证券代码:600052　证券简称:浙江广厦　公告编号:临2016-023

浙江广厦股份有限公司
关于签订《全面战略合作框架协议》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:

1、履约的重大风险及不确定性:本协议仅为双方开展战略合作的指导和基础性文件,具体合作方式、合作项目有待于另行商议和约定。目前双方合作项目尚未确定,因此本协议的执行情况尚存在不确定性。在协议履行过程中,国家法律法规的变化、协议各方情况的变化都将影响协议履行。

2、对上市公司当年业绩的影响:本协议的签订暂未对公司2016年度经营业绩和财务状况构成实质性重大影响。

一、框架协议签订的基本情况

2016年3月20日,浙江广厦股份有限公司(以下简称“公司”)与盛世景资产管理股份有限公司(以下简称“盛世景”)签署《战略合作框架协议》(以下简称“本协议”或“本框架协议”)。

(一)交易对方的基本情况

公司名称:盛世景资产管理股份有限公司

注册地址:北京市海淀区首体南路9号主语国际商务中心4号楼1602室

成立日期:2006年9月11日

法定代表人:吴敏文

经营范围:投资管理、项目投资、资产管理

盛世景资产管理股份有限公司成立于2006年,是中国证监会登记的私募基金管理人、证券投资基金业协会特别会员。盛世景以私募股权投资、产业并购和策略投资为核心业务,投资领域主要覆盖TMT、医药生物及大健康服务、能源资源、先进制造、大消费等行业。近年来,盛世景积极参与协助企业进行产业整合,已与中天能源等多家公司合作设立产业并购基金,行业分布在医药、环保、TMT以及能源领域,具备丰富的产业并购基金运作经验。

盛世景主要财务指标:截至2015年12月31日(未经审计),盛世景总资产120,431.85万元,净资产98,165.05万元,2015年营业收入56,831.90万元,净利润42,912.83万元。

公司已于2016年2月投资盛世景2000万元,投后股份占比0.2%。除此之外,盛世景当前未持有公司股票,与公司、公司控股股东及实际控制人、公司董事、监事、高管在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关系,公司不存在对其利益倾斜的其他关系。未来六个月内,盛世景拟在公司股价不超过7元/股的前提下,根据法律法规的规定,择机增持公司股票,增持数量不低于1%(含),不高于5%(不含)。

(二)本协议为框架协议,无需提交董事会和股东大会审议,公司将在具体投资合作事宜明确后,按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律法规及《公司章程》的规定履行相应的决策和审批程序,并严格按照上海证券交易所签订战略框架协议、与私募基金合作等的相关信息披露要求,在临时公告和定期报告中做好持续信息披露工作。

二、框架协议的主要内容

(一)本框架协议签订的背景和目的

公司传统主营业务为房地产开发,近年来寻求战略转型,逐步剥离现有房地产项目及子公司,转投文化影视等符合公司未来发展方向的新的产业领域。公司积极开展对外合作,寻求符合公司战略转型需求的战略合作伙伴。盛世景拥有全产业链的资产管理能力,以及丰富的产业并购基金运营经验。在本次框架协议签订之前公司已战略投资盛世景,后续双方将围绕公司的转型发展战略,正式展开全面战略合作,助力公司产业转型,加快实现公司战略目标规划,提升公司综合竞争实力。

(二)本框架协议的主要内容

1、浙江广厦享有盛世景专业的产业转型及并购咨询服务,以及分享盛世景一、二级市场的优质项目机会。盛世景将在产业并购、资本运作等方面协助公司开展工作,具体可包括:

(1)协助公司进行战略并购的相关工作,包括但不限于市场进入分析、目标公司筛选、标的尽职调查、交易架构及方案设计、并购后整合方案和投后管理等相关工作;

(2)协助公司通过控股型收购,完善公司在影视文化等领域的全产业链布局,有效的整合公司以及集团优势资源,发挥协同效应;

(3)协助公司通过参股型投资,与相关细分行业领域的优质公司开展战略合作,提升资源整合能力;

(4)协助公司开展跨境投资和并购业务;

