

厦门灿坤实业股份有限公司

关于控股孙公司上海灿坤签署土地征收补偿协议的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述

1、上海市嘉定区安亭镇人民政府（简称“安亭镇人民政府、甲方”），为扎实有序推进城镇整体规划等公共利益进行征收，嘉定区第二批大型居住社区的土地储备及前期开发工作，对位于嘉定区第二批大型居住社区黄渡基地（一期）内的坐落于嘉定区安亭镇曹安公路4408号内的土地、房屋及附属资产实施协议征收。该房地产权利人为上海灿坤实业有限公司【简称：“上海灿坤、乙方”，系公司控股子公司漳州灿坤实业有限公司（简称：“漳州灿坤”，公司持股75%）的控股子公司（漳州灿坤持股62.5%）】。

2、2017年9月13日，上海灿坤与安亭镇人民政府就本次征收补偿事项签署《征收补偿协议》，本次征收补偿不构成关联交易也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组；

3、董事会审议本案的表决情况：

本公司于2017年9月13日召开2017年第一次临时董事会，七名董事全员出席，表决通过《关于控股孙公司上海灿坤签署征收补偿协议的议案》。三位独立董事发表独立意见认为：本次征收补偿系上海当地政府为推进城镇整体规划等公共利益进行征收及土地储备及前期开发工作需要，征收补偿的定价是在上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司评估价值基础上由双方协商确定，征收价格合乎市场定价，定价客观、交易价格公允，不存在损害公司及股东利益的情形，本次土地征收补偿协议的签署可使上海灿坤获得现金支持，对后续的业务开展产生积极的影响。本次交易表决程序符合有关法律、法规规定，合法有效，同意公司董事会作出通过《关于控股孙公司上海灿坤签署征收补偿协议的议案》的决议。

根据《公司章程》和《深圳证券交易所股票上市规则》有关规定，本次交易事项不需要提交股东大会审议；无需债权人同意。

二、 协议各方基本情况

（一） 被征收方上海灿坤

1、基本资料：

公司名称：上海灿坤实业有限公司

企业性质：有限责任公司（中外合作）

注册地：上海市曹安路4408号

主要办公地点：上海市曹安路4408号

法定代表人：罗青兴

注册资本：4000万美元（实收资本4000万美元）

统一社会信用代码：91300006072910350

主营业务：生产家用电器、电子、轻工产品、现代办公用品及相关模具、各类电脑和周边设备及零部件、开发电脑软件；IC封装及测试，销售自产产品。（产品出口不涉及许可证和配额管理范围）（涉及许可经营的凭许可证经营）。公司的经营范围中属于法律、行政法规规定须经批准的项目，应当经过批准。

主要股东：漳州灿坤实业有限公司 持股 62.5%

（二） 征收方上海市嘉定区安亭镇人民政府

1、基本资料：

名称：上海市嘉定区安亭镇人民政府

地址：上海市嘉定区安亭镇墨玉路 79 号

法定代表人：董爱华

2、交易对方安亭镇人民政府与上市公司及上市公司前十名股东不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或已经造成本公司对其他利益倾斜的关系。

三、交易标的基本情况

（一）标的资产概况：

本次征收范围位于上海市嘉定区安亭镇曹安公路 4408 号内(星塔路东)的房屋土地及相关附属资产，宗地号为嘉定区黄渡镇联群村 25/2 丘，土地性质为集体使用土地，土地用途为工业，土地面积 49377 平方米（合约 74.07 亩），建筑面积 36426.18 平方米（其中有证面积 25956 平方米，无证面积 10470.18 平方米）。房地产权证编号为沪房地嘉字

(1997) 第 003475 号。

该征收标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制征收的情况，不存在重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

(二) 资产评估情况：

本次交易标的由上海嘉定区安亭镇人民政府城镇规划建设管理办公室委托具有土地房地产评估相关业务资格的上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司进行评估；评估报告可查阅备查文件《上海灿坤实业有限公司所属嘉定区曹安路4408号集体工业用地地上非居住房屋协议征收补偿估价报告》，编号：沪TX [2017]JZ0169。

