

甘肃莫高实业发展股份有限公司

关于出售房产的公告

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：

●交易简要内容：公司拟将位于甘肃省兰州市城关区东岗西路街道农民巷 8 号第 8 层房产以评估价格为依据在产权交易机构公开挂牌出售。交易对方及成交价格待实际成交后方可确定。

●本次交易将通过产权交易机构公开挂牌转让。鉴于交易对方的不确定性，如构成关联交易，公司将按照关联交易的要求履行必要的审批程序及披露义务。

●本次交易未构成重大资产重组。

●交易的实施不存在重大法律障碍。

●本次交易已完成国有资产管理部门备案，在公司董事会审议通过后实施，无需提交股东大会审议。

●本次交易系通过产权交易机构公开挂牌转让，交易成功与否存在不确定性，敬请投资者注意投资风险。

一、交易概述

为盘活和优化公司存量资产，提高资产运营效率，公司拟以评估值为依据通过产权交易机构公开挂牌出售公司位于甘肃省兰州市城关区东岗西路街道农民巷 8 号第 8 层房产。首次挂牌价格不低于评估值 1952.42 万元，出售价格以实际成交价为准。

公司于 2019 年 8 月 27 日召开第九届董事会第二次会议，审议通过了《关于出售房产的议案》。公司独立董事对本项议案发表了独立意见。

本次交易将通过公开挂牌的方式转让，交易对方存在不确定性。如构成关联交

易，公司将按照关联交易的要求履行必要的审批程序及披露义务。

本次交易未达到《上市公司重大资产重组管理办法》相关规定的标准，未构成重大资产重组，不存在损害公司及全体股东合法利益。

本次交易已完成国有资产管理部门备案，在董事会审议通过后实施。

二、交易各方当事人情况介绍

本次交易采取公开挂牌转让方式，交易对方尚未确定。公司将根据挂牌进展情况，及时披露交易对方及后续进展情况。

三、交易标的基本情况

拟出售房产基本情况：

单位：人民币元

建筑物名称	权利人	用途	建成时间	登记时间	建筑面积 (m ²)	账面原值	账面净值	评估价值
旅游大厦办公楼-1、2	甘肃莫高实业发展股份有限公司	办公	2002年6月	2010年11月	1472.76	14,760,425.70	10,776,135.50	19,524,200.00

标的资产产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

甘肃广合资产评估事务有限公司（以下简称“广合评估公司”）对本次拟出售的房产市场价值进行评估，并出具了评估报告（甘广合评报字（2019）第029号），主要内容如下：

1. 评估基准日：2019年6月30日
2. 价值类型：市场价值
3. 评估方法

本次评估，同类性质、面积的房屋评估基准日近期案例较少，经评估人员市场调查未能收集到足够与委估房产类似的交易实例，因此不宜选用市场法；委估房产为整幢建筑物一层且未能获取委估房产对应土地使用权的面积数量，因此不宜选用成本法。同时，委估房产的市场出租案例较多，市场租金交易获得，即委估房产具有经济收益、未来收益及风险能够较准确地预测与量化，因此本次评估选用收益法进行评估。

收益法是指通过估算评估资产未来预期收益并折算成现值，采用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益核算到估价对象的现值，将其

之和得出待估房屋的房地产收益价格。公式如下：

$$P = \frac{A}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

式中：P-收益价格；

A-年净收益；

r-房地产还原利率；

s-纯收益逐年递增比率(按等比级数递增)；

n-有限收益年期。

其中：

(1) 收益价格

评估基准日，房屋建筑物闲置，未对外出租，无租约（租赁合同）限制，因此本次评估按照委估房屋建筑物的市场客观租金确定其收益价格。即选择符合条件的参照物，进行区位状况因素、实物状况因素、租赁状况因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

委估房产的收益价格（市场租金）=参照物市场租金×待估房产区位状况因素值/参照物房产区位状况因素值×待估房产实物状况因素值/参照物房产实物状况因素值×待估房产租赁状况因素值/参照物租赁状况因素值。

上述市场租金为净租金，不含增值税、物业费、供暖费、水电费等费用。因此，本次评估委估资产的评估结论不包含增值税。

(2) 有限收益年期

本次评估，委估房产的《中华人民共和国房屋所有权证》中，未对委估房产的“土地状况”进行记载。评估人员会同产权持有单位相关人员向兰州市自然资源局下属的兰州市不动产登记事务中心就委估房产的土地状况进行查询未果。本次评估，经与产权持有单位充分沟通后，假设委估房产对应的土地使用权为出让办公用地。

4. 评估结论：评估基准日（2019年6月30日），甘肃莫高实业发展股份有限公司持有的兰州市城关区东岗西路街道农民巷8号第8层房产的账面价值为1077.61万元，评估价值为1952.42万元，评估增值874.81万元，增值率81.18%。

交易标的定价情况及公平合理性分析：

公司董事会认为：广合评估公司对公司拟出售房产的预期未来收益等重要评估依据、计算模型所采用的折现率等重要评估参数符合评估规则和实际情况，其评估

结果合理。鉴于上述评估结果，公司拟以评估值为依据通过产权交易机构公开挂牌出售上述房产，首次挂牌价格不低于本次经评估后的评估值。

四、交易合同的主要内容及履约安排

本次拟通过产权交易机构公开挂牌的方式出售上述房产，最终交易对方和交易价格将通过公开挂牌确定。公司将在受让方确定后签署房屋转让协议。截至目前，本次交易暂无合同或履约安排。

五、涉及本次交易的其他事项

本次拟出售的房产不存在对外租赁的情形。

六、交易目的和对公司的影响

为盘活和优化公司存量资产，提高资产运营效率，公司拟出售位于兰州市城关区东岗西路街道农民巷8号第8层房产。若上述房产按评估值完成出售，扣除账面净值、各类税费和手续费后，预计合计可产生净利润约300-500万元。由于交易是否成交及成交价格存在不确定性，本次交易对公司经营和财务状况的最终影响尚待产生实际成交价格后方可确定。

七、备查文件

- (一) 公司第九届董事会第二次会议决议。
- (二) 公司独立董事发表的独立意见。
- (三) 房产评估报告。

特此公告。

甘肃莫高实业发展股份有限公司

董 事 会

二〇一九年八月二十九日