此外,盛世景还将协助公司进行在产业转型中所需的融资方案设计和推进、包括定向增发、员工持股计划等多方面需求的相关咨询和服务工作。

2、拟设立专项基金

基于上述战略合作框架,公司拟与盛世景首批设立如下两方面的专项基金:(1)影视项目基金

公司与盛世景拟联合成立影视项目基金,主要投向为公司全资子公司广厦传媒(原全资子公司东阳福添影视有限公司现已更名为广厦传媒有限公司)及相关合作伙伴制作的优质影视文化项目。基金以项目投资为导向,所募资金主要用于编剧、导演演员费用、现场拍摄、后期制作、发行销售等影视制作过程中的成本支出,并在影视剧完成发行放映后,回笼投资成本,分享收益。

(2)产业并购基金

公司与盛世景拟设立产业并购基金,以协助推进公司在产业转型方面需开展的股权收购及投资业务,重点布局影视文化等领域的优质标的。

上述专项基金仅为双方筹划事项,具有不确定性,具体合作方式、合作规模等将在进一步明确后,按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律法规及《公司章程》的规定履行相应的决策和审批程序,并依法履行信息披露义务。

(三)签订时间及合作期限、费用及报酬

本框架协议于2016年3月20日签订。合作期限自协议签订之日起至双方书面确认终止合作或任何一方根据本框架协议之约定行使申方解除权之日为止。

相关费用和报酬待具体的合作项目、合作方式明确后,双方根据市场化原则进一步商定。

(四)交易各方的违约责任

本协议为双方合作的指导性文件,各方的违约责任将在后续合作项目、合作方式明确后,在具体的合作协议中进一步明确。

(五)协议实际履行的前置条件、目前已满足的条件

本协议仅为双方开展战略合作的指导性文件,协议的履行需待双方合作项目具体确定后方能进一步推进。

三、此次战略合作对上市公司的影响

本协议的签订暂未对公司2016年经营业绩和财务状况产生实质性重大影响。双方后续合作的推进将有助于公司加快战略转型效率,积极把握影视文化等产业中的机遇,加快实现公司战略目标规划,提升公司综合竞争实力。

本协议为双方达成的共同意向,作为双方进一步推进合作的基础和框架。本协议并不具有要求双方完成本协议项下之合作的法律约束力。双方具体合作内容以最终协议的规定为准。

四、风险提示

1、本次全面战略合作框架协议属于框架性合作协议,具体的实施内容和进度由于合作项目尚未确定,尚存在不确定性。

2、本次战略合作协议的签订将有利于加快公司的产业转型,但也存在以下风险:(1)存在未能寻求到合适的并购标的的风险;(2)存在未能募集到足够资金以确保设立项目基金和并购基金的风险;(3)存在项目投资过程中受宏观经济、行业周期、投资标的经营管理等多种因素影响,导致投资不能实现预期效益投或资亏损的风险。针对前述风险,公司将在后续合作项目的确立和签署相关协议时,充分关注并防范风险,严格按照法律法规的要求履行审议程序,提高决策的科学性,切实保护广大投资者的合法权益。

《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站(http:www.sse.com.cn)为公司选定的信息披露媒体,所有信息均以公司在上述指定媒体刊登的公告为准。敬请广大投资者注意投资风险。

五、备查文件

双方签署的《全面战略合作框架协议》。

特此公告。

浙江广厦股份有限公司董事会
二〇一六年三月二十三日

证券代码:600052　证券简称:浙江广厦　公告编号:临2016-024

浙江广厦股份有限公司
关于回复上海证券交易所问询函的公告

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。

浙江广厦股份有限公司(以下简称“公司/本公司/浙江广厦/上市公司”)于2016年3月11日下午收到了上海证券交易所下发的《关于对浙江广厦股份有限公司重大资产重组预案信息披露的问询函(上证公函【2016】0238号)》(以下简称“问询函”)。

根据上海证券交易所审核问询函的要求,公司与本次重大资产重组的独立财务顾问东方花旗证券有限公司、专项法律顾问北京大成(杭州)律师事务所、评估机构坤元资产评估有限公司和银信资产评估有限公司等证券服务机构对审核意见函所列问题进行了认真落实,并回复如下:

