厂房或委外加工的方式减少或消除本次征收对生产经营的影响，本次征收对公司

生产经营不构成重大影响。

特此公告。

中铁高新工业股份有限公司董事会

二〇一九年十月二十五日