- 1、评估目的：本次评估目的是为委托方与房屋所有人协商货币补偿金额提供依据，评估证载房屋建安重置价及相应土地使用权取得费、未见证房屋建安重置现值、附属设施建安重置价、二次装潢重置现值、可恢复使用机器设备等实物资产搬迁和安装费用、无法恢复使用机器设备的补偿费用。

- 2、评估对象及范围：

估价对象坐落于嘉定区曹安路 4408 号，其权利人为上海灿坤实业有限公司。

根据委托方提供的上海市房地产权证{沪房地嘉字(1997)第 003475 号}记载，估价对象土地权属性质为集体、用途为轻纺工业用地，土地总面积 49377 m²，证载建筑面积为 25956.00 m²，幢号为 1-3 号。本次估价实际证载建筑面积为 25956.00 m²。除证载面积外，另建有 20 幢未见证房屋，未见证房屋建筑面积为 10470.18 m²。两者合计总建筑面积为 36426.18 m²。

本次估价范围为上述全部土地及房屋，包括附着于该宗地上的附属设施、房屋内的二次装潢及该宗地内机器设备等实物资产。

- 3、价值时点：2016 年 4 月 26 日（现场查勘之日）

- 4、价值类型：根据本次估价目的，本报告出具的评估值为协议征收集体土地房屋补偿价值，其中证载房屋及附属设施为建安重置价，未见证房屋为建安重置现值，集体土地为相应土地使用权取得费，二次装潢为重置现值，可恢复使用机器设备及物资为搬迁和安装费用、无法恢复使用机器设备为重置现值。

- 5、评估方法：成本法

- 6、评估报告有效期：2017 年 3 月 10 日至 2018 年 3 月 9 日

- 7、评估结果见下表：

(上海灿坤实业有限公司协议征收补偿估价结果汇总表)

房地坐落	项目	单位(平方米)	评估值(元)
嘉定区曹安公路4408号	集体土地使用权取得费	49,377.00	29,478,069.00
	房地产权证登记房屋评估值	25,956.00	29,059,644.00
	未见登记房屋评估值	10,470.18	3,867,410.00
	二次装潢评估值		4,802,603.00
	附属设施及构筑物评估值		4,389,610.00
	可恢复使用机器设备搬迁和安装费用		6,800,610.00
	无法恢复使用机器设备补偿费用		15,049,760.00
	评估值总计	36,426.18	93,447,706.00
	评估值总计(大写)	玖仟叁佰肆拾肆万柒仟柒佰零陆元	

(三) 上海灿坤本次土地房产征收不涉及债权债务

(四) 上海灿坤本次被征收土地房屋不会变更公司合并报表范围

四、征收补偿协议的主要内容

1、征收补偿总费用：根据上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司出具的评估报告，甲乙双方协商一致，目标地块的征收补偿总费用为人民币 114,801,047 元(大写：人民币壹亿壹仟肆佰捌拾万壹仟零肆拾柒元)。该征收补偿费用包括以下补偿项目：

- (1) 目标地块土地补偿费；
- (2) 目标地块上房屋建筑物(含二次装潢)、附属设施补偿费；
- (3) 目标地块上可搬设备及货物搬迁费已及不可搬迁设备的补偿费；
- (4) 目标地块上企业停工、停产损失补偿费；
- (5) 目标地块上其他相关征收补偿费。

2、双方确认一致，本次征收补偿包括目标地块范围内所有涉及的实际使用者及租赁方在上述目标地块内的所有补偿，一次锁定不变，除此之外甲方将不再承担乙方提出的目标地块涉及本次协议征收的任何其他费用，乙方不得再就目标地块提出任何权利主张。若有第三方对目标地块的征收补偿费用另行提出任何权利主张，则由乙方自行解决，如未能解决造成甲方实际损失则由乙方全额承担。

