

股票简称：浙江广厦

股票代码：600052



## 浙江广厦股份有限公司

（住所：浙江省东阳市振兴路1号西侧）

# 重大资产出售暨关联交易实施情况 之 独立财务顾问核查意见

交易对方名称：广厦房地产开发集团有限公司

独立财务顾问



东方花旗证券有限公司

（住所：上海市中山南路318号东方国际金融广场2号楼24层）

重组实施情况报告披露日期：2016年6月24日

## 声明和承诺

东方花旗证券有限公司接受委托，担任浙江广厦股份有限公司本次重大资产出售暨关联交易的独立财务顾问，就该事项向浙江广厦股份有限公司全体股东提供独立意见。

本独立财务顾问核查意见是依据《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》、《上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》等法律、法规、文件的有关规定和要求，按照行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用和勤勉尽责的原则，通过尽职调查和对重大资产重组报告书等的审慎核查后出具的，以供中国证监会、上海证券交易所及有关各方参考。

本独立财务顾问核查意见所依据的文件、材料由相关各方提供。提供方对所提供资料的真实性、准确性、完整性和及时性负责，保证资料无虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性和完整性承担个别和连带法律责任。本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

本独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本财务顾问核查意见中列载的信息和对本报告做任何解释或者说明。

本独立财务顾问提醒投资者：本报告不构成对浙江广厦的任何投资建议和意见，本独立财务顾问对投资者根据本报告做出的投资决策可能导致的风险，不承担任何责任，投资者应认真阅读浙江广厦董事会发布的关于本次交易的公告。

# 目录

声明和承诺 .....	2
目录 .....	3
释义 .....	4
第一节本次交易方案 .....	6
一、本次交易方案概要 .....	6
二、本次交易对方 .....	6
三、本次交易标的 .....	6
四、本次交易价格和定价依据 .....	6
第二节本次交易实施过程 .....	7
一、本次交易已履行的决策程序 .....	7
（一）公司已经履行的决策程序 .....	7
（二）房开集团已经履行的决策程序 .....	7
二、相关资产过户或交付、相关债权债务处理以及证券发行登记等事宜的办理状况 8	
（一）相关资产过户或交付、相关债权债务处理 .....	8
（二）交易价款的支付情况 .....	8
（三）过渡期间损益情况 .....	9
（四）证券发行登记事项 .....	9
三、相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异 .....	9
四、董事、监事、高级管理人员的更换情况及其他相关人员的调整情况 .....	9
五、重组实施过程中，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用和为实际控制人或其他关联人提供担保的情形 .....	9
六、相关协议及承诺的履行情况 .....	10
七、相关后续事项的合规性及风险 .....	11
八、其他需要披露的事项 .....	11
九、独立财务顾问结论性意见 .....	12

# 释义

在本报告书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

重组情况实施报告书、本重组情况实施报告书	指	《浙江广厦股份有限公司重大资产出售暨关联交易实施报告书》
重组报告书	指	《浙江广厦股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》
重组预案	指	《浙江广厦股份有限公司重大资产出售暨关联交易预案》
本次重组、本次交易	指	浙江广厦股份有限公司将持有的雍竺实业 51% 股权及东金投资 100% 股权出售给广厦房开的交易行为
公司、本公司、浙江广厦	指	浙江广厦股份有限公司，本交易报告中除特别说明外，均包括纳入合并报表范围的子公司
广厦控股、控股股东、交易对方的控股股东	指	广厦控股集团有限公司
交易标的、标的资产、拟出售资产	指	浙江雍竺实业有限公司 51% 的股权以及浙江广厦东金投资有限公司 100% 的股权
雍竺实业	指	浙江雍竺实业有限公司
东金投资	指	浙江广厦东金投资有限公司
广厦房开、房开集团、交易对方	指	广厦房地产开发集团有限公司
天都实业	指	浙江天都实业有限公司
审计基准日/评估基准日/基准日	指	2015 年 12 月 31 日
《重大资产出售协议》	指	公司与交易对方签订的《重大资产出售协议（一）》以及《重大资产出售协议（二）》
《补充协议》		公司与交易对方签订的《关于重大资产出售协议（一）之补充协议》以及《关于重大资产出售协议（二）之补充协议》
《债权债务转让协议》	指	天都实业、广厦控股、浙江广厦、广厦房开四方签订的《债权债务转让协议》
《审计报告》	指	《浙江雍竺实业有限公司 2015 年度审计报告》（天健审[2016]1783 号）以及《浙江广厦东金投资有限公司 2015 年度审计报告》（天健审[2016]277 号）
资产评估机构、评估师	指	为本次交易进行资产评估的银信资产评估有限公司及坤元资产评估有限公司

