

中储发展股份有限公司
2021年第二次临时股东大会
文件

2021年7月20日

目 录

一、关于政府征收公司部分土地的议案.....	(2)
二、关于增补董事的议案.....	(6)

关于政府征收公司部分土地的议案

一、交易概述

公司所拥有位于武汉市江岸区的部分土地已被政府纳入征收范围。为配合政府工作，经研究，公司拟决定与武汉市江岸区城区改造更新局签署《国有土地使用权收回补偿协议书》及补充协议（轨道交通12号线项目征收范围）。根据协议书，公司被政府收回土地总面积356,842.07平方米，补偿总价为人民币4,281,284,025元，其中：位于轨道交通12号线项目征收范围内的土地使用权的补偿总价为人民币1,917,674,811元；剩余土地的土地使用权（位于江岸区政府拟实施的滨江商务区七期项目征收范围内）补偿总价为人民币2,363,609,214元。

关于滨江商务区七期项目征收范围内的土地使用权收回补偿费用的支付方式和期限及其它涉及土地移交等相关事宜，根据政府征收的进度，公司拟与武汉市江岸区城区改造更新局另行签订补充协议具体约定。

为保证本次土地征收的顺利进行，授权公司管理层全权办理上述协议及补充协议的签署等与本次土地征收相关的具体事宜。

二、协议主要内容

（一）国有土地使用权收回补偿协议书

1. 本协议当事人双方：

武汉市江岸区城区改造更新局（以下简称甲方）

中储发展股份有限公司（以下简称乙方）

2. 根据武汉市江岸区人民政府2021年3月9日作出岸政征【2021】2号《武汉市江岸区人民政府房屋征收决定书》，对江岸区轨道交通12号线项目征收范围内国有土地上的房屋依法实施征收，同时收回国有土地使用权。乙方同意其坐落于12号线征收范围内的土地由政府收回国有土地使用权。而就该宗地的剩余部分（位于江岸区政府拟实施的滨江商务区七期项目征收范围内），乙方亦同意在本次征收中由政府一并收回国有土地使用权，并予以补偿。

3. 收回地块的位置、面积、用途

乙方土地位于 A05040174 号宗地范围内。本宗地范围内土地总面积为 365,422.07 平方米。本协议项下被收回土地总面积 356,842.07 平方米，其中坐落于 12 号线项目征收范围内的土地总面积 161,492.60 平方米，坐落于滨江商务区七期项目征收范围内的土地总面积 195,349.47 平方米。

4. 乙方选择以货币方式实施房屋征收及土地收回补偿。

5. 经武汉岸房房地产评估有限责任公司评估，甲方收回乙方该宗土地使用权的补偿总价为人民币 4,281,284,025 元（大写：肆拾贰亿捌仟壹佰贰拾捌万肆仟零贰拾伍元整），其中：位于轨道交通 12 号线项目征收范围内的土地使用权的补偿总价为人民币 1,917,674,811 元（大写：壹拾玖亿壹仟柒佰陆拾柒万肆仟捌佰壹拾壹元整）；剩余土地的土地使用权（位于江岸区政府拟实施的滨江商务区七期项目征收范围内）补偿总价为人民币 2,363,609,214 元（大写：贰拾叁亿陆仟叁佰陆拾万零玖仟贰佰壹拾肆元整）。

6. 补偿费用支付方式和期限

乙方位于轨道交通 12 号线项目征收范围及滨江商务区七期项目征收范围内的土地使用权收回补偿费用的支付方式和期限及其它涉及土地移交等相关事宜由甲乙双方另行签订补充协议具体约定。

7. 为确保轨道交通 12 号线的施工工期不受影响，乙方同意在本协议正式生效之后，于 2021 年 8 月 31 日之前将轨道交通 12 号线丹水池站点主体结构范围内的房屋和土地全部搬迁腾空后移交给甲方，相应的水、电、燃气、广电通讯等各项费用均由乙方缴清（具体移交范围详见地铁施工附图）；2021 年 12 月 31 日之前将轨道交通 12 号线丹水池站点红线范围内的剩余房屋和土地全部搬迁腾空后移交给甲方，相应的水、电、燃气、广电通讯等各项费用均由乙方缴清（具体移交范围详见地铁施工附图）；初步约定最迟须于 2023 年 12 月 31 日之前，乙方须将轨道交通 12 号线项目征收范围内该宗地的剩余房屋和土地全部搬迁腾空后移交给甲方。前述移交时间可视地铁施工方需要再行协商变更调整，同时相应的水、电、燃气、广电通讯等各项费用均由乙方缴清（具体移交范围详见施工附图）

为配合轨道交通 12 号线的施工工期，乙方按轨道交通 12 号线征收范围内的地铁施工

方书面提出时间要求，分别将相应土地上建筑物、构筑物搬迁腾空后移交给甲方。

8. 违约责任

8.1 如甲方违反本协议约定，不能按时向乙方足额支付收回补偿价款的，自迟延之日起，每日按应付而未付金额的万分之二向乙方支付违约金；如超过 30 日的，自第 31 日起，每迟延一日，按应付金额的万分之三向乙方支付违约金。