本回复中,除非上下文中另行规定,文中简称或术语与重组预案中所指含义相同。

第一部分 关于标的资产交易作价的合理性

一、2011年12月26日,上市公司以5.5亿元价格向控股股东广厦控股购买标的资产东金投资100%股权。当时东金投资净资产账面值为1,602万元,评估值为6.025亿元,增值率为3,661%。本次交易上市公司向控股股东子公司转让东金投资100%股权,标的公司净资产账面值8,031万元,评估值5.8亿元,增值率为622.42%。(1)请公司结合标的资产两次评估作价情况,说明买入卖出两次交易评估增值率存在较大差异的原因,并说明本次交易是否存在利益输送、作价安排是否损害中小股东合法权益;(2)上市公司购买东金投资后,东金七宗土地储备2011年至今均未开发建设,请对比标的公司土地单价与所在地区可比土地单价情况,并对照所在地区土地2011年至2015年价格波动趋势情况,说明本次交易七宗土地评估价值比2011年略有降低的原因。请财务顾问和评估师发表意见。

公司回复:

(一)两次交易评估增值率存在较大差异的原因

浙江广厦买入卖出东金投资100%股权的两次交易中,东金投资股东全部权益的评估值总体差异不大,但是增值率存在较大差异,主要原因是东金投资在本次交易基准日的净资产账面值比前次交易基准日的净资产账面值增加较多所致。

前次评估基准日2011年10月31日东金投资净资产账面值为1,602万元,其中账面资产中有鹰山花园二期项目开发成本9,875万元,鹰山花园二期项目已于2012年6月交付使用,截至本次评估基准日,账面资产中尚余鹰山花园二期项目开发成本202万元,项目已累计实现净收益6,429万元,由此账面净资产增加至本次交易基准日的8,031万元。由于增值率计算基数的增加,导致本次交易基准日评估增值率较前次交易基准日评估增值率低。

(二)标的公司七宗土地单价与所在地区可比土地单价的比较及当地近年土地价格波动情况的分析

标的公司的土地共7宗,各自的区域位置略有不同,对比2011年评估报告的数据,可以发现本次评估除建材一厂东七里、建材二厂柿祥山背的2宗土地略有评估减值外,其余的5宗土地均有一定程度的评估增值,尤其是位于食品厂西岘路14号、钢窗厂西岘路21号、三建老基地吴宁东路157号、车业公司西山路22号的4宗土地均有5%-12%的评估增值。主要增减值原因分析如下:

1、标的公司七宗土地的个体差异性

标的公司7宗土地大致特征如下:

(1)建材一厂东七里、建材二厂柿祥山背和磁钢厂四联村3宗土地均位于东阳市郊,周边尚未开发,从周边道路、交通通达度以及地理位置均不太理想,且地块周边发展还是相对较慢,配套齐全度不高。

(2)食品厂西岘路14号、钢窗厂西岘路21号、三建老基地吴宁东路157号和车业公司西山路22号,该4宗土地均位于东阳市区,地理位置优越,周边配套较好,交通发达。

2、标的公司七宗土地单价与所在地区可比土地单价的比较

在本次预评估过程中,评估师采用市场法对土地进行评估。

市场法是指在求取一宗待估土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况,期日、区域以及个别因素等差别,修正得出待估土地在评估基准日地价的方法。计算公式为:

评估地价@=@×估地价准日地价的方法。

式中:@——比较案例价格;

A——待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B——待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E——待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F——待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

经过对近年来东阳市住宅用地成交案例的搜集并分析,根据用途相同、位置相近,时间相近,与估价对象具有一定的替代作用的原则,评估人员选择了三宗出让住宅用地作为可比交易案例,具体如下表:

序号	宗地位置	土地性质	交易方式	土地级别	楼面地价(元/m2)	交易日期	面积(m2)
1	吴宁街道汉宁路北、人民路西	住宅	挂牌成交	东阳市二级	4,303	2015年1月	8,522.50
2	吴宁街道环城北路88号	住宅	挂牌成交	东阳市二级	3,499	2015年9月	1,610.80
3	江北街道人民路以东、甘溪路以北	住宅	挂牌成交	东阳市三级	3,182	2015年9月	6,442.00

七宗土地经评估后的价格分别为:

序号	名　称	终止日期	土地级别	面积(m2)	评估单价(元/m2)	容积率	楼面地价(元/m2)
1	建材一厂东七里	2080年9月	东阳市四级	25,764.00	5,070	1.5	3,380
2	建材二厂柿祥山背	2080年6月	东阳市四级	67,575.00	5,166	1.5	3,444
3	磁钢厂四联村	2080年4月	东阳市四级	13,540.80	5,197	1.5	3,465
4	食品厂西岘路14号	2080年1月	东阳市二级	686.70	5,864	1.5	3,909
5	钢窗厂西岘路21号	2080年1月	东阳市二级	3,360.70	5,740	1.5	3,827
6	三建老基地吴宁东路157号	2080年1月	东阳市三级	3,904.70	5,938	1.5	3,959
7	车业公司西山路22号	2080年1月	东阳市二级	2,365.00	5,956	1.5	3,971

上述土地评估结果较好地反映了相应土地的位置、剩余使用年期、周边配套及个性条件等因素对价格的影响,因此预评估结果具有较好的合理性。

(3)所在地区2011年与2015年的土地价格波动趋势

通过公开信息的查询以及典型数据的选取,可以得到2011年与2015年标的公司所在区域的住宅用地成交信息如下表:

序号	地块名称	交易日期	土地性质	土地级别	出让面积(m2)	楼面地价(元/m2)
1	东永二线8号地块	2011年2月	住宅	东阳市四级	20,762.70	3,425
2	月亮湾以北、中山路以西地块	2011年2月	住宅	东阳市四级	56,526.00	3,443
3	下昆溪小区,南环路以东	2011年6月	住宅	东阳市四级	18,354.00	2,479
4	东七里原化肥厂地块一、二	2011年7月	住宅	东阳市四级	51,754.00	4,019
5	东七里原化肥厂地块三	2011年7月	住宅	东阳市四级	5,451.00	4,976
6	江北街道人民路以东、甘溪路以北	2015年7月	住宅	东阳市三级	6,442.00	3,182
7	吴宁街道汉宁路北、人民路西	2015年3月	住宅	东阳市二级	8,522.50	4,303
8	吴宁街道环城北路88号	2015年9月	住宅	东阳市二级	1,610.80	3,499

由上表可以看出,2011年成交的5宗住宅用地的平均楼面地价为3,668元/m2,2015年成交的3宗住宅用地的平均成交楼面地价为3,661元/m2。同时,2011年成交的5宗住宅用地的级别均比2015年成交的住宅用地级别要低。据此可以认为东阳市住宅用地2015年的市场价格相对2011年总体上有一定幅度的下降。

2011年前后是房地产市场高速发展乃至到一个顶峰的阶段,当时土地市场受到房地产市场需求旺盛的刺激,之后伴随着房地产市场调控政策的不断推出,尤其对于二三线乃至四线城市,房地产的库存量之大导致其去库存的压力也越来越大,最终使得房地产市场逐渐趋于理性,土地的市场价格也回归理性。这几年来,上一波中被炒高的城郊地价有一定幅度的回落;市区土地由于地理位置上的优势,尤其如今东阳市区土地相对稀缺,目前地价勉强维持之前的价格高位。

(三)财务顾问意见

经核查,东方花旗认为本次浙江广厦出售东金投资100%股权的交易定价不存在利益输送,未损害中小股东合法权益。

(四)评估师意见

坤元评估对东金投资前次评估与本次预估值差异情况进行了审慎核查,认为上次两次评估差异的主要原因是评估基准日不同,土地市场状况不同,本次预评估不存在过低的情形,预估值较为合理地反映了东金投资的价值。综上,坤元评估认为前次评估与本次预估值差异及增值率差异是合理的。

二、标的资产雍竺实业存货增值率为0.03%,存货主要为两项在建项目,公司于2007年取得两宗地块,两个项目分别于2012年和2013年开工建设,请公司结合周边可比物业单价价格及所在区域土地单价价格,说明存货估值的公允性和合理性。请财务顾问和评估师发表意见。

公司回复:

(一)公司说明存货估值的公允性和合理性

1、预评估基本情况

对于雍竺实业的苏荷花园和锦上豪庭两个在建项目,评估人员遵循房地产评估法规和规范,根据评估目的要求,针对评估对象具体情况,通过对评估对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析,并考虑评估对象为正开发建造的项目,故本次评估时最终采用假设开发法进行评估,对评估结果进行分析得出评估对象的市场价格。

假设开发法利用项目开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取估价对象价值。其中项目开发完成后的价值由房地产项目的预计售价和出售面积(停车位为预计售价和个数)计算得出。

苏荷花园和锦上豪庭的基本情况如下:

项目名称	所处位置	土地使用权证编号	土地使用权面积(平米)	项目类型
苏荷花园	余杭区星桥街道万乐村、安乐村	杭余出国用(2014)第104-1153号	51,574.85	高层,89-140平米的普通公寓为主
锦上豪庭	余杭区星桥街道安乐社区	杭余出国用(2014)第104-1154号	86,891.61	高层,140-220平米的平层大宅为主

2、结合周边可比物业单价价格说明存货估值的合理性和公允性

评估师选取了与评估对象处于同一区位内、用途相似、结构相似、交易正常、交易日期与评估基准日相近的交易案例作为可比实例。案例一:广厦天都城(余杭区星桥开发区临丁路)高层,建筑面积89平方米,小区环境较好,挂牌价7,597元/平方米,属同一区位,用途相同,结构相似。案例二:星桥桂花城(余杭区星桥耦花洲大街星桥大道口)小高层,建筑面积87平方米,小区环境较好,挂牌价7,322元/平方米,属同一区位,用途相同,结构相似。案例三:绿城紫桂公寓(余杭区星桥街道天都公园东)小高层,建筑面积85平方米,小区环境好,挂牌价7,840元/平方米,属同一区位,用途相同,结构相似。根据苏荷花园、锦上豪庭两个项目不同的品质、经测算其平均单价分别为7000元/平方米和8000元/平方米,与可比案例的平均单价较为接近。测算过程详情如下:

比较因素		评估对象	评估对象	参照物A	参照物B	参照物C
所处位置		苏荷花园(余杭区星桥街道万乐村、安乐村)	锦上豪庭(余杭区星桥街道安乐社区)	广厦天都城(余杭区星桥开发区临丁路)	星桥桂花城(余杭区星桥耦花洲大街星桥大道)	绿城紫桂公寓(余杭区星桥街道天都公园东)
使用类别		住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
权属状况		产权	产权	产权	产权	产权
售价(元/平米)				7,597	7,322	7,840
成交日期				近期	近期	近期
交易情况				正常	正常	正常
区域因素	自然条件	一般	一般	相似	相似	相似
	繁华程度	一般	一般	相似	相似	相似
	交通便捷度	一般	一般	相似	相似	相似
	市政配套	一般	一般	相似	相似	相似
	周围环境	一般	一般	相似	相似	相似
个别因素	外观	一般	一般	相似	相似	相似
	结构	钢混	钢混	钢混	钢混	钢混
	房型	一般	一般	相似	相似	相似
	室外景观	一般	一般	相似	相似	稍好
	室内装修	毛坯	毛坯	一般装修	一般装修	一般装修
	面积(平方米)	89-140平米的普通公寓为主	140-220平米的平层大宅为主	89	87	85
	容积率	稍高	稍低	一般	一般	一般
	朝向	向南	向南	向南	向南	向南

苏荷花园项目各因素修正系数如下:

比较因素		评估对象	参照物A	参照物B	参照物C
所处位置		苏荷花园(余杭区星桥街道万乐村、安乐村)	广厦天都城(余杭区星桥开发区临丁路)	星桥桂花城(余杭区星桥耦花洲大街星桥大道)	绿城紫桂公寓(余杭区星桥街道天都公园东)
使用类别		住宅	住宅	住宅	住宅
权属状况		产权	产权	产权	产权
售价(元/平米)			7,597	7,322	7,840
成交日期		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	自然条件	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	繁华程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	市政配套	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	周围环境	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	外观	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	结构	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	房型	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	室外景观	1.0000	0.9709	0.9709	0.9709
	室内装修	1.0000	0.9804	0.9804	0.9804
	面积(平方米)	1.0000	0.9804	0.9804	0.9804
	房屋新旧程度	1.0000	0.9709	0.9709	0.9709
	朝向	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
修正价格(元/平米)			7,089.32	6,832.70	7,102.99