《资产评估报告》	指	银信资产评估有限公司出具的银信评报字（2016）沪第 0154 号评估报告以及坤元资产评估有限公司出具的坤元评估 [2016]47 号评估报告
独立财务顾问、东方花旗	指	东方花旗证券有限公司
律师、大成所	指	北京大成（杭州）律师事务所
会计师、审计师、天健所	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《准则第 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组》
《财务顾问业务指引》	指	《上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录二号—上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》
《重组业务指引》	指	《上市公司重大资产重组信息披露及停复牌业务指引》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
最近三年	指	2013、2014 和 2015 年
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
A 股	指	公司发行的境内上市的每股面值人民币 1.00 元的浙江广厦人民币普通股
财政部	指	中华人民共和国财政部

# 第一节 本次交易方案

## 一、本次交易方案概要

本次交易为公司向控股股东广厦控股的全资子公司房开集团转让所持有的雍竺实业 51% 股权以及东金投资 100% 股权。房开集团以债权支付和现金支付的方式进行本次交易对价的支付。

## 二、本次交易对方

本公司重大资产出售的交易对方为房开集团。

## 三、本次交易标的

本次重大资产出售交易标的为公司所持有的雍竺实业 51% 股权以及东金投资 100% 股权。

## 四、本次交易价格和定价依据

2016 年 2 月 29 日，浙江广厦与房开集团分别就出售雍竺实业股权和出售东金投资股权签署附生效条件的《重大资产出售协议》，2016 年 4 月 15 日，浙江广厦与房开集团签订《补充协议》，根据双方签署协议及补充协议的内容，规定双方交易价格以银信资产评估有限公司出具的银信评报字（2016）沪第 0154 号评估报告以及坤元资产评估有限公司出具的坤元评估[2016]47 号评估报告确定的评估值为基础。

根据《资产评估报告》，截至评估基准日即 2015 年 12 月 31 日，雍竺实业 100% 股权的评估结果为 103,865.14 万元，其 51% 股权的评估结果为 52,971.22 万元；东金投资 100% 股权的评估结果为 58,015.15 万元，交易标的合计评估值约为 110,986.37 万元（根据拟售出的股权比例进行计算）。经交易双方协商并最终确认，雍竺实业 51% 股权及东金投资 100% 股权定价分别为 52,971.22 万元及 58,015.15 万元，合计人民币 110,986.37 万元。

## 第二节 本次交易实施过程

### 一、本次交易已履行的决策程序

#### (一) 公司已经履行的决策程序

- 1、因筹划重大资产重组事项，公司股票自 2016 年 1 月 29 日起开始停牌。
- 2、2016 年 2 月 29 日，公司与房开集团就转让雍竺实业 51% 股权签署了附条件生效的《重大资产出售协议（一）》。
- 3、2016 年 2 月 29 日，公司与房开集团就转让东金投资 100% 股权签署了附条件生效的《重大资产出售协议（二）》。
- 4、2016 年 2 月 29 日，天都实业、广厦控股、浙江广厦、广厦房开签订了附条件生效的《债权债务转让协议》。
- 5、2016 年 2 月 29 日，公司召开第八届董事会第十二次会议，审议并通过了本次重组预案的相关议案，关联董事楼明、楼江跃回避了表决程序。
- 6、2016 年 4 月 15 日，公司与房开集团就转让雍竺实业 51% 股权签署了《关于重大资产出售协议（一）之补充协议》。
- 7、2016 年 4 月 15 日，公司与房开集团就转让东金投资 100% 股权签署了《关于重大资产出售协议（二）之补充协议》。
- 8、2016 年 4 月 15 日，公司召开第八届董事会第十三次会议，审议并通过了《关于〈浙江广厦股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》等相关议案，关联董事楼明、楼江跃回避了表决。
- 9、2016 年 5 月 4 日，公司召开 2016 年第二次临时股东大会，审议并通过了《关于〈浙江广厦股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》等相关议案，关联股东广厦控股、广厦建设集团有限公司回避了表决。