8.2 如乙方违反本协议约定，未按协议约定期限完成搬迁腾退的，或者未及时配合甲方办理被收回土地的国有土地使用权变更登记和房屋所有权注销手续的，每迟延一日，乙方应按本协议约定的总补偿金额的万分之二向甲方支付违约金；如超过 30 日的，自第 31 日起，每迟延一日，按本协议约定的总补偿金额的万分之三向甲方支付违约金。

8.3 自本协议生效之日起至上述地块房屋所有权和国有土地使用权注销及权属变更登记完成之前，若因乙方或第三人的原因，导致上述收回地块权利瑕疵事件发生，致使被收回土地范围内的房屋、土地权属变更或注销登记手续不能办理的，乙方应于前述瑕疵事由发生后十五个工作日内予以全部消除。否则，每逾期一日，乙方应按协议约定补偿总价款的万分之三向甲方支付违约金。同时，甲方有权依据相关当事人提供的有效债权文件直接代乙方清偿债务，由此产生及承担的费用，甲方可直接从补偿总价中扣减或向乙方追偿。

（二）关于《国有土地使用权收回补偿协议书》的补充协议

1. 本协议当事人双方：

武汉市江岸区城区改造更新局（以下简称甲方）

中储发展股份有限公司（以下简称乙方）

2. 乙方在 12 号线项目征收范围内的土地面积为 161,492.60 m²；该部分土地的补偿总价为人民币 1,917,674,811 元（大写：壹拾玖亿壹仟柒佰陆拾柒万肆仟捌佰壹拾壹元整）。

3. 土地使用权收回补偿费用支付方式

3.1 自乙方向甲方交付《国有土地使用权收回补偿协议书》约定的全部资料文件之日起 10 个工作日内，甲方向乙方支付 12 号线征收范围内土地补偿总价款（下称：本补充协议项下的补偿总价款）的 40%，计人民币 767,069,924 元（大写：柒亿陆仟柒佰零陆万玖仟玖捌贰拾肆元整）。

3.2 乙方按照甲方根据地铁施工方要求而向乙方下达的站点施工场地要求，将施工所涉房屋按《国有土地使用权收回补偿协议书》中对丹水池站点红线范围内的腾退时点要求全部搬迁腾空后移交给甲方，相应的水、电、燃气、广电通讯等各项费用均由乙方缴清并办理完毕正式移交手续之日起 15 个工作日内，甲方向乙方支付本协议项下补偿总价款的 30%，计人民币 575,302,443 元（大写：伍亿柒仟伍佰叁拾万零贰仟肆佰肆拾叁元整）。

3.3 乙方将 12 号线征收范围内该宗地剩余土地上的房屋搬迁腾空后全部移交给甲方，相应的水、电、燃气、广电通讯等各项费用均由乙方缴清并办理完毕正式移交手续后 15 个工作日内，甲方向乙方支付本协议项下补偿总价款的 20%，计人民币 383,534,962 元（大写：叁亿捌仟叁佰伍拾叁万肆仟玖佰陆拾贰元整）。

3.4 乙方在收取每笔征收补偿款之前，应向甲方提供相应金额的有效收款票据，在乙方配合甲方办理完毕本宗土地轨道交通 12 号线项目征收范围内的全部被征收房屋的所有权证注销和国有土地使用权证核减（变更）登记手续且向甲方提供本协议项下补偿总价款全额正式发票（须符合税务部门要求）之日起 10 个工作日内，甲方向乙方付清本协议项下补偿总价款的余款。

（三）关于滨江商务区七期项目征收范围内的土地使用权收回补偿费用的支付方式和期限及其它涉及土地移交等相关事宜由甲乙双方根据政府征收的进度另行签订补充协议具体约定。

三、本次交易对公司的影响

根据国有土地使用权收回补偿协议书及补充协议，公司将在 2021 年及以后年度获得土地补偿款合计人民币 4,281,284,025 元。若本次征收及补偿依约顺利完成，将会增加公司 2021 年度及以后年度的资产处置收益和净利润。公司将按照企业会计准则的相关要求进行会计处理，具体会计处理及影响数以会计师年度审计确认后的结果为准。

以上议案已经公司八届四十八次董事会审议通过，现提交公司 2021 年第二次临时股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2021 年 7 月 20 日

关于增补董事的议案

根据公司股东 CLH 12 (HK) Limited (持股 15.45%) 的提名, 经公司八届四十八次董事会审议通过, 提名王天兵先生为公司八届董事会董事候选人, 任期自公司 2021 年第二次临时股东大会审议通过之日起至本届董事会任期届满时止。

董事候选人简历如下:

王天兵, 男, 1968 年生, 硕士。历任北京富然大厦有限公司副总经理, 美国银行美林房地产直接投资部执行董事, 黑石集团高级董事总经理、大中华地区房地产主管。现任普洛斯投资(上海)有限公司联席总裁。中储发展股份有限公司八届董事会董事候选人。

以上议案, 提请公司 2021 年第二次临时股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2021 年 7 月 20 日