采用简单算术平均法得出评估对象比准单价,则评估对象的市场评估比准单价=(7,089.32+6,832.70+7,102.99)/3=7,000元/平方米(取整)。

锦上豪庭项目各因素修正系数如下:

比较因素		评估对象	参照物A	参照物B	参照物C
所处位置		锦上豪庭(余杭区星桥街道安乐社区)	广厦天都城(余杭区星桥开发区临丁路)	星桥桂花城(余杭区星桥耦花洲大街星桥大道口)	绿城紫桂公寓(余杭区星桥街道天都公园东)
使用类别		住宅	住宅	住宅	住宅
权属状况		产权	产权	产权	产权
售价(元/平米)			7,597	7,322	7,840
成交日期		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	自然条件	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	繁华程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	市政配套	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	周围环境	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	外观	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	结构	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	房型	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	室外景观	1.0000	1.0000	1.0000	0.9709
	室内装修	1.0000	0.9804	0.9804	0.9804
	面积(平方米)	1.0000	0.9804	0.9804	0.9804
	容积率	1.0000	1.1111	1.1111	1.1111
	朝向	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
修正价格			8,113.33	7,819.64	8,128.98

采用简单算术平均法得出评估对象比准单价,则:评估对象的市场评估比准单价=(8,113.33+7,819.64+8,128.98)/3=8,000元/平方米(取整)。

在对苏荷花园的商铺价值进行评估时,所采用的方法与对其住宅进行评估的方法相同,所选取的可比物业情况如下:

比较因素	评估对象	参照物A	参照物B	参照物C
座落	苏荷花园商铺(余杭区星桥街道万乐村、安乐村)	万科北宸之光社区商铺(余杭区星桥街道通益路、西至锦江路、南临十字港)	万科北宸之光社区商铺(余杭区星桥街道通益路、西至锦江路、南临十字港)	大华海派风景社区商铺(余杭区星桥街道巨州路、通益路交叉口)
使用类别	1层社区商铺	1层社区商铺	1层社区商铺	1层社区商铺
权属状况	产权	产权	产权	产权
售价(元/平米)		15,989	16,333	15,853

苏荷花园商铺的预评估单价为16,000元/平米,与可比案例较为接近。

锦上豪庭项目无商铺。

3、结合所在区域土地单价价格说明存货估值的合理性和公允性

利用苏荷花园和锦上豪庭的评估值对其土地价值进行成本重置,结果如下:

单位:元

	苏荷花园	锦上豪庭
评估值	673,105,000.00	1,089,728,000.00
减:实际发生的工程投入账面值及间接费用	235,820,436.97	449,128,794.60
加:假设开发法中扣除的所得税费用	14,349,967.71	-
土地评估值	451,634,530.74	640,599,205.40
土地使用权面积(平米)	51,574.85	86,891.61
重置地面价(元/平米)	8,756.88	7,372.39

可比案例的情况如下:

	案例A	案例B	案例C
地理位置	崇贤新城B4地块	临平新城A-4-03地块	临平新城南区块
交易日期	2015-9-30	2015-9-30	2015-1-4
土地用途	普通商品住房用地	普通商品住房用地	普通商品住房用地
供地方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
约定容积率上限	1.4	1.01	2.2
竞得人	杭州旭辉置业有限公司	杭州美林房地产开发有限公司	深圳联新投资管理有限公司等
数据来源	中国土地市场网	中国土地市场网	中国土地市场网
交易价格(万元)	33,743	39,086	77,743
土地面积(平方米)	54,074	63,586	10,8874
地面价(元/平方米)	6,240.15	6,146.95	7,140.64

