

## 方正证券股份有限公司

### 关于出售公司及民族证券部分自有物业的公告

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：公司出售总部目前所使用的湖南省长沙市华侨国际大厦 22-23 层及 30 个车位使用权，及深圳罗湖区和福田区的两处房产，建筑面积合计 6,915.34 平方米，评估价值为 16,698.66 万元。公司全资子公司民族证券出售大连和天津的部分自有物业，建筑面积合计 6,618.82 平方米，评估价值为 14,255.89 万元。本次出售物业评估价值合计为 30,954.56 万元。
- 本次交易未构成重大资产重组。
- 本次出售将采取在产权交易机构公开挂牌的方式，交易对象尚未确定。
- 本次出售尚需履行国有资产评估备案的相关手续，后期将依据评估备案结果办理本次出售的相关事项。根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》的有关规定，本次出售自有物业事项在董事会权限范围内，无需提交公司股东大会审议。
- 截至本公告披露日，除本次出售自有物业以外，公司在过去十二个月内累计已审议的出售资产金额约为 1.67 亿元。

## 一、本次出售自有物业概述

为改善公司总部的办公环境，公司决定出售总部目前所使用的湖南省长沙市华侨国际大厦 22-23 层及 30 个车位使用权，房产证 48 个，建筑面积合计 3,367 平方米，评估价值 2,652.39 万元。

同时，为适应证券公司营业部“小型化、轻型化”的发展趋势，公司及全资子公司中国民族证券有限责任公司（以下简称“民族证券”）决定出售部分开业时间早、面积过大的营业部物业。公司出售深圳两处自有物业，房产证 12 个，建筑面积合计 2,314.30 平方米，评估价值 14,046.28 万元；民族证券出售在大连和天津的部分自有物业，房产证 4 个，建筑面积合计 6,618.82 平方米，评估价值 14,255.89 万元。

公司及民族证券本次出售自有物业的评估价值合计 30,954.56 万元。

本次出售自有物业在公司董事会审议权限范围内，已经公司第三届董事第十一次会议审议通过，无需提交公司股东大会审议，但后续需履行国有资产评估备案的相关手续，并通过产权交易机构公开挂牌出售。

本次出售物业不构成重大资产重组。

## 二、本次出售物业的基本情况

### （一）公司出售物业及评估情况

公司出售长沙、深圳两地的 3 处物业，面积合计 6,915.34 平方米，具体情况如下：

（1）湖南省长沙市天心区芙蓉中路二段 200 号体育公寓 4 栋（现

名为华侨国际大厦) 22-23 层, 建筑面积合计 3,067 平方米, 房产证 48 个, 30 个车位 (约 300 平米) 使用权;

(2) 广东省深圳市福田区福中路依迪综合楼的东三楼 03A1 和西三楼 03A2, 建筑面积合计 2,314.3 平方米, 房产证 2 个;

(3) 广东省深圳市罗湖区怡景路 11 号峰景台大厦裙楼 210、211、212-213、214、215、216、217、218、219、231 等十套房产, 建筑面积合计 1,234.04 平方米, 房产证 10 个;

公司委托具有证券从业资格的中铭国际资产评估(北京)有限责任公司(以下简称“中铭国际”)对上述物业进行了评估。根据中铭国际出具的中铭评报字[2017]第 10037 号评估报告, 以 2017 年 9 月 30 日为评估基准日, 公司本次出售物业的评估价值总额约为 1.67 亿元, 具体各项评估价值如下:

序号	建筑物名称	权证编号	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)
1	长沙市天心区芙蓉中路二段 200 号体育公寓 4 栋 (现名为华侨国际大厦) 22-23 层	长沙市房权证天心字第 710209027 号、710210119 号、710210138 号、710210489 号、710210493 号、710208596 号、710209026 号、710208988 号、710209020 号、710209022 号、710209024 号、710209030 号、710209029 号、710209028 号、710209033 号、710210123 号、710208579 号、710208550 号、710208531 号、710209081 号、710207533 号、710208133 号、710209032 号、710207543 号 长沙市房权证天心字第 710209794 号、710209793 号、710209792 号、710209791 号、710209789 号、710210072 号、710210071 号、710210070 号、710209778 号、710209775 号、710209774 号、710209779 号、710209772 号、710209767 号、710209765 号、710209784 号、710209783 号、710209782 号、710209781 号、710209780 号、710210075 号、710209776 号、710209777 号、710209786 号	1445.44	2352.39
	长沙市天心区芙蓉中路二段 200 号体育公寓 4 栋 (现名为华侨	无产权	120.88	300.00