3、支付方式：货币补偿

4、付款安排：

第一次：本协议签订生效之日起 15 个工作日之内，甲方向乙方支付征收补偿费的 40%，计人民币 45,920,419 元（大写人民币：肆仟伍佰玖拾贰万零肆佰壹拾玖元整）。

第二次：2017 年 11 月 15 日前，甲方向乙方支付动迁补偿费的 40%，计人民币 45,920,419 元（大写人民币：肆仟伍佰玖拾贰万零肆佰壹拾玖元整）。

第三次：2017 年 12 月 31 日前，目标地块交付甲方并把房地产权证注销，水、电、通讯注销，甲方向乙方支付征收补偿费的 20%，人民币 22,960,209 元（大写人民币：贰仟贰佰玖拾陆万零贰佰零玖元整）。

5、协议生效条件、生效时间以及有效期限：协议自双方签字盖章之日起生效。

6、征收补偿依据：根据上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司出具的评估报告，甲乙双方协商一致，目标地块的征收补偿总费用为人民币 114,801,047 元（大写：人民币壹亿壹仟肆佰捌拾万壹仟零肆拾柒元整）。

7、交易标的交付状态、交付和过户时间：

(1) 乙方应于 2017 年 12 月 31 日前完成目标地块的搬迁工作并将土地和腾空的房屋以及不可搬迁的附属设施、设备完整地移交给甲方。

(2) 交地条件：(a) 目标地块的所有房地产权证原件提交甲方，并确保无抵押、租赁、查封等他项权利；(b) 乙方搬离原址时不得拆除原房屋建筑材料和已给予补偿的不可搬迁设备及附属物等资产，房屋使用人未按期搬迁的，视作乙方未搬迁。(c) 目标地块上无危化物品及其残留物（含固体、液体及气体）。(d) 在地块交接时，乙方应完成目标地块所有水、电、气、通讯的销户手续，交接日前的水、电、气、通讯等费用由乙方负责结清。

(3) 交接约定：(a) 在办理地块交接手续时甲乙双方应派专人到场，共同记录交接状况并签署移交确认书。(b) 乙方交付地块后，未搬出的所有可搬资产视为乙方遗弃物，可由甲方任意处置。

五、涉及征收补偿的其它安排

- 1、人员安排：转移到上海灿坤其他厂区办公。
- 2、土地租赁情况：不存在土地租赁。
- 3、交易完成后产生关联交易的说明：不会产生关联交易
- 4、是否与关联人产生同业竞争说明及解决措施：不会产生同业竞争。
- 5、本次征收补偿所得款项的用途：公司按照生产经营的需求统一安排。

六、征收对公司的影响

按照企业会计准则的规定：属于对企业在搬迁和重建过程中发生的固定资产和无形资产损失、有关费用性支出、停工损失及搬迁后拟新建资产进行补偿的，应自专项应付款转入递延收益，并按照《企业会计准则第 16 号——政府补助》进行会计处理，因公司收到的用于弥补搬迁损失等的补偿金额会使本年度增加税前利润约人民币 100-300 万元之间，具体数据以本公司审计机构的审计结果为准，本次拆迁补偿后，上述事项涉及到的部份厂房及设备不影响公司正常的生产经营。

本次系上海灿坤当地政府征收行为，只要双方依合约完成征收搬迁及交接手续，公司董事会认为不存在收款风险。

七、备查文件

1. 厦门灿坤 2017 年第一次临时董事会决议
2. 上海灿坤 2017 年第一次董事会决议
3. 关于控股孙公司上海灿坤签署征求补偿协议的独立董事意见
4. 上海灿坤与上海市嘉定区安亭镇人民政府签订的《征收补偿协议》
5. 上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司出具的评估报告

特此公告！

厦门灿坤实业股份有限公司

董事会

2017年9月13日