

**焦作万方铝业股份有限公司
关于出售部分房屋和股票资产的公告(更新)**

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。

特别风险提示：

1.本公司以资产评估机构的评估价为基础，通过当地房屋中介公司挂牌出售位于北京、上海、厦门、佛山、成都等地共九处房产。考虑到房屋市场价格波动性，房屋出售价格拟按不低于评估值的 80%出售。该九处房产的净值为 1242.70 万元，评估值为 5298.46 万元，评估增值率 326.4%。由于交易对方、交易价格和交易时间存在不确定性，对公司业绩的具体影响亦无法确定。

2.公司将按不低于 30 日均价，在股东大会通过后一年内通过上海证券交易所择机出售所持有的国泰君安股票(股票简称：国泰君安，证券代码 601211)3,950,976 股，因交易价格、交易时间存在不确定性，对公司业绩的具体影响亦无法确定。

一、交易概述

本公司第七届董事会 2016 年第四次临时会议审议通过了以下议案：

(一)《公司出售部分房屋资产议案》

公司对所处北京、上海、厦门、佛山、成都等地共九处房产进行出售，通过当地房屋中介公司挂牌出售，寻求受让方。

(二)《关于择机出售所持国泰君安股票的议案》

公司将按不低于 30 日均价，在股东大会通过后一年内，通过上海证券交易所择机

出售本公司所持有的国泰君安证券股份有限公司股票(股票简称：国泰君安，证券代码601211)。目前，本公司持有“国泰君安”股票 3,950,976 股，占国泰君安证券股份有限公司总股本的 0.05%。因交易价格、交易时间存在不确定性，对公司业绩的具体影响亦无法确定。

由于公司 2015 年度经营亏损，根据《深交所股票市规则》相关规定，上述两项交易需提交公司股东大会审议；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；由于本次交易受让方尚不能确定，所以无法确认是否构成关联交易，公司将根据交易进展情况，如果构成关联交易本公司将履行相应的批准程序。

二、交易对方基本情况

本次房屋出售是通过当地房屋中介公司按市场估价挂牌方式进行，股票出售通过上海证券交易所交易系统进行，因此交易对方尚无法确定。

三、交易标的基本情况

本次拟出售的九处房屋产权及“国泰君安”股票手续齐备，不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

1.房屋相关情况如下

序号	房屋所处位置	房屋结构	房屋类型	原值(元)	折旧(元)	净值(元)	建筑面积(平方米)	所在地块周边
1	四川成都双流	钢混	门面房	836,000.00	122,439.17	713,560.83	148.29	居民区
2	广东佛山市南海区	钢混	住宅	782,687.00	398,335.22	384,351.78	130.15	居民区
3	广东佛山市南海区	钢混	住宅	782,687.00	398,335.23	384,351.77	165.32	居民区
4	广东佛山市南海区	钢混	住宅	267,837.43	119,883.66	147,953.77	68	居民区

5	海口海府路	钢混	住宅	207,111.24	100,420.91	106,690.33	113	居民区
6	北京西直门	钢混	住宅	3,193,000.00	1,063,985.29	2,129,014.71	279	居民区
7	厦门思明区	钢混	住宅	1,303,926.75	650,810.90	653,115.85	214	居民区
8	厦门思明区	钢混	住宅	1,303,926.75	650,810.90	653,115.85	214.22	居民区
9	上海浦东新区	钢混	住宅	8,031,955.00	777,166.00	7,254,789.00	292	居民区
合计				16,709,131.18	4,282,187.28	12,426,943.90		

2. 所持“国泰君安”股票相关说明

1999年8月，国泰君安证券股份有限公司成立时，本公司是其发起人股东，持有其股份3,980,000股；2001年8月，国泰君安证券股份有限公司实施重组，分立出国泰君安投资管理股份有限公司，国泰君安证券股份有限公司因此减少实收资本2718万元，相应本公司所持股份减少至3,950,976股。2015年6月26日，“国泰君安”股票在上海证券交易所上市。

截止2016年11月30日，本公司所持“国泰君安”股票资产的帐面原值453.9万元。

四、房产资产评估情况

(一)评估机构名称：北京亚太联华资产评估有限公司

(二)是否具有执行证券期货业务资格：是

(三)评估基准日：2016年11月30日

(四)评估方法：市场法

1. 评估方法简介

按照《资产评估准则》和有关评估法规规章的规定，评估方法一般有市场法、收益法和成本法等三种方法。评估过程中根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种方法的适用性，恰当选择一种或多种方法进行评估。