	国际大厦)地下车库 30个车位			
2	深圳市福田区福中路 依迪综合楼的东三楼 03A1	深房地字第 3000638171 号	2,075.54	3,729.59
	深圳市福田区福中路 依迪综合楼的西三楼 03A2	深房地字第 3000637636 号	60.32	4,379.72
3	深圳市罗湖区怡景路 11号峰景台大厦裙楼 210、211、212-213、 214、215、216、217、 218、219、231	深圳市房地字第 2000522052 号、 2000522055 号、2000522042 号、2000522045 号、2000522048 号、2000522043 号、 2000522051 号、2000522032 号、2000522030 号、2000522057 号	219.78	5,936.97
<b>合 计</b>			<b>39,21.96</b>	<b>16,698.66</b>

## (二) 民族证券出售物业及评估情况

民族证券本次出售大连和天津 2 处物业，面积合计 6,618.82 平方米，房产证 4 个，具体情况如下：

(1) 辽宁省大连市西岗区五四路 30 号，包括地上三层，地下一层，建筑面积 3,436.48 平方米，房产证 1 个；

(2) 天津市河北区日盈里 20 门 604-609 号和日盈里 20 门 704-709 号，建筑面积各为 110.62 平方米，日盈里 21 门三马路 89、91、93 号，建筑面积为 2,961.10 平方米的七层楼，房产证 3 个；

民族证券委托中铭国际对上述物业进行了评估。根据中铭国际出具的中铭评报字[2017]第 10045 号评估报告，以 2017 年 7 月 31 日为评估基准日，上述物业的评估价值总额约为 1.43 亿元，具体各项评估价值如下：

序号	建筑物名称	权证编号	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)
1	大连市西岗区五四路 30号地下1层和1-3 层	大房权证西单字第 2002400386 号	5,007.27	5,182.21
2	天津市河北区日盈里 20门604-609号三室	房地证津字第 105031401715 号	9.66	316.78

一厅				
天津市河北区日盈里 20 门 704-709 号三室 一厅	房地证津字第 105031401719 号	7.62	277.19	
天津市河北区日盈里 21 门三马路 89、91、 93 号 1-7 层	房地证津字第 105031401228 号	112.20	8,479.70	
<b>合 计</b>		<b>5, 136. 74</b>	<b>14, 255. 89</b>	

### （三）本次出售物业的权属情况

公司及民族证券本次出售的各项物业权属清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，未涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，无妨碍权属转移的其他情况。

### 三、涉及本次出售的其他安排

本次出售自有物业事项未涉及人员安置、土地租赁等情况。

本次出售事项经公司决策后，尚需履行国有资产评估备案的相关手续，并通过产权交易机构公开挂牌出售。公司及民族证券本次出售自有物业的定价以资产评估备案确认的评估结果为基础确定：在产权交易机构首次信息披露的出售底价不低于经资产评估备案确认的评估结果；如首次信息披露期满后未征集到合格的意向受让方，以不低于评估结果的 90%作为底价继续出售。

公司董事会同意授权由公司执行委员会全权办理本次出售自有物业的相关事项。

公司将按照《上海证券交易所股票上市规则》的有关持续披露的规定，及时披露本次出售自有物业相关进展情况。

### 四、本次出售自有物业对公司影响

根据中铭国际出具的中铭评报字[2017]第 10037 号评估报告，以

市场法评估结果作为评估结论，公司本次出售的自有物业以 2017 年 9 月 30 日为评估基准日所表现的市场公允价值为 16,698.66 万元，账面值增值 12,776.70 万元，增值率为 325.77%。

根据中铭国际出具的中铭评报字[2017]第 10045 号评估报告，以市场法评估结果作为评估结论，民族证券本次出售的自有物业以 2017 年 7 月 31 日为评估基准日所表现的市场公允价值为 14,255.89 万元，账面值增值 9,119.14 万元，增值率为 177.53%。

公司及民族证券本次出售的自有物业购置时间较早，购买成本相对较低，近几年我国各地房地产市场价格保持持续上涨，导致评估增值。如公司及民族证券按照本次评估价值完成出售，预计将对公司合并报表的收入和利润产生积极影响。

但因本次出售自有物业事项尚需履行国有资产管理部门的评估备案程序，鉴于评估备案完成时间、备案后在产权交易机构的挂牌出售时间以及是否能够成交、成交的时间、成交结果等均存在不确定性，本次出售自有物业对公司财务状况和经营成果的具体影响及具体时间均存在不确定性。

## 五、备查文件

- 1、公司第三届董事第十一次会议决议；
  - 2、中铭评报字[2017]第 10037 号评估报告；
  - 3、中铭评报字[2017]第 10045 号评估报告。
- 特此公告。

方正证券股份有限公司董事会

2017 年 10 月 31 日