

中油金鸿能源投资股份有限公司关于子公司 出售资产暨关联交易的补充公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2017年6月30日公司披露了《关于子公司出售资产暨关联交易的相关事项，详情请参阅同日刊登于巨潮资讯网的《关于子公司出售资产暨关联交易的公告》。根据深圳证券交易所信息披露的相关要求，现将该事项做如下补充。

一、标的物的相关情况说明

1、项目建设原因：

2010年河北省张家口市政府招商引资，鼓励企业到张家口地区发展，根据当时政府鼓励政策及公司当时产业规划布局，于2010年5月开始办理项目立项手续，并于2012年与张家口国能房地产开发有限公司签署了楼宇定向建设协议。

2、项目建设过程

中油金鸿华北投资管理有限公司结算中心及酒店项目于2010年5月向河北省发改委提交项目申请报告，并于2010年10月20日取得“河北省固定资产投资项目核准证”。于2012年8月开工建设。

以上事项均在公司上市重组以前发生，公司重组上市以后分别于2013年3月6日、2014年3月28日、2015年4月16日、2016年4月15日、2017年4月26日披露了中油金鸿华北投资管理有限公司委托张家口国能房地产开发有限公司建设位于张家口市高新区纬三西路的“华北结算中心、酒店、地下车库”，楼宇建设相关事项，详情请参阅2013年3月6日、2014年3月28日、2015年4月16日、2016年4月15日、2017年4月26日分别披露的《关于追认2012年度日常关联交易事项的公告》、《2013年度日常关联交易预计公告》、《2014年度日常关联交易预计公告》、《2015年度日常关联交易预计公告》、《2016年度日常关联交易预计公告》、《2017年度日常关联交易预计公告》。

历年发生具体金额如下:

关联人	关联交易类别	时间	预计金额(万元)	实际发生金额(万元)
张家口国能房地产开发有限公司	接受关联人提供的劳务	2013年	4,256.00	2,000.00
		2014年	4,000.00	3,000.00
		2015年	1,000.00	754.66
		2016年	1,500.00	1.50
合计			10,756.00	5,756.16

近几年国家以张家口市为主办场地申办冬季奥运会,对张家口地区环境加大治理,根据政府要求及天气原因,工程建设经常停工,导致项目建设进度缓慢,近期工程项目基本完工,并着手办理相关房产手续。

3、产权持有者:

鉴于当时项目立项需要,张家口国能房地产开发有限公司作为代建开发单位,为土地使用权证的证载使用权人,购买土地款项由张家口国能房地产开发有限公司支付,中油金鸿华北投资管理有限公司则根据代建协议支付给张家口国能房地产开发有限公司相关代建费用,待项目竣工后变更中油金鸿华北投资管理有限公司为土地使用权证的证载使用权人,并在办理房产手续的同时将土地证的酒店部分进行划分,故此次出售资产不会对公司资产独立性产生影响。

4、目前账面价值,成本

本次出售的酒店资产为在建工程,截止到6月30日账面价值为9841.74万元,成本为9841.74万元(公司根据代建协议支付给建设方的代建费用即为一次性总成本,建设资金为自有资金不涉及资金成本)。

二、出售原因

本公司全资子公司中油金鸿华北投资管理有限公司(以下简称“华北公司”)基于对经营战略进行调整,为公司经营发展提供资金支持,将非主营业务剥离,减少非生产经营性资产的比例、降低非生产性开支。

三、出售后对公司损益的影响

本次出售酒店资产对公司损益将产生4220.96万元(税后)利润。

四、标的物评估相关情况说明

1、出具两份评估报告的原因

两份评估报告的评估范围不同，中瑞评报字[2017]第 000363 号出具的《资产评估报告》的评估范围为结算中心办公楼、地下车库、酒店；中税德庆评报字（2017）第 1-013 号《资产评估报告》的评估范围为酒店。

本次出售的酒店房产与华北公司同时建设的地下车库及结算中心办公楼为同一土地用地，现工程建设基本完工，即将办理房产证，因酒店需单独办理房产证，为配合办理房产证相关手续，故出具了两份评估报告（详情请参阅 2017 年 6 月 30 日刊登的《中油金鸿华北投资管理有限公司拟作为酒店用房产产权转让项目资产评估报告》、《中油金鸿华北投资管理有限公司房产产权转让项目资产评估报告》）。

2、评估方法

（1）中瑞国际资产评估（北京）有限公司出具的中瑞评报字[2017]第 000363 号出具的《资产评估报告》采用成本法和假设开发法对中油金鸿华北投资管理有限公司的委估房产进行估算。