市场法是指利用市场上相同或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测被评估资产价值的一种评估方法。市场法以市场实际交易案例为参照来评价评估对象的现行公允市场价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。采用市场法评估必须具备以下前提条件：一是需要有一个活跃的公开市场，以获得与被评估资产相同或类似资产的市场价格；二是公开市场上要有可比的资产及其交易活动，参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等是可收集到的。

收益法是通过估算被评估资产未来期间的预期收益并使用适当的折现率折成评估基准日现值以确定其价值的评估方法。收益法以决定资产内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础进行评估，反应了资产对于所有者具有价值的本质方面。其适用的前提条件是：被评估资产的未来预期收益可以预测并且可以用货币来衡量；被评估资产的所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并且可以用货币来衡量；被评估资产的预期收益年限可以预测。

成本法是指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本扣减各种贬值损耗来确定被评估资产价值的方法。

2. 本次评估采用的方法

评估人员深入细致的分析了该部分房地产的实际状况，并研究了委托方提供的相关资料，在实地勘查和调研的基础上，认为该部分房地产周边同类型的房屋交易案例较多，满足采用市场法评估的基础，故选用市场法进行评估。

评估人员根据企业提供的评估明细表，首先调查其权属状况，对其产权予以适当的关注，然后对其进行详细的现场勘查，主要包括：房地产的名称、坐落位置、面积、结构类型、装修装饰、使用状况、区域规划情况、周边环境、周边相同或类似房地产的市场状况等。

被评估房屋所在地房地产市场比较发达，市场资料易于取得，采用市场法评估。市场法评估房屋建筑物的基本思路是：根据替代原理，将被评估房屋与类似房屋在基准日时点近期的交易价格进行比较分析，通过对交易情况、交易日期、区域因素、房屋状况

等因素对交易价格进行适当修正，得出被评估房屋在评估基准日的价值。基本公式为：

$$P=Pb\times A\times B\times C\times D$$

符号含义：

P—被评估房屋的评估值；

Pb—可比交易案例价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—房屋状况修正系数。

运用市场法评估房产一般按下列基本步骤进行：

- (1) 搜集交易实例的有关资料；
- (2) 选取有效的可比市场交易实例；
- (3) 建立价格可比基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行交易日期修正；
- (6) 进行区域因素修正；
- (7) 进行个别因素修正；
- (8) 求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

(五) 评估结论

在评估基准日 2016 年 11 月 30 日，焦作万方申报的九处拟出售部分房屋资产账面值为 1242.7 万元，评估值为 5298.46 万元，评估增值率 326.4%。评估增值的主要原因为近年来房地产市场交易活跃，导致房屋评估增值较大。

五、交易的定价政策及定价依据

公司本次房屋的出售以资产评估机构的评估价为基础，通过当地房屋中介公司挂牌

出售。考虑到房屋市场价格波动性，房屋出售价格拟按不低于评估价的 80% 出售；股票出售将通过上海证券交易所交易系统进行。

六、交易协议情况

本次拟出售的九处房产经公司股东大会批准后通过当地房屋中介公司挂牌出售，待受让方确定后与受让方签署相关协议并办理房屋过户手续；股票交易通过上海证券交易所交易系统进行。

七、出售房产和股票的其他安排

本次出售房产和股票资产所得款项将用于公司主营业务发展。

八、出售房产和股票资产目的和对公司的影响

结合目前房产和股票市场情况以及公司业务发展需要，公司决定出售部分房产和股票资产。此次出售房产和股票资产将有利于盘活公司存量资产、改善资产结构，提高资产运营效率。本次房屋和股票资产出售净得将计入公司损益，增加公司当年的利润。由于房屋出售是通过当地房屋中介公司按市场估价挂牌方式进行，股票出售通过上海证券交易所交易系统进行，且该两项资产的出售需经股东大会批准后实施，因此交易对方、交易价格、交易时间存在不确定性，对公司具体业绩的影响亦无法确定。

九、独立董事意见

公司独立董事发表如下意见：

《公司出售部分房屋资产议案》的审议程序符合《公司章程》相关规定；房屋出售可盘活资产，改善资产结构，提高资产运营效率，符合公司经营需要；房屋通过当地房

屋中介公司按市场估价挂牌出售，交易方式合理、公允，不会损害上市公司及全体股东利益。

股票出售通过证券交易所交易系统进行，交易价格为公开市场价格，无需独立董事发表意见。

十、备查文件

- 1.公司第七届董事会 2016 年第四次临时会议决议；
- 2.独立董事意见；

特此公告。

焦作万方铝业股份有限公司董事会

2016 年 12 月 18 日