#### (二) 房开集团已经履行的决策程序

1、2016年2月26日，房开集团召开董事会，审议通过购买雍竺实业51%的股权及东金投资100%的股权的议案。

2、2016年2月26日，房开集团的法人独资股东广厦控股做出决定，同意购买雍竺实业51%的股权及东金投资100%的股权。

## 二、相关资产过户或交付、相关债权债务处理以及证券发行登记等事宜的办理状况

### （一）相关资产过户或交付、相关债权债务处理

截至实施情况报告书签署之日，浙江广厦持有的雍竺实业51%股权和东金投资100%股权已过户至房开集团名下，交易双方已完成了标的资产的过户事宜。

本次交易标的为雍竺实业51%股权和东金投资100%股权，不涉及债权债务转移。

### （二）交易价款的支付情况

根据2016年2月29日浙江广厦与房开集团签订的《重大资产出售协议》、2016年3月18日房开集团出具的《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》和2016年4月15日浙江广厦与房开集团签订的《补充协议》，本次交易对价的支付将采取债权支付和现金支付的方式进行，其中债权支付的比例不低于55%，现金支付比例不高于45%，同等情况下债权支付优先。

根据2016年2月29日浙江广厦与房开集团签订的《重大资产出售协议》，双方同意于本协议生效后标的资产交割日（含当日）前，乙方向甲方支付标的资产交易对价的55%；自交割日起满18个月前，乙方向甲方支付标的资产交易对价的45%以及相应的利息费用，利息费用按照不高于浙江广厦（本协议特指母公司单体，不包含合并报表范围内的子公司）2015年度的融资平均成本且不高于10%年利率进行计算，自标的资产交割日次日起算。

2016年5月6日，房开集团以债权方式支付第一期股权转让款61,042.50万元。截至重组实施情况报告书签署之日，本次股权转让款尚有49,943.87万元未支付。



### **（三）过渡期间损益情况**

根据 2016 年 2 月 29 日浙江广厦与房开集团签订的《重大资产出售协议》，双方同意并确认自交易基准日次日起至交割日（含当日）止，东金投资/雍竺实业在此期间产生的收益和亏损均由乙方全部享有或承担。

### **（四）证券发行登记事项**

本次交易不涉及证券发行登记等事宜。

## **三、相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异**

本次交易资产交割过程中未发现相关实际情况与此前披露的信息（包括相关资产的权属情况及历史财务数据等）存在实质性差异的情形。

## **四、董事、监事、高级管理人员的更换情况及其他相关人员的调整情况**

自 2016 年 2 月 29 日公司公告重组预案以来，公司未出现董事、监事、高级管理人员更换的情况。

本次重大资产出售过程中上市公司不存在其他董事、监事、高级管理人员更换的情况。

## **五、重组实施过程中，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用和为实际控制人或其他关联人提供担保的情形**

经核查，本次重组实施过程中，浙江广厦不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形。

经核查，本次重组实施过程中，浙江广厦为实际控制人或其他关联人提供担保的情况如下：

单位：万元

被担保单位	抵押权人	担保借款余额（本金）	借款起始日	借款到期日	担保情况
广厦建设集团有限责任公司	安徽中安融资租赁股份有限公司	2,500.00	2016/2/4	2020/2/3	广厦股份保证担保
广厦建设集团有限责任公司河南分公司	洛阳银行	18,000.00	2016/2/4	2017/2/3	广厦股份保证担保
广厦建设集团有限责任公司贵州分公司	贵阳农村商业银行	3,000.00	2016/3/2	2016/9/2	广厦股份保证担保
广厦控股集团有限公司	渤海信托有限责任公司	10,000.00	2016/3/21	2018/3/21	广厦股份保证担保，天都实业抵押担保（存货）
广厦控股集团有限公司	恒丰银行杭州分行	6,870.00	2016/3/1	2016/10/10	广厦股份质押担保（持有的其他公司股权）
广厦控股集团有限公司	恒丰银行杭州分行	12,756.00	2016/3/1	2016/10/10	
广厦控股集团有限公司	天津壹选股权投资基金管理有限公司	75,000.00	2016/6/6	2016/6/22	广厦股份保证担保
广厦（舟山）能源集团有限公司	上海银行杭州分行	38,000.00	2016/4/5	2017/10/5	广厦股份保证担保
浙江龙翔大厦有限公司	杭州银行保俶路支行	2,000.00	2016/4/22	2017/4/21	广厦股份保证担保
浙江飞天有色金属有限公司	东阳市民间融资服务中心有限公司	1,000.00	2016/2/26	2017/2/14	东金投资保证担保