按照存货评估值重置的苏荷花园和锦上豪庭的地面价相比可比案例的地面价较高,是因为其容积率较高造成的。

综上,公司认为对雍竺实业存货的评估是公允、合理的。

(二)财务顾问意见

经核查,独立财务顾问东方花旗认为对苏荷花园和锦上豪庭两个项目的评估结果是公允、合理的。

(三)评估师意见

由于雍竺实业存货的评估采用假设开发法和重置成本法(其中土地采用市场法)两种评估方法,本次资产评估工作本着独立客观的原则,实施了必要的程序,符合客观、独立、公平、科学的原则,对目标资产采取的评估方法合理,目标资产定价公允,评估人员认为本次对存货的估值是公允的、合理的。

三、预案披露,标的资产东金投资七宗土地原为工业用地,后该七宗土地变更性质。请补充披露:(1)该七宗土地变更性质的具体情况及对本次交易的影响;(2)本次交易估值是否充分考虑土地性质变更的影响。请财务顾问和评估师发表意见。

公司回复:

(一)补充披露七宗土地变更性质的具体情况

东金投资原系广厦控股为整合东阳及周边地区资源而设立的区域管理型公司。根据东阳市人民政府办公室【2008】74号专题会议纪要精神,同意东七里地块、卢宅柿祥山地块、四联村地块、西岘路14号地块、西岘路21号地块、吴宁东路157号地块和西山路22号地块该七宗土地由工矿、仓储用地变更为居住用地。东金投资于2009-2010年根据东阳市江南地产评估咨询有限公司的土地评估报告等补交了土地出让金,并于2010年办理了国有土地使用权证。具体情况如下表:

序号	地块名称	原土地性质	变更后土地性质	面积(m2)	核定容积率	补交出让金(元)	现土地证编号
1	建材一厂东七里	出让工业	出让住宅	25,764.00	1.5	15,587,220	东阳市国用(2010)第1-3760号
2	建材二厂柿祥山背	划拨工业	出让住宅	67,575.00	1.5	39,842,310	东阳市国用(2010)第1-4504号
3	磁钢厂四联村	划拨工业	出让住宅	13,540.80	1.5	9,085,877	东阳市国用(2010)第1-1914号
4	食品厂西岘路14号	划拨工业	出让住宅	686.70	1.5	859,410	东阳市国用(2010)第1-1285号
5	钢窗厂西岘路21号	出让工业	出让住宅	3,360.70	1.5	3,029,013	东阳市国用(2010)第1-826号
6	三建老基地吴宁东路157号	出让工业	出让住宅	3,904.70	1.5	7,275,551	东阳市国用(2010)第1-825号
7	车业公司西山路22号	出让工业	出让住宅	2,365.00	1.5	2,163,975	东阳市国用(2010)第1-813号

上述七宗土地的性质变更已经政府部门批准,按规定足额补交了土地出让金,并取得了国有土地使用权证,故不存在影响本次交易的事项。

上述内容已补充披露至重组预案第五节、标的资产的预估作家及定价公允性之“三、预估结论与增值情况及原因”。

(二)补充披露土地性质变更对本次交易估值的影响

根据上述七宗土地性质变更的相关依据文件、土地使用权证、以及土地出让金缴纳凭证,截至本次交易的审计评估基准日,上述七宗土地的性质变更已经政府部门批准,并已足额补交了土地出让金,取得了国有土地使用权证。在本次预评估过程中,评估机构根据变更后的土地性质、核定的容积率等条件对上述七宗土地进行了评估作价,已充分考虑土地性质变更对评估结果的影响。

上述内容已补充披露至本预案第五节、标的资产的预估作家及定价公允性之“三、预估结论与增值情况及原因”。

(三)财务顾问意见

经核查,东方花旗认为东金投资持有的七宗土地性质变更事项对本次交易不存在影响。

(四)评估师意见

坤元评估对东金投资七宗土地的性质变更情况以及对评估结果的影响进行了审慎核查,认为土地的性质变更不会影响本次交易,预评估结果已充分考虑土地性质变更的影响。

第二部分 关于交易标及交易对方的支付能力

四、本次交易前,上市公司持有标的资产浙江雍竺实业有限公司100%股权,本次交易上市公司转让所持雍竺实业51%股权,请补充披露:(1)上市公司对雍竺实业的生产经营、重大资产的出售或购买等重大事项是否拥有否决权。如不再拥有,如何确保上市公司所拥有股份的权益不受损害;(2)公司未全部出售标的资产100%股权的原因,剩余49%股权是否后续有出售安排,说明未全部出售100%股权对上市公司同业竞争的影响及解决措施。请财务顾问发表意见。