（2）北京中税德庆资产评估有限公司评估并出具中税德庆评报字（2017）第 1-013 号《资产评估报告》采用成本法和假设开发法对中油金鸿华北投资管理有限公司的委估房产进行估算。

3、评估结论

（1）中瑞评报字[2017]第 000363 号，《资产评估报告》评估结论

以委估房产使用用途不变为假设前提，截至评估基准日采用假设开发法算定的委估房产评估值 28769 万元；

经采用成本法对中油金鸿华北投资管理有限公司的委估房产价值进行了评估，在评估基准日 2017 年 06 月 13 日，中油金鸿华北投资管理有限公司的委估房产价值为 23562 万元。

两种方法测算结果详见下表：

估价对象两种方法测算结果

结果汇总

评估方法	房地产价值 (万元)	权重	权重总价(万元)	单价 (元/m ²)
假设开发法	28769	0.7	27207	5919
成本法	23562	0.3		

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价的工作程序，利用科学的估价方法（假设开发法、成本法），在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点 2017 年 6 月 13 日的房地产市场价值为：

房地产市场总价：27207 万元

大写金额：贰亿柒仟贰佰零柒万元整

房地产市场平均单价：5919 元/平方米

（币种：人民币）

根据估价委托人提供的《关于河北省张家口市高新区清水河南路西侧（中油金鸿华北结算中心）办公楼、酒店及地下车库项目建筑工程款、材料款支付情况的说明》，截止价值时点 2017 年 6 月 13 日，尚有未支付的相关工程款数额为 453.54 万元；材料款已按合同约定足额发放给材料供应单位。

除此以外，估价委托人提供的全部资料中未显示估价对象于价值时点存在抵押权、担保权、典权等属于法定优先受偿款等他项权利及拖欠的款项等债权债务关系；注册房地产估价师收集的相关资料中亦未发现估价对象于价值时点存在抵押权、担保权、典权等属于法定优先受偿款的其他他项权利及拖欠的款项等债权债务关系。

因此，根据权利人提供的资料，于价值时点，房地产估价师知悉的估价对象法定优先受偿款合计为 453.54 万元。

据此最终计算委估房产评估价格：

房地产总价 = 假定未设立法定优先受偿权利下房地产价值 - 房地产估价师知悉的法定优先受偿款 = 27207 - 453.54 = 26753.46（万元）

房地产单价 = 房地产总价 ÷ 规划建筑面积 × 10000 = 5820（元/平方米）

因此，估价对象于价值时点 2017 年 6 月 13 日的房地产价值为：

房地产总价：26753.46 万元，大写金额：贰亿陆仟柒佰伍拾叁万肆仟陆佰元整

房地产平均单价：5820 元/平方米

（币种：人民币）

按各组成部分使用功能评估结果如下表

物业	楼层	面积（平方米）	评估值(人民币万元)
结算中心办公楼	地上1至12层	10500	8,404.56
酒店	地上1至16层	21270	14,760.40
地下车库	地下1至2层	14196	3,588.50
合计			26,753.46

（2）中税德庆评报字（2017）第 1-013 号《资产评估报告》评估结论

以委估房产使用用途不变为假设前提，截至评估基准日采用假设开发法算定的委估房产评估值 16414 万元；

经采用成本法对中油金鸿华北投资管理有限公司的委估房产价值进行了评估，在评估基准日 2017 年 06 月 13 日，中油金鸿华北投资管理有限公司的委估房产价值为 10902 万元。

本次评估采用了假设开发法和成本法对估价对象的市场价值进行了测算。假设开发法反映了估价对象的潜在开发能力；成本法则主要是对价格构成进行分析，采用房地产开发建设过程中的各项客观成本进行计算，反映了房地产的成本价格。两种方法从不同角度反映了估价对象的客观价值。

本次评估根据当前市场行情，综合分析影响房地产价格的因素，并结合估价对象的具体情况，估价对象为办公、酒店、地下车库，均为经营资产，其假设开发法比成本法更能反应估价对象的市场价值，成本法无法客观体现其价值。故本次估价对象各用途的假设开发法、成本法的权重均取 70%、30%，以两种方法的加权平均值作为估价对象市场价格的估价结果。两种方法测算结果详见下表：

估价对象两种方法测算结果

结果汇总				
评估方法	房地产价值 (万元)	权重	权重总价(万元)	单价 (元/m ²)
假设开发法	16414	0.7	14760.4	6939
成本法	10902	0.3		

五、备查文件目录

1、《资产评估报告》。

特此公告。

中油金鸿能源投资股份有限公司

董 事 会

2017 年 7 月 6 日