上述担保已经由上市公司 2014 年年度股东大会和 2015 年年度股东大会审议通过。

## 六、相关协议及承诺的履行情况

本次重大资产重组所涉及的协议包括《重大资产出售协议》、《债务债权转让协议》和《补充协议》。截至实施情况报告书签署之日，上述协议的生效条件已全部实现，协议已生效，协议各方已按照协议的约定履行各自义务，不存在违约的情形。

截至实施情况报告书签署之日，本次交易相关方已经履行相关承诺，无违反

承诺的情况。

经核查，本独立财务顾问认为：截至本独立财务顾问核查意见出具日，本次交易相关方已经或正在履行相关承诺，无违反承诺的情况。

## 七、相关后续事项的合规性及风险

截至实施情况报告书签署之日，本次重组标的资产交割已经完成，交易对方房开集团已经按照《重大资产出售协议》的约定支付第一期转让价款。本次重组实施后，相关后续事项主要为房开集团按照《重大资产出售协议》的约定支付第二期转让价款及相应的利息。

经核查，本次交易相关后续事项在合规性方面不存在重大障碍；本次交易相关后续事项不存在重大风险。

## 八、其他需要披露的事项

雍竺实业变更原由天都实业签署的合同所采取的变更方式为由原合同主体与雍竺实业共同签署《合同主体变更协议（一）》和《合同主体变更协议（二）》，根据《合同主体变更协议（一）》的约定，各方同意原合同的权利义务全部转移给雍竺实业，与天都实业无涉；根据《合同主体变更协议（二）》的约定，各方同意原合同的权利义务全部转移给雍竺实业，但天都实业对原合同的权利义务需要继续承担连带责任。

截至 2015 年 12 月 31 日，本次涉及合同主体变更的合同总额为 1,026,000,011 元。截至本重组实施情况报告书签署之日，该等合同主体的变更中，已签署关于同意合同主体变更的《合同主体变更协议（一）》所涉及合同金额为 891,113,094 元，占总合同金额的 86.85%；截至本重组实施情况报告书签署之日，尚未有合同主体签署《合同主体变更协议（二）》。对于未签署关于同意合同主体变更的《合同主体变更协议（一）》或《合同主体变更协议（二）》，天都实业及雍竺实业目前正在积极与相关合同主体沟通，争取尽快完成《合同主体变更协议（一）》或《合同主体变更协议（二）》的签署工作。另经天都实业及雍竺实业的确认，截至目前尚未有债权人对本次分立的合同主体变更事宜提出异议或引起纠纷。

对于尚未签署《合同主体变更协议(一)》或者签署《合同主体变更协议(二)》的情况,天都实业可能承担原合同所涉及的连带法律责任;对于合同主体不愿签署前述合同主体变更协议的,则天都实业仍应需要作为合同主体继续履行相应的合同义务。另外,天都实业与雍竺实业及债权人于2015年1月份签署的编号为浙江Y11140097-15号《债务承担协议》,天都实业对于该协议的银行借款债务需要承担连带清偿责任。

公司控股股东广厦控股集团有限公司及本次重大资产出售的受让方广厦房地产开发集团有限公司均已出具承诺函,承诺因天都实业分立而需发生的合同主体变更事项未完成或已完成的,致使天都实业根据法律规定或合同约定需要对因本次分立涉及的相关合同承担连带责任的,最终导致存续的天都实业利益受损,其自愿对天都实业所遭受的一切损失予以全额补偿。

## 九、独立财务顾问结论性意见

独立财务顾问东方花旗证券有限公司认为:

本次交易已经获得了必要的批准或核准,且已经按照有关法律、法规的规定履行了相应的信息披露义务;本次交易已经完成资产的过户及工商变更手续,浙江广厦已履行了将标的资产交付至房开集团的义务;交易对方已经按照《重大资产出售协议》的约定支付第一期股权转让价款;上市公司与标的公司之间的应收余额已经清偿完毕;实施情况符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定。

本次交易的实施过程操作规范,有助于促进上市公司的长远发展,符合上市公司和全体股东的利益;在相关各方切实履行其承诺的情况下,不会损害上市公司及中小股东的利益,有利于上市公司的可持续发展。

(本页无正文,为《东方花旗证券有限公司关于浙江广厦股份有限公司重大资产出售暨关联交易实施情况之独立财务顾问核查意见》之签字盖章页)

项目主办人: 孙晓青  
孙晓青

张玥  
张玥

项目协办人: 李文  
李文

法定代表人或授权代表: 马骥  
马骥