公司回复:

(一)补充披露雍竺实业经营管理权安排

本次交易完成后,雍竺实业将根据国家法律法规及公司章程的要求开展生产经营。为保证上市公司所拥有的股份权益不受损害,2016年3月18日本次交易对方房开集团出具《关于浙江广厦股份有限公司本次重大资产出售暨关联交易的承诺函》,承诺:“本次重大资产出售完成后,本公司同意浙江雍竺实业有限公司的重大对外担保、重大资产出售或收购等重大事项必须由浙江雍竺实业有限公司的全体股东一致审议通过方可实施。前述重大资产出售或收购指任意连续12个月内,购买或出售资产,累计成交金额超过10,000万元人民币以后的交易行为;前述重大对外担保指单笔担保金额超过10,000万元人民币以后的担保行为。本公司承诺在本次转让的雍竺实业51%股权交割完成后,将尽最大努力积极与浙江广厦共同配合与协助浙江雍竺实业有限公司就上述内容完成修订公司章程并办理相关工商变更登记。”

上述内容已补充披露至重组预案第六节、管理层讨论与分析之“三、本次交易对上市公司同业竞争的影响”。

(二)本次股权出售的后续安排

公司2015年9月9日召开的2015年度第二次临时股东大会审议通过了《关于公司拟退出房地产行业的议案》(以下简称“转型计划”)以及《关于控股股东变更同业竞争承诺事项的议案》,明确了公司将在3年内逐步退出房地产业务。同时广厦控股出具《关于消除同业竞争安排的承诺》(以下简称“消除同业竞争承诺”),承诺:“如浙江广厦股东大会审议通过浙江广厦及其控股子公司未来退出房地产开发业务,且浙江广厦及其控股子公司未能在三年内退出房地产开发业务的,为支持上市公司的转型发展,我公司及我公司关联企业承诺将以资产置换、现金购买等方式依照法定程序受让其尚未退出的房产项目。”

本次重大资产出售系浙江广厦及广厦控股对上述转型计划及消除同业竞争承诺的履行。由于正处于产业转型的特殊阶段,虽然本次资产出售交易完成后,浙江广厦的房地产业务规模进一步下降,但彻底解决同业竞争问题仍需一定的时间。浙江广厦及广厦控股将继续在上述计划和承诺的框架下推进上市公司的产业转型,并最终解决同业竞争。

本次交易仅出售浙江广厦持有的雍竺实业51%股权主要系因:1、充分考虑了交易对方及广厦控股年度重大交易的资金支出计划,以保证本次交易得到有效实施,保护上市公司及其他中小股东的利益。2、有助于雍竺实业实现平稳过渡和业务开展。根据产业转型计划,浙江广厦仍将在2018年9月9日之前,结合雍竺实业房地产项目开发进度、上市公司产业转型进程等因素,择机出售其持有的雍竺实业剩余49%股权。

上述内容已补充披露至重组预案第六节、管理层讨论与分析之“三、本次交易对上市公司同业竞争的影响”及重组预案第六节、管理层讨论与分析之“四、本次交易对上市公司关联交易的影响”。

(三)财务顾问意见

经核查,东方花旗认为本次交易完成后上市公司仍与控股股东之间存在同业竞争,但本次交易有利于该等同业竞争的最终消除,本次交易完成后,上市公司仍持有的雍竺实业股权的权益能够得到保障。

五、预案披露,本次重组前,控股股东下属全资子公司房开集团拥有天都实业61,042.5万元债权。同时,本次交易房开集团以债权支付、现金支付或双方认可的其他方式进行本次交易对价的支付。请补充披露:(1)前述债权的形成过程及真实性;(2)现金支付比例;(3)双方认可的其他方式的具体形式及其合规性。请财务顾问发表意见。

公司回复:

(一)补充披露债权形成过程及债权真实性

1、广厦控股对天都实业债权的形成过程

截至2016年2月29日,天都实业应付广厦控股款项共计人民币69,217.63万元,上述应付款项的主要形成过程如下:

| 借款时间 | 借